



Länsstyrelsen
Skåne

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2023

Tema äldres boende



Titel:	Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023, tema äldres boende
Utgiven av:	Länsstyrelsen Skåne
Styrgrupp:	Enhetschefer på Samhällsbyggnadsavdelningen: Hanne Romanus på Enheten för samhällsplanering, Ulrika Jerre på Enheten för folkhälsa och trygghet, Gunilla Holmlin på Enheten för samhällsetablering och integration samt Sara Lhådö på Enheten för mänskliga rättigheter och jämställdhet.
Författare:	Johanna Anderson Personer som medverkat: Sandra Lundberg (redovisning av hemlöshetsuppdraget och integration), Tova Troedsson (redovisning av RB B10 2022 och bostadsförsörjning), Hanna Weimann (folkhälsa), Marianne Östlihn (jämställdhet), Martina Holmgren (mänskliga rättigheter), Therese Rolfsdotter (barnrätt), Hanna Hansson (mäns våld mot kvinnor) och Mattias Jeschko-Edborg (statliga investeringsstöd).
Copyright:	Länsstyrelsen Skåne
Diarienummer:	405-2455-2023
ISBN:	978-91-7675-332-3
Rapportnummer:	2023:26
Illustrationer:	Minna Hatti
Publiceringsår:	2023
Omslagsbild:	Mostphotos
Kartor:	© Länsstyrelsen Skåne, Lantmäteriet, Statistiska centralbyrån

Förord

Ett tryggt boende är ett grundläggande behov för alla människor. Det är en kommunal kärnuppgift att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Ett viktigt strategiskt grepp ska finnas i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning. Insatserna i riktlinjerna ska spänna över hela den kommunala verktygs-lådan: fysisk planering, mark- och exploatering, allmännyttiga bostadsföretag samt arbete för att motverka vräkningar och hemlöshet. Ungefär 2 av 3 kommuner i Skåne har för gamla riktlinjer. Vi vet att många kommuner nu är igång med att ta fram nya, vilket är bra!

Omvärldsläget har slagit om med hög inflation och stigande räntor. Marginalerna minskar för många hushåll att klara sina boendeutgifter. När hushållens köpkraft urholkas minskar också efterfrågan på nybyggda bostäder och byggandet minskar kraftigt. Omsvängningen i ekonomin påverkar kommunernas arbete inom flera områden, inte minst kan trycket komma att öka på socialtjänsten när fler kan få det svårt att klara sina boendekostnader.

Årets rapport har äldres boende som tema. Länsstyrelsen fokuserar på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten om äldres boende och relaterar detta med statistik från exempelvis SCB. I årets rapport återrapporterar vi också vårt arbete inom regeringsuppdraget om att motverka hemlöshet och regleringsbrevsuppdraget om att motverka vräkningar. Vi tackar alla kommuner för att de svarat på bostadsmarknadsenkäten. Vi hoppas att regeringen som vår uppdragsgivare, kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden i länet har nytta av rapporten!

Länsstyrelsen Skåne den 8 juni 2023



Anneli Hulthén, *Landskövding*

Innehållsförteckning

FÖRORD.....	3
SAMMANFATTNING, LÄGET I LÄNET	6
Hög inflation och stigande räntor.....	6
Fyra fler kommuner bedömer balans	6
Färre trångbodda med ansträngd boendeekonomi men fortfarande högst andel i landet.....	7
Högt byggande i storstadskommunerna och pendlingskommunerna nära Malmö.....	7
Många nya hyresrätter i Skåne 2010–2021	7
Sju kommuner mottagare av social dumpning men få hushåll.....	8
Antalet sociala kontrakt minskar	8
Utmaning för äldre att hitta tillgänglig bostad.....	8
INLEDNING	12
Så hittar du i rapporten.....	12
BEFOLKNINGEN I SKÅNE	14
Hälften bor i sydvästra Skåne.....	14
11 900 fler invånare i länet 2022.....	15
Lägre inkomster än i hela landet	18
BOSTÄDERNA OCH BOSTADS-MARKNADEN I SKÅNE.....	19
Hyres- och bostadsrätter i storstäder, äganderätter i övriga kommuner 19	
Marknaden är mötet mellan den som önskar hyra och hyra ut samt köpa och sälja	19
Svårt för hushåll med låga inkomster	20
Nybyggda bostäder når befintliga länsinvånare	23
Byggande i storstäder och pendlingskommuner nära Malmö 2010–2021 24	
67 700 nybyggda bostäder i länet 2010–2021.....	25
Byggandet högre än demografiska behov i storstäderna 2015–2021	26
6 700 nybyggda bostäder 2022	27
24 kommuner bedömer underskott	28
9 800 hushåll är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi... 29	
KOMMUNERNA BERÄTTAR SJÄLVA OM LÄGET PÅ BOSTADSMARKNA- DEN30	
Om social dumpning	31
Segregation mellan och inom kommuner innebär ojämlika livsvillkor.....	32
Sju kommuner mottagare av social dumpning men få hushåll.....	32
SAMMANFATTANDE ANALYS OM KOMMUNGRUPPERNA	34

ÄLDRES BOENDE	36
Knappt 20 procent är 65 år eller äldre	36
Lägsta medianinkomst för män är högre än den högsta för kvinnor på kommunnivå	37
Vanligast att bo i äganderätt för 80 + utom i storstadskommunerna	38
Svar i bostadsmarknadsenkäten om äldres boende	39
Osäkert hur många seniorbostäder det finns	39
10 110 platser i särskilt boende	41
13 kommuner bedömer underskott	42
Cirka 700 korttidsplatser	44
170 i biståndsbedömda trygghetsboenden i fyra kommuner	45
Länsstyrelsens kommentar	46
Hur lever kommunerna upp till kraven i Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?	49
Två kommuner har inte något allmännyttigt bostadsföretag	51
Beståndet i allmännyttan ökade med 1 030 bostäder i länet 2022 ...	51
LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	56
Hur lever Länsstyrelsen upp till kraven i 3 § Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?	57
HEMLÖSHET OCH VRÄKNINGAR	60
2 800 sociala kontrakt	60
Färre vräktes 2022 än 2021	63
Redovisning av regeringsuppdraget inom den nationella hemlöshetsstrategin	65
Redovisning av regleringsbrevsuppdraget om att motverka vräkningar	67
GENERELLA RÅD OM RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	68
REFERENSER	70
Enkät	70
Rapporter och artiklar med mera	70
Webbplatser	71
FAKTA OM SKÅNES KOMMUNER	72
FOTNOTER KOMMUNFAKTA	83
Statistiska centralbyrån (SCB)	83
Trångbodd och ansträngd boendekonomi, Boverket	84
Varaktigt låg ekonomisk standard, Folkhälsomyndigheten	84
Ojämlighetsindex, Boverket	84

Sammanfattning, läget i länet

Hög inflation och stigande räntor

Våren 2023 präglas av hög inflation och stigande räntor. Hushållens köpkraft har minskat. Priserna på både bostadsrätter och villor i länet började minska i april– maj 2022 men har under november 2022– april 2023 varit relativt oförändrade. Byggandet som varit högt till antal bostäder under slutet av 2010-talet har minskat. Hushåll med redan låga inkomster kan få svårare att klara boendekostnaderna. Många hushåll kan eller vill inte ekonomiskt efterfråga en annan bostad på grund av osäker ekonomisk konjunktur. Detta trots att de kan ha behov av eller önskemål om en annan bostad. Det kan innebära att hushåll avvaktar och att omsättningen i det befintliga beståndet minskar samt att byggandet minskar kraftigt.

Länsstyrelsen konstaterar att det nationella bostadspolitiska målet inte nås i Skåne och att bostadsmarknaden i länet inte är jämlik. I praktiken innebär det att alla inte har en trygg boendesituation eller förutsättningar att kunna ha det. Hushåll med större ekonomiska resurser tenderar att driva såväl utvecklingen i det befintliga beståndet som bostadsbyggandet. För dessa delar av befolkningen kan preferenser som område, byggår, standard och så vidare vara riktmärken i val av bostad. För hushåll med små ekonomiska resurser blir andra saker desto mer grundläggande. Några indikatorer på andra svårigheter än hemlöshet är ofrivillig trångboddhet, svarthandel med kontrakt, ockerhyror och ohälsosamma bostäder.

Hushåll med låga inkomster kan ha svårt att leva upp till hyresvärdars eller bankers krav och få tillgång till en bostad. Med låga inkomster kan det även vara svårt att klara befintliga boendekostnader. Det gäller både generellt och om inkom-

sten i hushållet minskar exempelvis vid sjukdom, arbetslöshet, dödsfall eller separation. Personer som är unga vuxna, pensionärer, nyanlända, har en funktionsnedsättning eller är studenter är några grupper som generellt har låga inkomster. Generellt har kvinnor lägre inkomster än män och personer födda utomlands lägre inkomster än personer födda i Sverige. Hushåll med en vuxen har generellt lägre inkomster än hushåll med två vuxna.

Fyra fler kommuner bedömer balans

År 2023 bedömer 24 kommuner att det är underskott och 9 att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Det är fyra fler kommuner som bedömer att det är balans än förra året. De kommuner som tidigare år har bedömt balans, är befolkningsmässigt små kommuner som tillhör kommungrupperna pendlingskommun nära större stad¹ respektive pendlingskommun nära mindre stad². Detta stämmer även i år, men nu har även Kristianstad och Hässleholm bedömt balans, de ingår i kommungruppen mindre stad. Befolkningen minskade 2022 i flera av de kommuner som nu bedömer att det är balans på bostadsmarknaden. Ungefär 84 procent av länets invånare bor i en kommun som bedömt underskott och 16 procent i en som bedömt balans.

Mönstret är liknande i kommunernas bedömningar för läget på centralort eller i innerstad. År 2023 är det sju kommuner som bedömer balans. Det är tre fler än 2022 och sex fler än 2020.

Trots ett högt byggande de senaste åren, fortsätter alla storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund samt pendlingskommunerna nära Malmö³ att bedöma att det är underskott på bostäder. Det gäller både för kommunen som

1 Pendlingskommun nära större stad: Höganäs, Ängelholm, Örkelljunga, Perstorp, Klippan, Ästorp, Bjur, Svalöv, Landskrona, Eslöv, Höör, Hörby och Sjöbo.

2 Pendlingskommun nära mindre stad: Båstad, Osby, Östra Göinge, Bromölla, Tomelilla och Simrishamn

3 Pendlingskommuner nära Malmö: Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Burlöv, Svedala, Vellinge, Trelleborg och Skurup

helhet och i innerstad eller centralort. Kommunerna har gjort samma bedömningar i flera år.

Färre trångbodda med ansträngd boendeekonomi men fortfarande högst andel i landet

Boverket har tagit fram indikatorer för att definiera och mäta bostadsbrist. Trångbodd och ansträngd boendeekonomi är en av dessa indikatorer. De senaste siffrorna visar situationen år 2020. Då var knappt 9 800 hushåll i Skåne trångbodda med ansträngd boendeekonomi. Skåne är det län i landet som har högst andel 2020 med 1,6 procent av hushållen. I Skåne finns även några kommuner med en hög respektive låg andel i ett nationellt perspektiv. Både antalet och andelen som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi i länet, har dock minskat sedan 2012 som är första året i tidserien.

Högt byggande i storstadskommunerna och pendlingskommunerna nära Malmö

Totalt har det byggts nästan 50 000 bostäder i storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund samt pendlingskommunerna nära Malmö 2010–2021. Malmö har även det högsta byggandet sett till antal, drygt 22 400 bostäder. I förhållande till folkmängd har byggandet dock varit högst i Lund. Det omfattande byggandet skedde i en tid av högkonjunktur, låga räntor och investeringsstöd för hyres- och studentbostäder.

Nya bostäder med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt har byggts i samtliga storstadskommuner och pendlingskommuner nära Malmö under perioden. Drygt 50 procent av det som färdigställts i nyproduktion är hyresrätter. På kommunnivå ser det olika ut, exempelvis var 62 procent av det som byggdes i Helsingborg hyresrätter jämfört med 12 procent i Lomma. Nya bostäder oavsett upplåtelseform blir ofta dyrare än bostäder i det

befintliga beståndet. Det är därmed ofta hushåll som redan bor i kommunen med relativt goda inkomster som flyttar in i nya bostäder.

Många nya hyresrätter i Skåne 2010–2021

Skåne har haft ett högt byggande av hyresrätter jämfört med de andra storstadslänen 2010–2021. I hela Skåne län var ungefär 50 procent hyresrätter av det totala byggandet på cirka 67 700 bostäder i nyproduktion under perioden. Det kan jämföras med 38 procent i Västra Götalands län och 34 procent i Stockholms län.

Sedan 2017 har nästan 2,6 miljarder kronor betalats ut för byggande av drygt 8 200 hyresrätter i Skåne. Cirka en tredjedel av alla byggda hyresrätter i Skåne under 2017–2022 fick investeringsstöd. Det går inte veta hur många hyresrätter som skulle ha blivit byggda utan stödet, men klart är att hyran skulle ha varit högre. Ett av villkoren för stödet är att boende får en relativt lägre hyra. Det är en viktig aspekt i Skåne där inkomsterna är lägre än i de andra storstadsregionerna. Länsstyrelsen antar att det avskaffade investeringsstödet tillsammans med hög inflation och stigande räntor kraftigt kommer minska byggandet av hyresrätter. Det ekonomiska läget med försvagad köpkraft för hushåll kan göra att marknaden för hyresrätter med relativt höga hyror kommer att minska.

Fortsatt fler bostäder i allmännyttan

Allmännyttiga bostadsföretag är ett centralt verktyg i den svenska bostadspolitiken. I Skåne har alla kommuner utom Lomma och Staffanstorps ett allmännyttigt bestånd. Beståndet av allmännyttiga bostäder fortsätter att öka i Skåne. År 2022 ökade det med drygt 1 030 bostäder i länet.⁴ Både byggandet i nyproduktion och ombyggnation samt försäljningarna har dock minskat för andra året i rad.

⁴ Ny- och ombyggnation samt inköp minus rivningar och försäljningar

Det samlade beståndet av allmännyttiga bostäder fortsätter alltså numerärt att öka i Skåne, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. Beståndet i 26 av 31 kommuner har ökat 2015–2022. Samtidigt har det byggts många andra typer av bostäder. Det gör att marknadsandelen för allmännyttiga bostäder, alltså antalet allmännyttiga bostäder jämfört med alla bostäder har minskat, enligt statistik från SCB.⁵ På kommunnivå är marknadsandelen oförändrad 2022 jämfört med 2015 i 11 kommuner med allmännyttigt bestånd. I 15 kommuner har den minskat. Mest har den minskat i Landskrona där marknadsandelen gått från 19 procent till 9 procent, en förändring på 10 procentenheter. Allmännyttans marknadsandel har ökat i fem kommuner: Perstorp, Åstorp, Ängelholm, Lund och Klippan, enligt statistik från SCB.

Sju kommuner mottagare av social dumpning men få hushåll

På flera håll i länet finns underskott av bostäder som hushåll med låga inkomster har möjlighet att efterfråga. Ofrivillig trångboddhet och strukturell hemlöshet är några konsekvenser av det. Social dumpning är ett fenomen som har uppmärksammats alltmer de senaste åren. Det är ett kommunalt agerande som syftar till att personer som är i behov av kommunala stödinsatser ska flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta. I årets bostadsmarknadsenkät finns frågor om detta för första gången. Sju pendlingskommuner uppger att kommunen varit mottagare för social dumpning under 2022. Det handlar om relativt få hushåll per kommun, i fem kommuner om färre än fem hushåll. Länsstyrelsen konstaterar dock att social dumpning kan få negativa konsekvenser både för individer och mottagande kommuner.

⁵ Det finns dock metodmässiga osäkerheter kopplat till statistiken över beståndet från SCB. Den handlar om förmodad eftersläpning av inrapporteringen från fastighetsägare och kommuner.

Antalet sociala kontrakt minskar

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och har särskilt ansvar för bland annat personer i hemlöshet och anvisade nyanlända. För att klara detta ansvar kan kommunerna hyra bostäder av fastighetsägare och sedan hyra ut dem i andrahand till personer som annars inte får en bostad, så kallade sociala kontrakt. Den 1 januari 2023 fanns det knappt 2 800 bostäder⁶ i länet, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. Det är en minskning på ungefär 1 350 bostäder eller knappt 33 procent mellan 2022 och 2023. Årets siffra innebär en minskning med knappt 2 300 bostäder, eller 45 procent, jämfört med 2020 när antalet sociala kontrakt var högst. En del av minskningen kan ha att göra med eventuellt felaktiga svar i enkäten samt färre anvisade nyanlända personer. Vi bedömer också att Malmö stads förändrade riktlinjer och arbetssätt för strukturellt hemlösa 2019 bidrar till att antalet sociala kontrakt är färre i kommunen än tidigare.

Utmaning för äldre att hitta tillgänglig bostad

Var och hur personer som är 65 år eller äldre bor idag påverkar bland annat bostadsförsörjningen för gruppen framåt. Drygt 279 400 personer i länet är 65 år eller äldre. 54 200 av dem bor i Malmö, vilket är fler än alla invånare i exempelvis Hässleholms kommun. Men Malmö är den kommun i Skåne med lägst andel äldre, ungefär 15 procent av befolkningen är 65 år eller äldre. I många befolkningsmässigt mindre kommuner är andelen dock relativt hög. I 22 kommuner är andelen högre än genomsnittet för länet. Högst är den i Simrishamn med knappt 36 procent följt av Båstad med drygt 31 procent.

Äldre är en heterogen grupp och den gemensamma nämnaren är just åldern. Det finns dock några saker som förenar kopplat till boende. De flesta äldre är sedan länge etablerade på bostadsmarkna-

⁶ Som hyrdes ut totalt, både med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen

den. I några pendlingskommuner bor en majoritet av personer som är 80 år och äldre i småhus med äganderätt. De flesta äldre ingår i små hushåll och inkomsterna är generellt låga, särskilt för kvinnor.

Många får sämre rörlighet med stigande ålder. Kopplat till boende handlar det om behov av en tillgänglig bostad. Antingen genom flytt till en bostad utan trappor, med hiss och så vidare eller genom anpassningar av den befintliga bostaden. Det handlar också om att boendekostnaden ska vara möjlig i förhållande till inkomsten. På grund av krav på tillgänglighet är det många gånger en relativt nybyggd bostad som kan vara aktuell för äldre att flytta till. Det finns relativt få senior- och trygghetsbostäder i länet.

13 kommuner bedömer underskott på särskilt boende

De flesta som bor på särskilt boende är över 85 år och andelen kvinnor är högre än andelen män. Sammanlagt har kommunerna uppgett att det finns 10 110 platser i särskilt boende för äldre.⁷ Svaren i enkäten tyder på att det totala antalet platser i länet har minskat 2020–2023.⁸ I 18 kommuner har antalet platser minskat under perioden, dock är det ofta relativt små minskningar. I Helsingborg har antalet platser ökat med knappt 40 platser 2020–2023. I Malmö har de däremot minskat med ungefär 100 platser och i Lund har de minskat marginellt mellan dessa år.⁹

Antalet kommuner som bedömer underskott på särskilt boende för äldre har ökat sedan runt 2020 och är nu tillbaka på nivån för 2018. Samtidigt är det ovanligt att samma kommuner bedömer underskott år för år. Tre kommuner, Svalöv, Höör och Ystad, har bedömt att det är underskott

varje år de senaste fem åren. 12 kommuner har däremot inte bedömt underskott någon gång 2019–2023. Storstadskommunerna har bedömt balans de flesta av dessa fem år.

Kommunerna behöver ha strategisk planering för fler 80+ till 2031

Gruppen som är aktuell för särskilt boende kommer att öka när den stora generationen som är födda på 1940-talet blir 85 år och äldre. Region Skånes prognos visar ungefär 34 200 fler personer 80 år eller äldre i länet 2031 jämfört med 2021. Det är en ökning med 46,3 procent jämfört med 2021.

Om ungefär samma andel av framtidens äldre kommer att bo på särskilt boende som idag, innebär det att antalet platser behöver öka. Svaren i bostadsmarknadsenkäten indikerar att byggandet av nya platser kommer vara relativt lågt de närmaste åren. Det kommer att vara koncentrerat till ungefär fem kommuner både 2023 och 2024. Även denna typ av byggande påverkas av det förändrade marknadsläget med högre byggkostnader och räntor och det kan bli svårare att få i gång projekt. I Skåne finns även få biståndsbedömda trygghetsboenden. Det finns knappt 170 bostäder i biståndsbedömda trygghetsboenden i fyra kommuner.

Det knyter an till att kommunerna behöver ha strategisk beredskap för äldre, och alla andra grupper, i sin planering för bostadsförsörjningen. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades den 1 oktober 2022. Det är inte längre ett krav att analysdelen ska belysa särskilda grupper. Länsstyrelsen ger dock råd om att det kan vara bra att belysa exempelvis äldre som har behov av särskilt boende i riktlinjerna. Detta för att det ska bli lättare att säkra ett gott boende för gruppen. Kommunerna behöver även fokusera på äldres förändrade behov i det ordinarie beståndet i den strategiska planeringen.

⁷ Korttidsplatser ingår inte här

⁸ Enligt svaren i enkäten fanns det 9 535 platser i särskilt boende i länet 2020 Inklusivt fyra kommuner som hade bortfall samt en kommun som uppgav 6 platser och senare år runt 260 platser. Se tidigare fotnoter

⁹ Malmö stad har kompletterat enkätsvaren 2022 och 2023 med externa platser. Svaren i enkäten dessa år innehåller platser i egen regi. Vi redovisar här det totala antalet platser, både i egen och extern regi.

Alla kommuner i Skåne har riktlinjer för bostadsförsörjningen men bara drygt en tredjedel är antagna inom perioden 2019–2023. Det är ett lagkrav att ha antagit riktlinjer under en mandatperiod. Länsstyrelsen menar därför att det är positivt att flera kommuner nu är igång eller planerar att starta upp arbete med nya riktlinjer.

Länsstyrelsens erfarenhet är att den lokala politiska viljan att arbeta med bostadsförsörjning generellt, eller för särskilda grupper, kan variera. Det finns inte alltid ett intresse att ta ansvar för exempelvis grupper med låga inkomster. Även i de kommuner som har intresse att planera för grupper med låga inkomster, kan det vara svårt med befintligt ramverk. Ett exempel är insatser för hushåll som är trångbodda och har ansträngd

boendekonomi. Ett annat exempel är att få till nya bostäder med boendekostnader som bredare grupper kan efterfråga ekonomiskt.

Klart är dock att en kommuns strategi för bostadsförsörjningen kan påverka andra kommuner. Det gäller särskilt i ett län som Skåne med många kommuner och relativt små geografiska avstånd. Även där kommunerna inte har någon rådighet kan det uppstå konsekvenser regionalt. Exempelvis kan fastighetsägares agerande i en kommun eller kommundel få effekter även utanför den. Det kan handla om olika metoder att förmedla bostäder, olika tillträdeskrav i det hyrda beståndet eller undermåliga bostäder på grund av dåligt underhåll.

Så bedömer Skånes 33 kommuner sin bostadsmarknad



Underskott

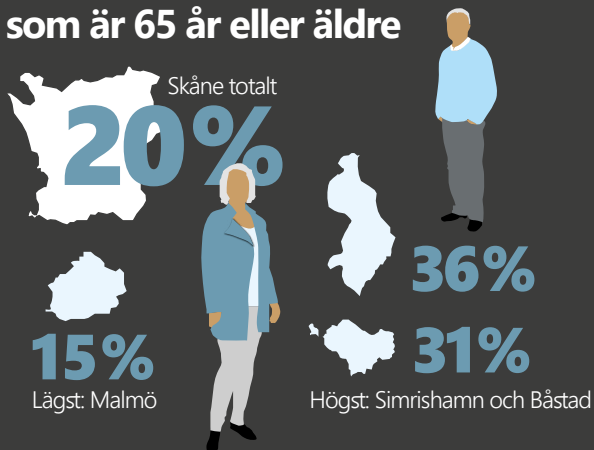
Balans

Underskott på särskilt boende för äldre

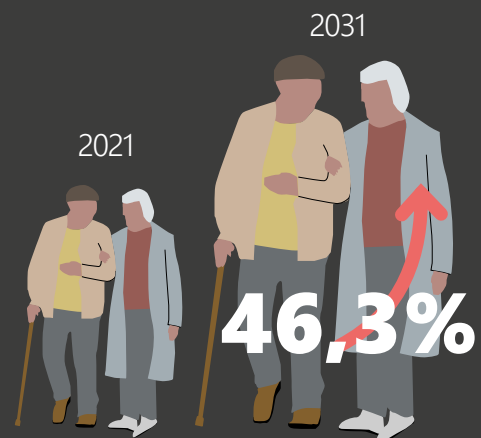


Underskott

Andel av befolkningen i länet som är 65 år eller äldre



80 år eller äldre i Skåne



Region Skånes prognos visar 34 199 fler personer 80 år eller äldre i länet 2031 jämfört med 2021.

Här bor skåningarna



Cirka 25 procent av befolkningen bor i Malmö



Cirka 45 procent bor i någon av de största kommunerna Malmö, Helsingborg och Lund.

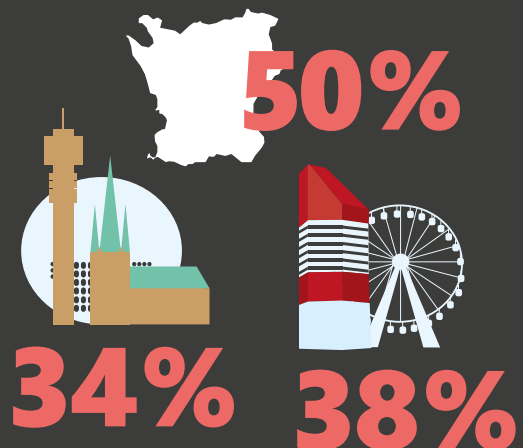
Så bor skåningarna

På länsnivå är ca 37 procent äganderätter (villor), cirka 39 procent hyresrätter och cirka 24 procent bostadsrätter.



Andel hyresrätter av det totala byggandet

De tre storstadslänen 2010-2021



Inledning

Länsstyrelsen verkar för att behovet av bostäder tillgodoses i länet och vi följer utvecklingen på bostadsmarknaden. Läs mer om vårt arbete med bostadsförsörjning på sidan 56.

Rapporten bygger bland annat på resultat från bostadsmarknadsenkäten, BME, som landets kommuner svarar på varje år. Boverket genomför enkäten i samarbete med länsstyrelserna. I år innehåller enkäten 85 frågor och svaren visar kommunernas uppfattning i januari 2023. Alla kommuner har svarat på enkäten men det finns bortfall på enskilda delar eller frågor. På [Boverkets webbplats](#) finns samtliga kommuners svar på enkäten. Länsstyrelsen har i år valt att ha äldres boende som tema för rapporten. Vi fokuserar därför på svaren om äldres boende och relaterar dem till bland annat statistik från SCB.

Så hittar du i rapporten

I Befolkningen i Skåne beskriver vi befolkningens struktur om ålder, kön och etnisk bakgrund. Vi beskriver också befolkningsförändringar och dess komponenter med födda och döda samt flyttningar. Här finns också information om inkomster.

I Bostäderna och bostadsmarknaden i Skåne beskriver vi det befintliga beståndet, byggandet, priser och kötider. Vi redovisar också kommunernas bedömningar om läget på bostadsmarknaden, Boverkets statistik om trångboddhet och ansträngd boendeekonomi samt inomkommunal segregation. Vi redovisar även svaren i bostadsmarknadsenkäten om social dumpning.

I Sammanfattande analys om kommungrupperna finns vår analys om skillnader mellan kommunerna i Skåne.

Uppdraget är styrt i Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen ska i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Bostadsmarknadsenkäten 2023 består av sex delar

- 1 Läget på bostadsmarknaden
- 2 Bostadsbyggande
- 3 Allmännyttan
- 4 Kommunens verktyg för bostadsförsörjning: riktlinjer, samverkan, bostadsförmedling, förtur och hyresgaranti
- 5 Läget på bostadsmarknaden för olika grupper a, ungdomar, studenter, nyanlända samt kommunens arbete med hemlöshet och särskilda boendelösningar b, äldre och personer med funktionsnedsättning
- 6 Bostadsanpassningsbidrag, reparationsbidrag och återställningsbidrag

I Äldres boende beskriver vi gruppen samt hur en del av den bor idag. Vi redovisar kommunernas svar i enkäten om seniorbostäder, trygghetsbostäder och särskilt boende.

I Kommunernas arbete med bostadsförsörjning svarar vi på frågan i förordningen om hur kommunerna lever upp till kraven i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Vi redovisar bland annat svar från enkäten om samverkan internt och med andra kommuner.

I Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning beskriver vi vårt arbete samt svarar på frågan i

förordningen om hur vi lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I Hemlöshet och vräkningar redovisar vi bland annat information från Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning från 2017 samt kommunernas svar i enkäten om sociala kontrakt. Vi redovisar även andra svar från enkäten om hur kommunerna arbetar för att motverka hemlöshet. Här gör vi också en återrapporering av våra uppdrag om hemlöshet och vräkningar.

I Generella råd om riktlinjer för bostadsförsörjningen finns våra råd till kommunerna.

I Fakta om Skånes kommuner finns statistik som beskriver befolkning, bostäder och bostadsmarknaden i respektive kommun relaterat till länet och hela landet.



Befolkningen i Skåne

Hälften bor i sydvästra Skåne

Det finns drygt 1 414 300 invånare i Skånes 33 kommuner år 2022. Ungefär 45 procent bor i någon av de största kommunerna Malmö, Helsingborg och Lund. Cirka 25 procent av befolkningen bor i Malmö. De 20 kommuner med minst befolkning har sammantaget en mindre befolkning än befolkningen i Malmö. Ungefär 50 procent av länets befolkning bor i Malmö, Lund eller pendlingskommunerna nära Malmö. Vi använder Sveriges kommuner och regioners kommungruppsindelning med två ändringar för att beskriva och relatera kommunerna i Skåne.

SKR:s kommungrupper

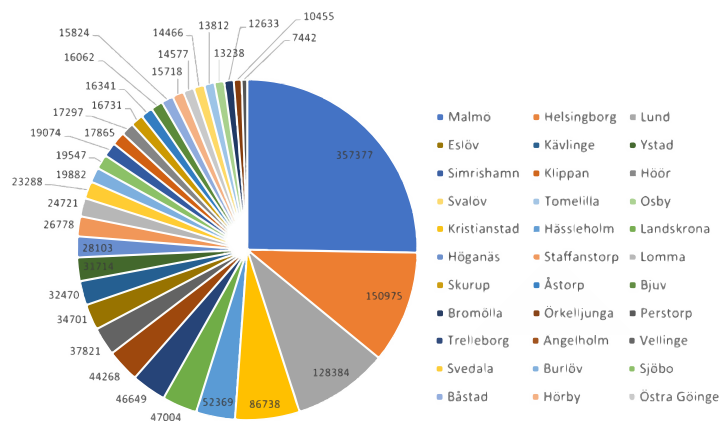
Malmö är enda kommun i kommungruppen "storstad" och Båstad är enda kommun i kommungruppen "landsbygdskommun med besöksnäring". För att underlätta jämförelser har vi slagit ihop Malmö med Lund och Helsingborg som tillhör "större stad". Vi har även lagt till Båstad i gruppen "pendlingskommun nära mindre stad".

Fler kvinnor än män i hela länet

Det bor ungefär 1 040 fler kvinnor än män i Skåne och könsfördelningen är därmed relativt jämn i länet som helhet. Det finns dock skillnader mellan kommunerna. I 13 kommuner är antalet kvinnor fler än antalet män. Här finns dels storstadskommunerna, där andelen kvinnor är hög på grund av exempelvis utbildning och arbetsmarknad. Här finns dels pendlingskommuner och mindre städer, där majoriteten kvinnor kan förklaras av den höga medelåldern och att kvinnor generellt lever längre än män.

Låg medelålder i Malmö och Lund

Medelåldern i länet är 41,1 år, vilket är lägre än genomsnittet för landet på 41,6 år. Medelåldern är lägre i storstadskommunerna, lägst i Malmö och Lund. Den är även lägre i några



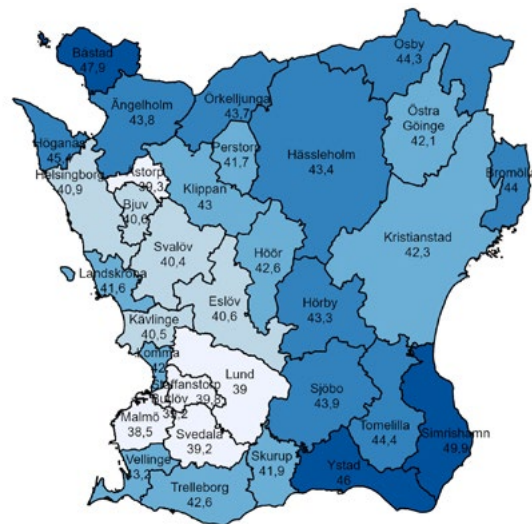
pendlingskommuner nära Malmö och nära större stad. I de flesta, befolkningsmässigt mindre, kommunerna är medelåldern dock högre än genomsnittet för riket. Det skiljer mer än elva år i medelålder mellan Malmö och Simrishamn. Båda kommunerna har en låg respektive hög medelålder i ett nationellt perspektiv.

31 procent har utländsk bakgrund

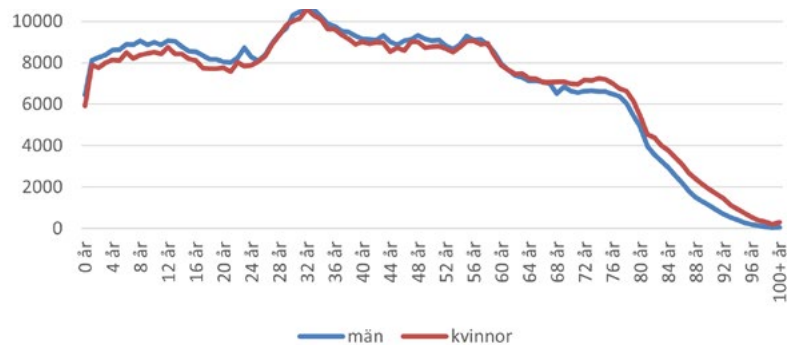
År 2021 hade ungefär 31 procent av länets befolkning utländsk bakgrund, det vill säga var född i ett annat land eller hade två föräldrar som var det. Även för denna demografiska parameter finns det stora skillnader mellan kommunerna. Högst andel finns i Malmö med knappt 48 procent och lägst i Vellinge med knappt 12 procent. I de flesta kommuner är andelen lägre än genomsnittet för länet. De kommuner där andelen är högre än läns-genomsnittet, tillhör kommungrupperna storstad, pendlingskommun nära Malmö eller pendlingskommun nära större stad.

11 900 fler invånare i länet 2022

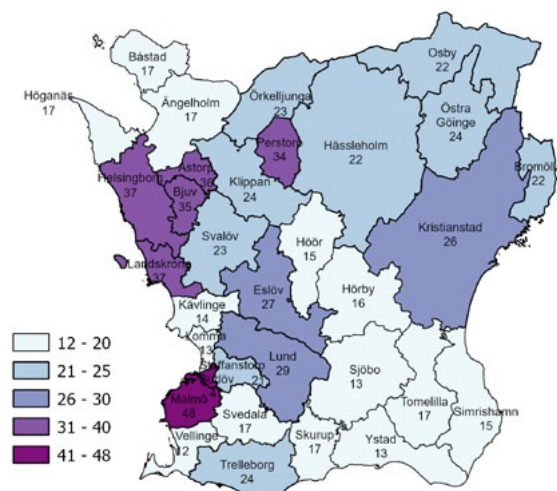
Befolkningen ökade med 0,8 procent i Skåne 2022. Precis som tidigare ökar länets befolkning mest genom att inflyttningen från utlandet är större än utflyttningen till andra länder. Flyttnett-tot mot utlandet var 6 785 personer. Länets befolkning fortsätter också att öka, eftersom fler flyttar till Skåne från andra län än tvärtom. Flyttnett-tot mot övriga Sverige var 2 210 personer. Tidigare år har antalet födda och döda har spelat större roll för befolkningsförändringen än flyttningar mellan Skåne och andra län. År 2022 är däremot födelsenettot 1 552 personer,



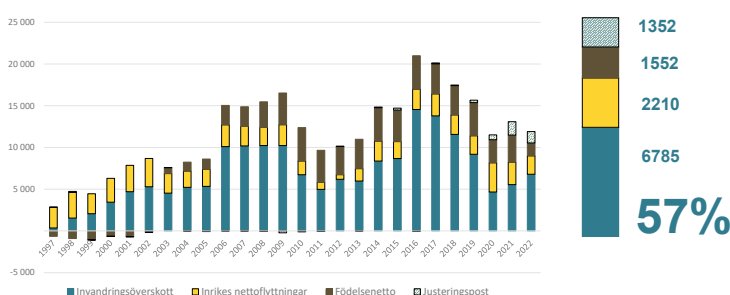
Medelålder 2021, antal år. Källa: SCB



Åldersfördelning, Skåne län, 2022, antal kvinnor och män. Källa: SCB



Personer med utländsk bakgrund (född utomlands eller två föräldrar som är födda utomlands), 2021, andel. Källa: SCB



Folkökningens komponenter 1997–2022 och folkökningens komponenter 2022 till höger. Källa: Region Skåne

vilket är en ungefärlig halvering jämfört med 2021, när födelsenettet var 3 249 personer. 1 352 personer finns med i en justeringspost.

Befolkningen ökade i 26 kommuner

Mest ökade befolkningen inte oväntat i de största kommunerna: Malmö, Lund och Helsingborg. Jämfört med 2021 är befolkningsförändringen en ökning i Malmö (3 800 personer 2021), en minskning i Lund (1 435 personer 2021) och relativt oförändrat i Helsingborg (829 personer 2021). Procentuellt ökade befolkningen mest i Staffanstorp och Höör med 2 procent och Skurup med 1,9 procent.

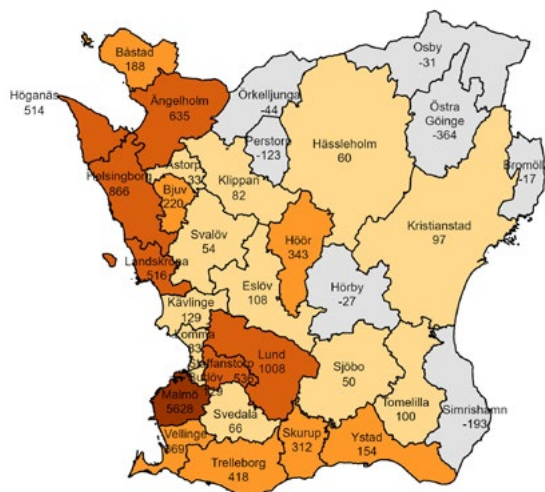
Både födelsenettet och det totala flyttnettot var negativt i Östra Göinge, Örkelljunga och Simrishamn. Det betyder att befolkningen minskade både för att antalet döda var fler än antalet födda samt att fler flyttade från än till kommunen.

Befolkningen ökade i alla kommuner 2015–2022. Folkmängden ökade i 26 kommuner och minskade i 7 kommuner 2022. Under 2014–2018 minskade folkmängden i 0–2 kommuner per och 2019–2022 i 3–7 kommuner per år.

Under perioden 2015–2022 har befolkningen sammantaget ökat i alla kommuner. De senaste fem åren, 2018–2022, har befolkningen ökat totalt sett i alla kommuner utom Simrishamn (-302 personer), Östra Göinge (-138 personer) och Bromölla (-66 personer). Befolkningen har ökat med 23 744 personer i Malmö 2018–2022, vilket är ungefär lika många invånare som i hela Svedala kommun. Befolkningen har ökat med 7 671 invånare i Helsingborg och 7 110 personer i Lund dessa år, vilket är i storleksordningen som befolkningen i hela Perstorps kommun.

Högt födelsenetto i Malmö

Antalet födda och döda speglar befintliga invånares köns- och åldersstruktur. Kommuner med en låg medelålder har ofta ett positivt födelsenetto



Befolkningsförändring 2022, antal personer. Källa: SCB

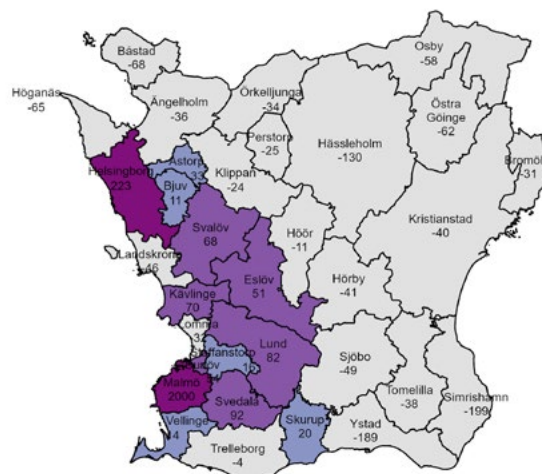
SCB:s statistik baseras på folkbokföring

För att ingå i befolkningsstatistiken ska personen någon gång under året ha varit folkbokförd i Sverige. Asylsökande ingår därför inte i statistiken.

Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under året redovisas som en **justeringspost**, vilken avser födsel, dödsfall, in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari.

Födelsenetto är skillnaden mellan antal levande födda och antal döda. Positivt födelsenetto betyder att antalet födda är fler än antalet avlidna. Negativt födelsenetto betyder att antalet avlidna är fler än antalet födda.

Flyttnetto är skillnaden mellan antalet in- och utflyttare. Positivt flyttnetto innebär att fler flyttar in än ut. Negativt flyttnetto betyder att utflyttningen är större än inflyttningen.



Födelsenetto 2022, antal personer. Källa: SCB

och kommuner med en hög medelålder har ofta ett negativt födelsenetto. Totalt föddes 14 381 personer i Skåne och 12 829 personer avled under året. I Malmö föddes cirka en tredjedel av alla barn i länet. Det är ungefär lika stor andel som 2021. Födelsenettet för hela länet var alltså 1 552 personer. Det är dock stora skillnader mellan kommunerna. Födelsenettet i Malmö var 2 000 personer, vilket alltså är högre än födelsenettet för hela länet. Det är möjligt, eftersom födelsenettet var negativt i 20 kommuner. Förra året stod Malmö för cirka två tredjedelar av det totala födelsenettet i länet. Födelsenettet minskade i både Helsingborg och Lund jämfört med 2021. I Helsingborg minskade det från 431 till 223. I Lund minskade det från 301 till 82.

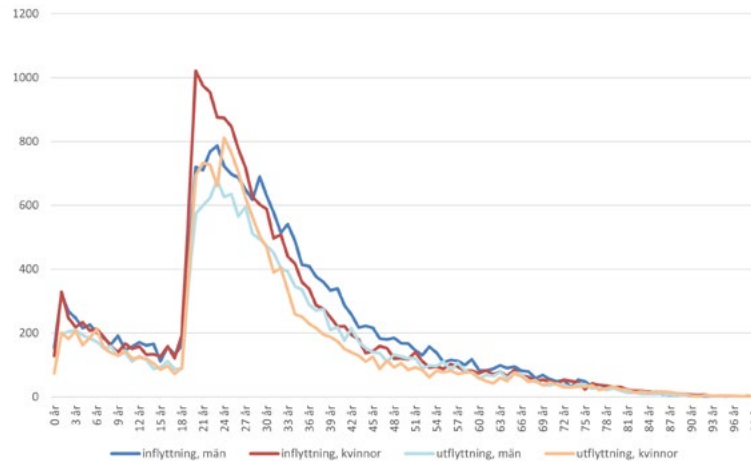
13 kommuner med positivt födelsenetto
Födelsenettet var alltså negativt i 20 kommuner jämfört med 13 kommuner 2021. Störst negativt födelsenetto 2022 fanns i Simrishamn, Ystad och Hässleholm. 12 kommuner med negativt födelsenetto hade ändå en positiv befolkningsutveckling, eftersom inflyttningen var större än utflyttningen.

Flest flyttar inom en kommun

SCB visar att flyttar inom Sverige främst sker i två skeden av livet: före skolåldern och i åldrar mellan 20 och 30 år. När barn går i skolan är det få som flyttar. Många flyttar för att börja studera eller i samband med avslutade studier. Mer än hälften av alla flyttar mellan länen sker i åldrarna 19–30 år.¹ De flesta flyttningar är kortväga och sker inom en kommun. I hela landet sker cirka två av tre flyttar inom en kommun. Nästan hälften av alla inrikes flyttningar under 2021 hade ett avstånd på under fem kilometer mellan den nya och gamla adressen. Totalt hade 82 procent av flyttningarna ett avstånd under 50 kilometer. Det är främst unga vuxna som flyttar de längsta sträckorna.²

1 www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2018/flest-flyttar-i-augusti/

2 www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2022/flest-flyttar-i-naromradet/ och www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2018/flest-flyttar-i-augusti/



In- och utflyttning per ålder och kön i Skåne län 2022, antal personer. Källa: SCB

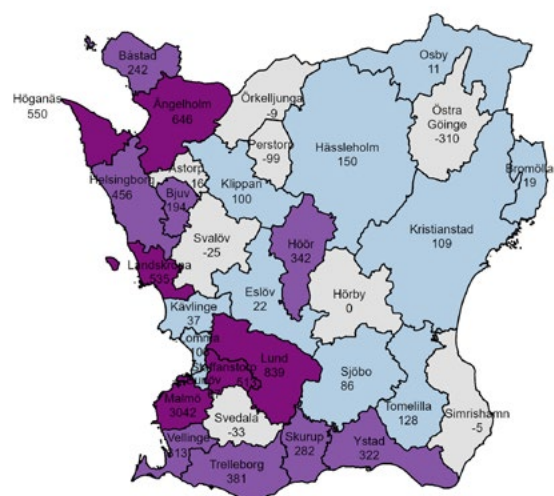
Statistik på tre administrativa nivåer

Positivt flyttnetto mot andra kommuner i länet betyder att fler skåningar flyttar till kommunen än därifrån till andra skånska kommuner.

Positivt flyttnetto mot övriga län i Sverige innebär att fler flyttar till kommunen från andra län än därifrån till andra delar av Sverige.

Positivt flyttnetto mot utlandet innebär att fler in- än utvandrar till kommunen.

Siffrorna om netto säger ingenting om antalet personer. Antalet personer som föds, dör, flyttar in eller ut kan vara högt medan nettona kan vara låga. Det kan också vara omvänt, relativt få personer men höga netttotal.



Totalt flyttnetto 2022, antal personer. Källa: SCB

De flesta flyttningar sker alltså inom en kommun och finns inte med i denna statistik. Totalt flyttade 95 595 personer till en kommun i Skåne medan 86 600 personer flyttade från en kommun i länet. Den totala inflyttningen var större än utflyttningen i 25 kommuner. Det totala flyttnettot brukar vara störst i de största kommunerna. År 2022 var det störst i Malmö, följt av Lund, Ängelholm, Höganäs, Landskrona, Staffanstorp och först därefter länets näst största kommun Helsingborg. Det är olika mönster i kommunerna beroende på om det är flyttnetto mot övriga kommuner i Skåne, övriga kommuner i Sverige eller utlandet.

19 med positivt flyttnetto mot övriga Skåne
Störst positivt flyttnetto mot länet 2022 finns i Staffanstorp (444 personer), Ängelholm (323 personer) och Höganäs (302 personer). Störst negativt flyttnetto mot länet finns i Lund (-762 personer), Helsingborg (-670 personer), Östra Göinge (-262 personer) och Malmö (-214 personer). Storstadskommunerna fortsätter därmed att tappa invånare till andra kommuner i Skåne, men skillnaderna mot 2021 är stora. År 2021 hade Malmö störst negativt flyttnetto mot länet (-1 830 personer), följt av Helsingborg (-965 personer) och Lund (-592 personer).

21 med positivt flyttnetto mot övriga Sverige
Precis som tidigare år finns störst positivt flyttnetto mot övriga landet i de största kommunerna. Störst är det 2022 i Malmö (887 personer), följt av Helsingborg (480 personer) och Lund (319 personer). Störst negativt flyttnetto mot övriga län finns i Östra Göinge (-94 personer), Kristianstad (-90 personer) och Hässleholm (-50 personer).

Läs mer

[Här bor Sveriges befolkning](#) från SCB

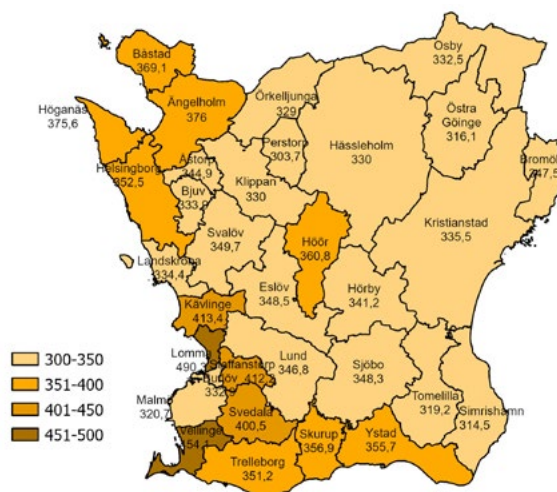
[Så har kommunernas folkmängd förändrats under 70 år](#) från SCB

[Lägsta antalet födda på 17 år](#), från SCB om befolkningsförändringar 2022 [Skåneanalysen](#) från Region Skåne om befolkningsförändringar 2022

33 med positivt flyttnetto mot utlandet
Störst positivt flyttnetto mot utlandet finns i Malmö (2 369 personer), följt av Lund (1 282 personer) och Helsingborg (646 personer). Lägst positivt flyttnetto mot utlandet finns i Osby (15 personer), Bromölla (16 personer) och Tomelilla (18 personer).

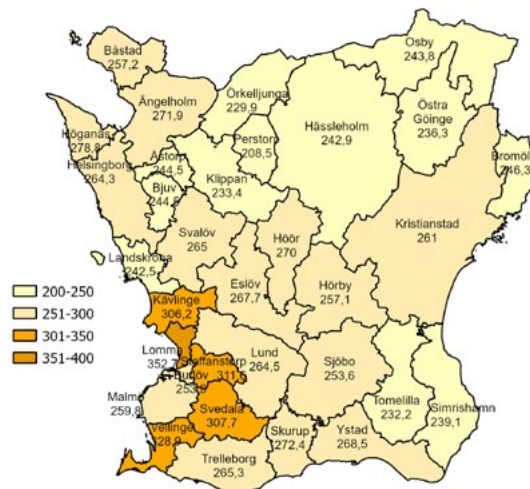
Lägre inkomster än i hela landet

Människors inkomster påverkas av exempelvis demografi, näringslivets branschstruktur samt skatter och transfereringar. Inkomsterna i Skåne är lägre än genomsnittet för Sverige och de andra storstads länen³.



Sammanräknad förvärvsinkomst, medianinkomst för boende i Sverige hela året, 20 år och äldre, män, tusen kronor, 2021.

Källa: SCB



Sammanräknad förvärvsinkomst, medianinkomst för boende i Sverige hela året, 20 år och äldre, kvinnor, tusen kronor, 2021. Källa: SCB

³ <https://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/arbetsmarknad/#Inkomster>

Män har generellt högre inkomster än kvinnor i alla kommuner. Andelen personer i Skåne med skulder hos Kronofogden är något högre än i övriga landet och fler män än kvinnor har skulder. Inkomst och skulder påverkar bland annat möjligheten att nå krav för att kunna ta bostadslån eller få förstahandskontrakt på en hyresrätt.⁴

Bostäderna och bostadsmarknaden i Skåne

Hyres- och bostadsrätter i storstäder, äganderätter i övriga kommuner

Det finns ungefär 665 500 bostäder i Skåne år 2021. På länsnivå är ungefär 39 procent hyresrätter, 37 procent äganderätter och 24 procent bostadsrätter. Beståndet skiljer sig åt mellan kommunerna. Precis som befolkningen, finns många bostäder i de största kommunerna. Här dominerar beståndet av hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus. Men även om andelen äganderätter är relativt låg, är antalet äganderätter fler i storstadskommunerna än i många mindre kommuner. I de flesta kommunerna utanför storstäderna är äganderätten den vanligaste upplåtelse-

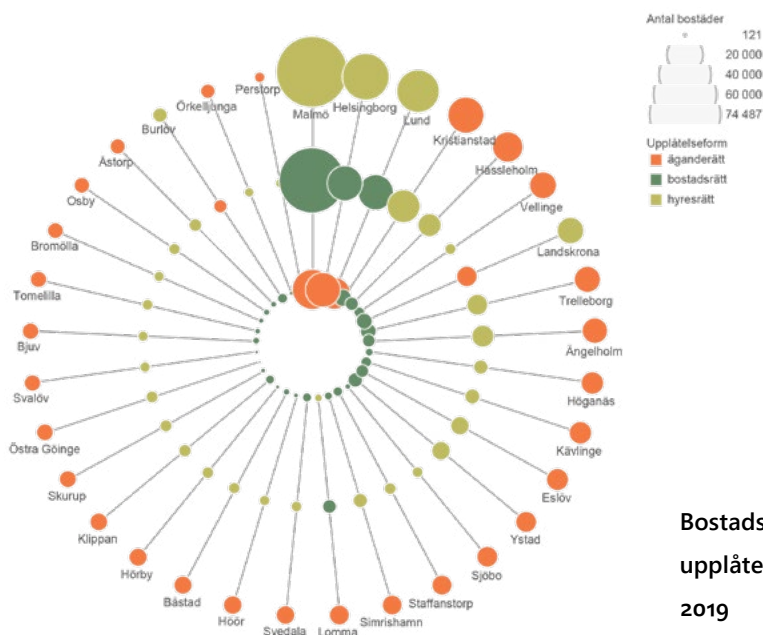
⁴ <https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2020/regional-bostadsmarknadsanalys-2020.html>

formen. Här är ofta hyresrätten komplementet till äganderätten och beståndet av bostadsrätter är för det mesta lågt.

Marknaden är mötet mellan den som önskar hyra och hyra ut samt köpa och sälja

Människor ska lösa behov eller förändrade önskemål med sina ekonomiska resurser på det som är marknaden, det vill säga där den som önskar hyra möter uthyrare och där den som önskar köpa möter säljare. De ekonomiska ramarna som hushåll och aktörer verkar i har stor betydelse, det handlar om exempelvis sysselsättning, skatter, räntenivåer, ränteavdrag, krav på kontantinsats och amortering för köp av bostad och olika krav för att hyra. Även den samhälliga kontexten påverkar, exempelvis normer om hur hushåll i en viss livssituation bör bo och leva. Strukturella fenomen som fattigdom och inkomstjämlighet har också betydelse.

Inkomstjämligheten har i Sverige som helhet ökat i flera decennier. Sedan finanskrisen 2008–2009 har det varit högkonjunktur och historiskt låga räntor. Befolkningen i Skåne har ökat både genom inflyttning och barnafödande under 2010-talet. År 2015 ökade migrationen från



Bostadsbeståndet per kommun och upplåtelseform. Källa: Region Skåne 2019

bland annat Syrien och var hög i några år innan den minskade. Priser på bostäder har under decenniet varit de högsta någonsin. Byggandet ökade i mitten av 2010-talet för att nå rekordhöga nivåer i slutet av årtiondet. Kriget i Ukraina och efterverkningar av covid-19 pandemin har lett till stigande energipriser, råvarupriser och inflation. Det har inneburit höjda räntor som i sin tur lett till lägre priser på ägda bostäder och minskat byggande.

Svårt för hushåll med låga inkomster

De flesta människor har en bostad och är inte trångbodd. Vissa invånare har dock svårt att hitta en ny passande bostad eller kunna bo kvar i den bostad en bor i. Svårigheter på bostadsmarknaden speglar till stor del individers och hushållens ekonomiska förutsättningar, såväl inkomst men även andra ekonomiska tillgångar som exempelvis sparande. Även det befintliga hyrda eller ägda boendet och hur länge en bott där, påverkar en persons situation på bostadsmarknaden.

Kvinnor, utrikes födda, unga och äldre har låga inkomster

Personer som är unga vuxna, pensionärer, nyanlända, har en funktionsnedsättning eller är studenter är några grupper som generellt har låga inkomster. Generellt har kvinnor lägre inkomster än män och personer födda utomlands lägre inkomster än personer födda i Sverige. Ensamboende är den vanligaste hushållstypen i Skåne. Hushåll med en vuxen har generellt lägre inkomster än hushåll med två vuxna. Med låga inkomster kan det vara svårt att leva upp till hyresvärdars eller bankers krav, vilket gör det svårare att såväl komma in på bostadsmarknaden som att byta bostad. Det kan även vara svårt att klara befintliga boendekostnader, såväl generellt som om inkomsten i hushållet minskar exempelvis vid sjukdom, arbetslöshet, dödsfall eller separation. Ensamstående med barn är en grupp som kan ha det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Hushåll med små ekonomiska

resurser kan ha det särskilt svårt på marknader med höga boendekostnader.

En person har inte bara en ålder, kön och så vidare, utan en kombination av detta och olika diskrimineringsgrunder kan påverka och förstärka varandra. Utifrån ett intersektionellt perspektiv ser vi hur exempelvis ensamboende utrikes födda kvinnor med barn har det särskilt svårt utifrån ekonomiska skäl och möjlig diskriminering på bostadsmarknaden.

Målet för bostadspolitiken

Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Ojämlig situation

Länsstyrelsen konstaterar att det nationella bostadspolitiska målet inte nås i Skåne och att bostadsmarknaden i länet inte är jämlik. I praktiken innebär det att alla inte har en trygg boendesituation eller förutsättningar att kunna ha det. Hushåll med större ekonomiska resurser tenderar att driva såväl utvecklingen i det befintliga beståndet som bostadsbyggandet. För dessa delar av befolkningen kan preferenser som område, byggår, standard och så vidare vara riktmärken i val av bostad. För hushåll med små ekonomiska resurser blir andra saker desto mer grundläggande. Några indikatorer på andra svårigheter än hemlöshet är ofrivillig trångboddhet, svarthandel med kontrakt, ockerhyror och ohälsosamma bostäder.

Bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. En sund, trygg och trivsamt boendemiljö är ett grundläggande mänskligt behov. Att ha svårt på bostadsmarknaden kan försvåra annat som studier, arbete, relationer, vila och så vidare, vilket kan leda till sämre hälsa och ännu lägre inkomst och därmed ännu svårare på bostadsmarknaden. Ohälsosamma bostäder och

Målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation

Det finns åtta målområden:

- Det tidiga livets villkor
- Kunskaper, kompetenser och utbildning
- Arbete, arbetsförhållanden och arbetsmiljö
- Inkomster och försörjningsmöjligheter
- Boende och närmiljö
- Levnadsvanor
- Kontroll, inflytande och delaktighet
- En jämlik och hälsofrämjande hälso- och sjukvård

dålig inomhusmiljö ökar också risken för försämrad hälsa. Faktorer som luftens innehåll av partiklar, mögelsporer och kemiska ämnen, radon men också störande buller, brist på dagsljusinsläpp eller för låg eller hög temperatur påverkar negativt. Personer med svagare ekonomisk position har ofta sämre möjligheter att välja boende och på så vis påverka sin inomhusmiljö.⁵

Detta riskerar att, tillsammans med en mängd andra faktorer av relevans för hälsa, öka den ojämlikhet i hälsa som råder. Det nationella folkhälsomålet syftar till att uppnå en god och samtidigt jämlik hälsa i hela befolkningen. Det finns idag betydande skillnader i hälsa mellan olika grupper i Sverige och i Skåne. Det illustreras bland annat av att medellivslängden är kortare bland grupper med lägre utbildningsnivå (vilket ofta också innebär lägre inkomstnivå) jämfört med grupper med högre utbildningsnivå, samt att skillnaderna ökar över tid. I Skåne är den förväntade medellivslängden vid 30 års ålder 6,1 år kortare för män med förgymnasial utbildning än för män med eftergymnasial utbildning.

Motsvarande skillnad för kvinnor i Skåne är 6,2 år. För kvinnor med förgymnasial utbildning har medellivslängden till och med sjunkit under

Målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

Det finns sex jämställdhetspolitiska delmål:

- **En jämn fördelning av makt och inflytande** Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet i samhällets alla sektorer.
- **Ekonomisk jämställdhet.** Kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om betalt arbete som ger ekonomisk självständighet livet ut.
- **Jämställd utbildning** Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma möjligheter och villkor när det gäller utbildning, studieval och personlig utveckling.
- **Jämn fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet.** Kvinnor och män ska ta samma ansvar för hemarbetet och ha möjligheter att ge och få omsorg på lika villkor.
- **Jämställd hälsa.** Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma förutsättningar för en god hälsa samt erbjudas vård och omsorg på lika villkor.
- **Mäns våld mot kvinnor ska upphöra.** Mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Kvinnor och män, flickor och pojkar, ska ha samma rätt och möjlighet till kroppslig integritet.

senare tid.⁶ Det folkhälsopolitiska målet om att sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation bedöms, av Folkhälsomyndigheten, inte kunna uppnås om utvecklingen fortsätter i samma takt som idag.⁷

Kvinnor och män har inte samma möjligheter på bostadsmarknaden

Det finns flera andra nationella mål som har beröring på bostadsförsörjning och bostadsmarknad. Utifrån det jämställdhetspolitiska målet finns det stora utmaningar i Skåne. Kvinnors generellt lägre inkomster och ekonomiska tillgångar påverkar kvinnors förutsättningar på bostadsmarknaden negativt. Det handlar både om att klara befintliga boendekostnader och att klara krav för att kunna hyra eller köpa en ny bostad. Kvinnor lägger större andel av disponibel inkomst på boende än män⁸. Särskilt svårt kan det vara för kvinnor som har en funktionsnedsättning, är utrikes född eller har barn. Eller som vi var inne på tidigare, en

⁶ <https://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/folkhalsorapporten2023/bakgrund/>

⁷ Folkhälsomyndigheten, 2023, Folkhälsan i Sverige, Årsrapport 2023

⁸ www.lansfast.se/om-oss/hallbarhet/social-hallbarhet/delrapport-2/

⁵ www.folkhalsomyndigheten.se/publikationer-och-material/publikationsarkiv/v/var-livsmiljos-betydelse-for-en-god-och-jamlik-halsa/

kombination av detta. Våldsutsatta kvinnor, både utan och med barn, kan exempelvis ha svårt att lämna en relation på grund av ekonomiska svårigheter att hitta en ny bostad.

Priser speglar bostadsmarknaden

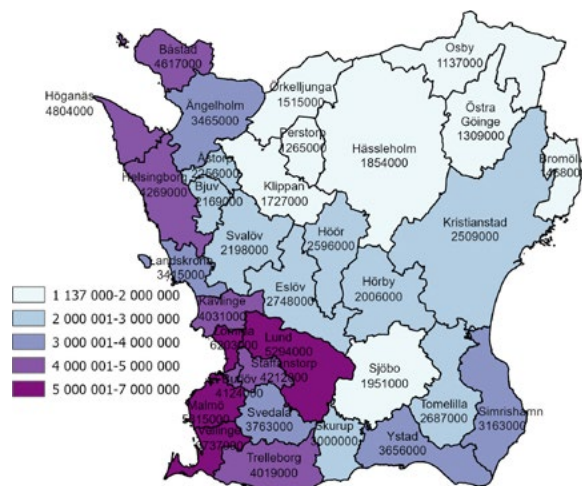
Det skånska bostadsbeståndet består till cirka 61 procent av äganderätter och bostadsrätter. Trots fysiskt korta avstånd mellan olika delar av Skåne finns stora skillnader i priser. Det kan bero på att många som köper en bostad efterfrågar urbanitet eller närheten till det, vilket framför allt finns i vissa lägen i Skåne. Nyproduktion, bostäder i centrala eller vattennära lägen och viss typ av äldre bestånd som det inte finns så många objekt av, uppfattas som särskilt attraktiva och har ofta relativt höga priser.

Bostadsrättsmarknaden är framför allt koncentrerad till storstäderna och några ytterligare kommuner. Priserna på bostadsrätter i Skåne är generellt lägre jämfört med genomsnittet för hela landet och de andra storstadslänen. Samtidigt är prisskillnaderna stora inom till exempel Malmö, vilket också är den skånska kommun med högst andel bostadsrätter.

För Skåne som helhet är medelpriset för småhus med äganderätt (permanentbostad, ej tomträtt) högre än genomsnittet för hela landet men lägre än de andra storstadslänen. Högst priser finns i flera pendlingskommuner nära Malmö och i storstadskommunerna. Medelpriset i kommuner med lägst priser är lågt även i ett nationellt perspektiv.



Bostadsrättspriser i Skåne län, kronor per kvadratmeter, mars 2019-februari 2023. Källa: Mäklarstatistik



Medelpris sålda villor de senaste 3 månaderna från 20 april 2023, kronor. Källa: Mäklarstatistik

Priserna har ökat under flera år. Priserna på både bostadsrätter och villor i länet började minska i april– maj 2022 men har under november 2022– april 2023 varit relativt oförändrade, enligt statistik från Mäklarstatistik.

Kötid speglar bostadsmarknaden

Cirka 39 procent av bostadsbeståndet i Skåne består av hyresrätter. Det finns inte någon heltäckande statistik över förmedlade hyresrätter i Skåne och många hyresvärdar sköter sin förmedling själva. Malmö stads kommunala bostadsförmedling Boplats Syd förmedlar dock hyresrätter från 61 företag. Under 2022 förmedlades ungefär 9 440 lägenheter i 25 kommuner. Den genomsnittliga kötiden för att få hyreskontrakt har legat på ungefär samma nivå de senaste sex åren, mellan 3,1 och 3,3 år. Den genomsnittliga kötiden 2022 var 3,3 år. Boplats Syd mäter numera även mediankötid för att få en mer

Kommunfakta per kommun

I slutet av Bostadsmarknadsanalysen har vi samlat fakta om bostadsmarknaden i Skåne sorterat per kommun. Klicka här för att komma till de sidorna.



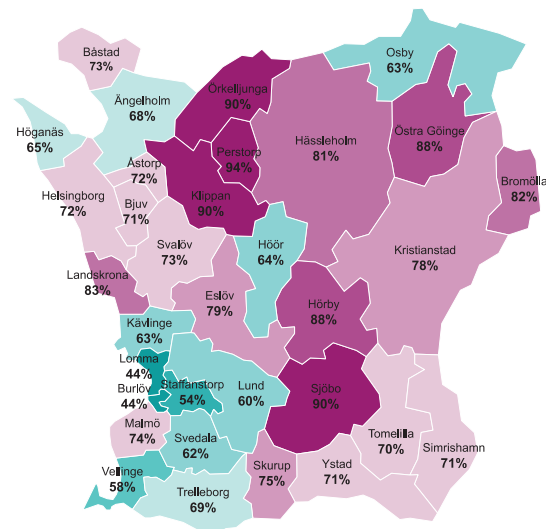
nyanserad bild, eftersom ytterligheterna då faller bort. Mediankötiden låg på 2,5 år. Över hälften av alla som har fått ett förstahandskontrakt via Boplats Syd 2022 har stått i kö kortare tid än tre år. Över en fjärdedel av alla lägenheter som förmedlades via Boplats Syd gick till personer med en kötid kortare än ett år. Antalet personer som står i bostadskö hos Boplats Syd har ökat med ungefär åtta procent under 2022, från cirka 121 480 personer till ungefär 131 340 personer.⁹

Nybyggda bostäder når befintliga länsinvånare

De flesta bostäder som finns på bostadsmarknaden är redan byggda och nyproduktionen står för en liten andel av det totala beståndet varje år. Det innebär att nybyggnationen är viktig men att de flesta förändringar sker i det befintliga beståndet. Det vill säga när någon till exempel säljer, hyr ut i andra hand eller säger upp en hyresrätt. Bostadsbeståndet är därmed grunden för vilket utbud av hyrda och ägda bostäder som kan komma ut på bostadsmarknaden.

De höga nivåerna av bostadsbyggande under slutet av 2010-talet har gjort det möjligt för vissa grupper att tillgodose sina behov och efterfrågan. Dock tenderar nyproduktion att framför allt rikta sig till de som redan har en bostad. Det är ofta befintliga länsinvånare och många bor vanligen i närområdet. Inflyttare i nyproduktion har generellt relativt höga inkomster, eftersom hyror och priser ofta är relativt höga. Även med det statliga hyresstödet har nyproducerade hyresrätter blivit dyrare än de i det befintliga beståndet.

Region Skåne publicerade hösten 2022 en flyttkedjeanalys som undersöker cirka 5 700 nyproducerade bostäder i hela Skåne 2019.¹⁰ Den visar att det totalt uppstod drygt 14 300 vakanser i och med nyproduktionen, vilket innebär att för varje nyproducerad bostad kunde 2,51 hushåll flytta in i



Flyttmönster till nyproduktion oavsett upplåteselform, andel inflyttare från den egna kommunen. Källa: Region Skåne 2019

Offentligt ansvar och till stor del privat genomförande

Alla har rätt till en lämplig bostad, det är fastställt i FN-konventioner om mänskliga rättigheter som Sverige har förbundit sig att förverkliga. Sveriges grundlag (regeringsformen) slår fast att det allmänna ska trygga rätten till bostad. Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det kommunernas ansvar att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Kommunerna har dessutom ett särskilt lagstadgat ansvar för personer med funktionsnedsättning och äldre som har behov av en plats på särskilt boende, hemlösa och anvisade nyanlända. Det är alltså tydligt att bostadsförsörjning är ett offentligt ansvar. Det offentliga sätter ramarna för aktörer, som exempelvis hushåll och företag, att verka inom. Det är till stor del privata aktörer som äger och bygger bostäder.

en för hushållet ny bostad. Högst rörlighetskvot uppstod av småhus, på 3,65, följt av 2,51 för bostadsrätt och 2,35 för hyresrätt. Det finns dock en variation bakom dessa siffror som framför allt beror på bostadens storlek. Större bostäder ger genomgående högre rörlighetseffekt, vilket är i linje med tidigare studier. Unga vuxna är relativt välrepresenterade, både i nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan, när nyproduktionen gäller bostäder med ett och två rum och kök. I de större bostäderna dominerar äldre åldersgrupper, både i nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan.

⁹ www.boplatssyd.se/om-boplatssyd

¹⁰ Region Skåne, 2022, Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne

Byggande i storstäder och pendlingskommuner nära Malmö 2010–2021

Totalt har det byggts nästan 50 000 bostäder i storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund samt pendlingskommunerna nära Malmö under 2010–2021. Malmö som är största kommun har även det högsta byggande sett till antal, drygt 22 400 nya bostäder. I förhållande till folkmängd har byggandet dock varit högst i Lund. Nya bostäder med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt har byggts i samtliga kommuner under perioden. Men andelen av de olika upplåtelseformerna skiljer sig åt.

Hyresrätter i alla kommuner

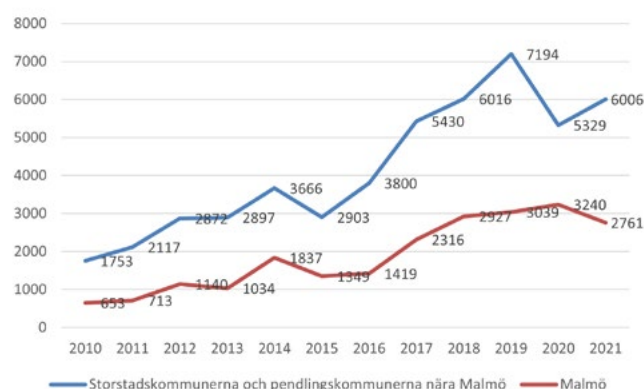
Det har byggts drygt 25 400 hyresrätter under perioden.¹¹ Högst är andelen nybyggda hyresrätter i Helsingborg, Skurup, Burlöv, Lund och Malmö, där över hälften av alla nybyggda bostäder är hyresrätter. I de flesta av dessa kommuner finns det också en relativt hög andel hyresrätter i det befintliga beståndet. Men hyresrätter har även byggts i kommuner där hyresrätten står för lägst andel av det totala byggandet: Lomma, Vellinge och Staffanstorp.

Bostadsrätter i alla kommuner, många i Malmö
Det har byggts drygt 17 100 bostadsrätter under perioden. Ungefär 9 000 bostadsrätter, eller cirka 52 procent, har byggts i Malmö. Det kan jämföras med knappt 2 690 i alla pendlingskommunerna tillsammans. Andelen nybyggda bostadsrätter är högst i Lomma, Malmö, Burlöv och Lund. Lägst är den i Skurup, Vellinge och Trelleborg.

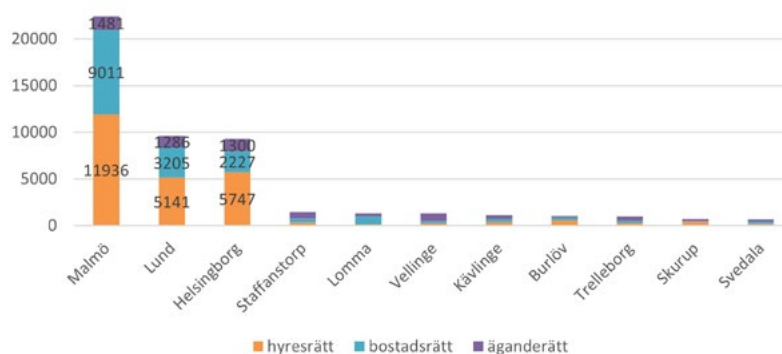
Äganderätter i alla kommuner, Malmö flest bostäder men lägst andel

Det har byggts cirka 7 440 äganderätter under perioden, flest i Malmö med ungefär 1 480. Det är ungefär samma storleksordning som antalet äganderätter i Staffanstorp och Vellinge tillsammans, knappt 1 520 bostäder. Trots att det byggts

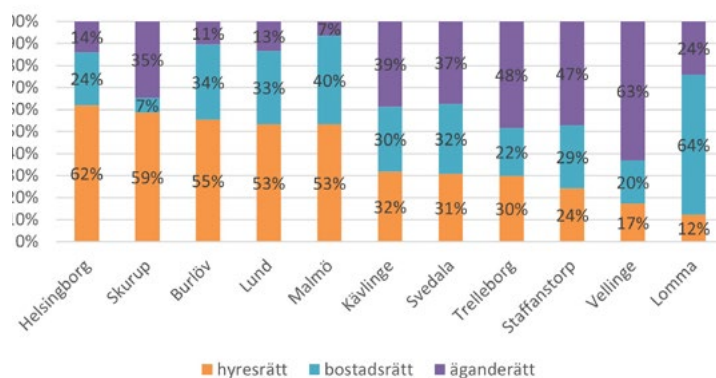
¹¹ En del av hyresrätterna kan vara specialbostäder, men finns med i SCB:s statistik över upplåtelseformer som hyresrätter.



Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus 2010-2021 totalt i storstadskommunerna och pendlingskommunerna nära Malmö samt Malmö stad. Källa: SCB



Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus per upplåtelseform i storstadskommunerna och pendlingskommunerna nära Malmö, 2010-2021. Källa: SCB



Upplåtelseformernas andel av det totala byggandet i nybyggda hus per kommun i storstadskommunerna och pendlingskommunerna nära Malmö, 2010-2021. Källa: SCB

flest äganderätter i Malmö, motsvarar de knappt sju procent av byggandet. Det är lägst andel av de jämförda kommunerna följt av Burlöv, Lund och Helsingborg. Högst andel äganderätt av de nybyggda bostäderna under perioden finns i Vellinge, följt av Trelleborg och Staffanstorps. Här är över, eller runt, hälften av de nya bostäderna äganderätter.

67 700 nybyggda bostäder i länet 2010–2021

Skåne har haft ett högt byggande av hyresrätter jämfört med de andra storstadslänen 2010–2021. I hela Skåne län var ungefär 50 procent hyresrätter av det totala byggandet på cirka 67 700 färdigställda bostäder i nyproduktion under perioden. Det kan jämföras med 38 procent i Västra Götalands län och 34 procent i Stockholms län. I Skåne färdigställdes en lägre andel bostadsrätter än i de andra två länen och framför allt än i Stockholms län. De senaste årens höga byggande i Skåne har börjat från en lång period av lågt byggande. Även om det har byggts i hela Skåne är byggandet ojämnt och är högst i storstadskommunerna.

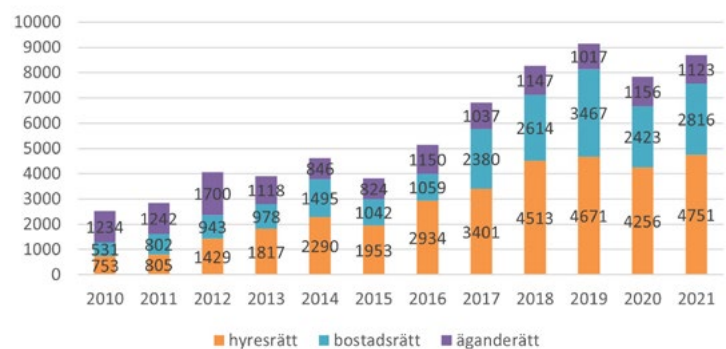
Lägre byggande av hyresrätter framöver

Investeringsstödet för byggande av hyres- och studentbostäder infördes i slutet av 2016. Inför budgetåret 2022 beslutade riksdagen att investeringsstödet inte längre skulle gå att söka. Stöd kommer dock att betalas ut de närmaste åren för de projekt som har beviljats men inte slutförts. Sedan 2017 har nästan 2,6 miljarder kronor betalats ut för byggande av drygt 8 200 hyresrätter i Skåne. Knappt 5 300 av dem, eller ungefär 65 procent, har byggts i fem kommuner: Malmö (1 922 bostäder), Lund (1 620 bostäder), Burlöv (759 bostäder), Helsingborg (593 bostäder) och Kristianstad (399 bostäder). Det finns projekt som fått stöd i 26 av 33 kommuner.

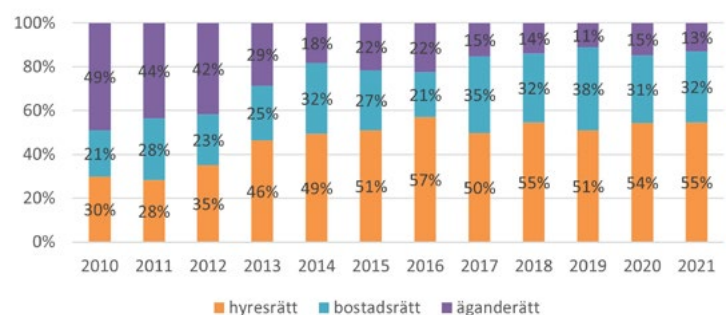
Cirka en tredjedel av alla byggda hyresrätter i Skåne under 2017–2022 fick investeringsstöd.

Det går inte veta hur många hyresrätter som skulle ha blivit byggda utan stödet, men klart är dock att hyran skulle ha varit högre. Ett av villkoren för stödet är att boende får en relativt lägre hyra. Det är en viktig aspekt i Skåne där inkomsterna är lägre än i de andra storstadsregionerna.

Länsstyrelsen antar att det avskaffade investeringsstödet tillsammans med hög inflation och stigande räntor kraftigt kommer minska byggandet av hyresrätter. Det ekonomiska läget med försvagad köpkraft för hushåll kan göra att marknaden för hyresrätter med relativt höga hyror kommer att minska. Investeringsstödet för hyresbostäder har bara varit en del av bostadsförsörjningen i Skåne, men vi bedömer att frånvaron av ett investeringsstöd kommer att vara märkbar.



Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus per upplåtelseform i Skåne län, 2010–2021. Källa: SCB



Upplåtelseformernas andel av det totala byggandet i nybyggda hus per år i Skåne län, 2010–2021. Källa: SCB

Byggandet högre än demografiska behov i storstäderna 2015–2021

År 2015 tog Länsstyrelsen fram siffror över demografiskt behov av bostäder per år för alla kommuner. Region Skåne tar sedan några år fram motsvarande siffra årligen. Det demografiska behovet är en bra utgångspunkt för att planera bostadsförsörjningen samt utvärdera om byggandet varit tillräckligt i kvantitet. En jämförelse mellan demografiskt behov och byggandet säger däremot inte något om exempelvis läge, upplåtelseformer, storlekar eller kostnader.

Totalt har knappt 36 700 nya bostäder byggts i storstadskommunerna och de åtta pendlingskommunerna nära Malmö 2015–2021. Ungefär 46 procent av dem har byggts i Malmö, knappt 19 procent i vardera Helsingborg och Lund samt ungefär 16 procent sammantaget i pendlingskommunerna. I relation till folkmängden 2021, var byggandet 2015–2021 högst i Lund följt av Malmö, Helsingborg och Staffanstorp. Lägst var det i Trelleborg, Svedala och Vellinge.

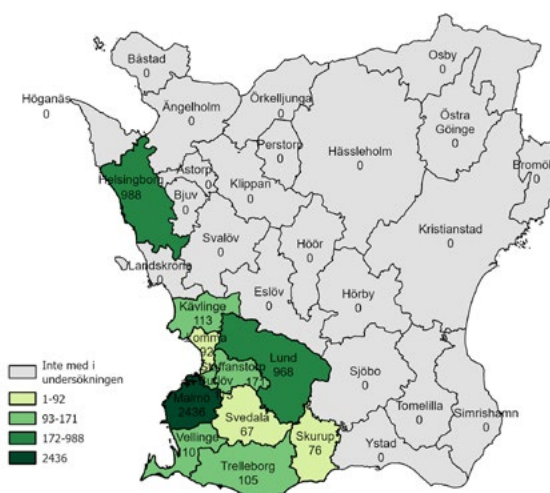
I storstadskommunerna har det byggts fler bostäder än det demografiska behovet 2015–2021. Däremot är resultatet splittrat för pendlingskommunerna nära Malmö. Där har det i fem kommuner byggts färre bostäder än vad det demografiska behovet indikerar: Trelleborg, Lomma, Vellinge, Kävlinge och Svedala. I tre kommuner har det byggts fler bostäder än det demografiska behovet: Staffanstorp, Skurup och Burlöv.

Alla tre storstadskommunerna och samtliga åtta pendlingskommuner nära Malmö fortsätter dock att bedöma underskott trots det höga byggandet i flera av kommunerna. Det kan bero på att de nybyggda bostäderna tillgodoser efterfrågan från vissa grupper men inte från grupper med låga inkomster. Dessa grupper får inte heller tillgång till prisrimliga bostäder i det befintliga beståndet i den utsträckning som det finns behov för.

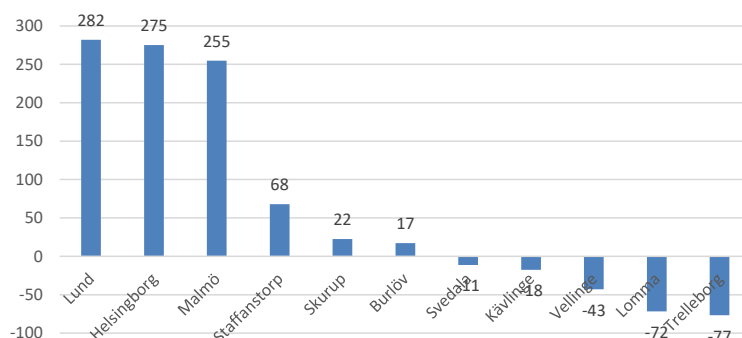
Så har vi gjort

En stor del av länets befolkning, befolkningsökning och byggande finns i västra Skåne och särskilt i den sydvästra delen. Som vi varit inne på tidigare, finns det stora skillnader mellan dessa kommuner i exempelvis demografi och bostadsbestånd. Vi har därför jämfört byggandet med det demografiska behovet i storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund samt pendlingskommunerna nära Malmö.

Vi har använt statistik från SCB om antal färdigställda bostäder i nybyggda hus (ej ombyggnation som gett tillskott) i kommunerna per år. Statistiken över färdigställda bostäder kan variera år för år, beroende på när kommunerna rapporterar in färdiga projekt till SCB. Vi har därför valt att använda ett genomsnitt över flera år och för en så lång period som möjligt, för åren 2015–2021. Vi har jämfört detta med Länsstyrelsens siffra från 2015 över årligt demografiskt behov fram till 2030, hushållskvotmetoden.



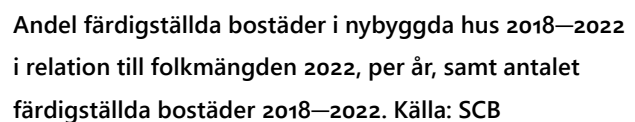
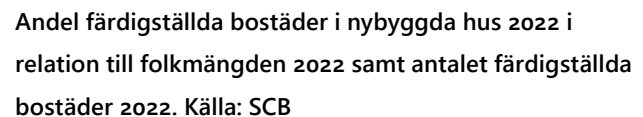
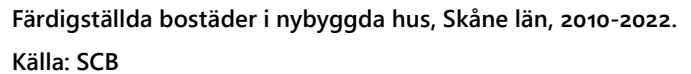
Genomsnittligt antal färdigställda bostäder i nybyggda hus per år och kommun, storstadskommunerna och pendlingskommunerna nära Malmö 2015-2021. Källa: SCB



Skilnad mellan antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus och demografiskt behov per kommun 2015-2021 (byggande minus behov). Antal bostäder. Källa: SCB och Länsstyrelsen

I hela länet färdigställdes 6 723 bostäder i nyproduktion 2022, enligt statistik från SCB. Uppgifterna gäller bara nyproduktion och tillskott genom ombyggnation ingår inte. De senaste åren har byggandet varit rekordhøgt, 2019 färdigställdes 9 155 bostäder i nyproduktion. Men det høga byggandet i slutet av 2010-talet föregicks av en lång tid av lågt byggande. De färdigställda bostäderna minskade med ungefär 23 procent mellan 2021 och 2022. På grund av den förändrade ekonomiska konjunkturen kommer byggandet att minska ytterligare och betydligt färre projekt kommer att börja byggas. De färdigställda bostäderna kommande år kommer därmed att bli betydligt lägre. Ungefär 73 procent av de nybyggda bostäderna i länet 2022 byggdes i flerbostadshus och ungefär 27 procent i småhus. Andelen färdiga bostäder i flerbostadshus är lägre än 2021, då ungefär 80 procent av de nya bostäderna fanns i flerbostadshus.

Byggherrar har färdigställt bostäder i alla kommuner utom i Östra Göinge 2022. Högst är byggandet i Malmö, Lund, Ängelholm och Helsingborg. Statistiken bygger på vad kommunerna har rapporterat in till SCB. I flera kommuner varierar byggandet mellan två år. Det kan bero på att projekt med många etapper rapporteras in ett visst år. Exempelvis färdigställdes 11 bostäder i Staffanstorps 2022 jämfört med 145 år 2021. Byggandet i Höör har varit 4–31 bostäder 2018–2021 men är 155 bostäder 2022. Ett genomsnitt över flera år kan därmed ge en mer heltäckande bild. De senaste fem åren, 2018–2022, har det byggts nya bostäder i alla kommuner. Störst antal har byggts i storstadskommunerna och minst antal i befolkningsmässigt mindre pendlingskommuner nära mindre stad respektive större stad. Byggandet har varit högst i förhållande till folkmängd i Båstad, Ystad, Lund och Malmö. Även det relativa byggandet har varit lägst i pendlingskommuner nära större stad respektive mindre stad. Minst har det varit i Sjöbo, Hörby och Östra Göinge.



24 kommuner bedömer underskott

Antalet kommuner som bedömer underskott eller balans har varit relativt stabilt de senaste åren. År 2023 är det dock fyra fler kommuner som bedömer balans och därmed fyra färre kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. De kommuner som tidigare år har bedömt balans är befolkningsmässigt små kommuner som tillhör kommungrupperna pendlingskommun nära större stad respektive pendlingskommun nära mindre stad. Det stämmer även i år, men nu har även Kristianstad och Hässleholm bedömt balans, de ingår i kommungruppen mindre stad. Ungefär 84 procent av länets invånare bor i en kommun som bedömt underskott och 16 procent i en som bedömt balans.

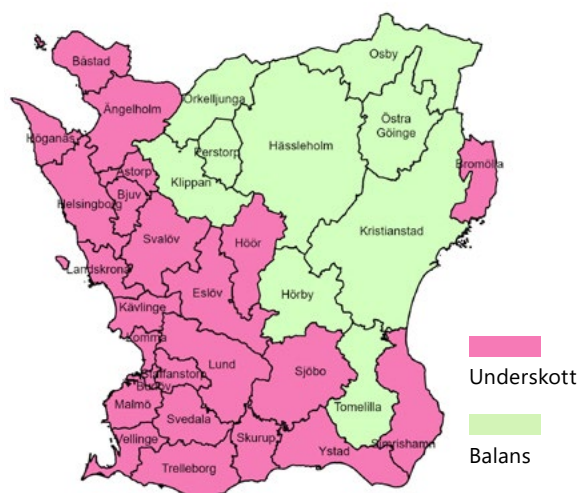
26 bedömer underskott på centralort eller innerstad, tre färre än 2022

I år bedömer sju kommuner balans på centralorten eller innerstaden. De senaste åren har fler kommuner bedömer balans och färre underskott. År 2019 och 2020 bedömde en kommun att det var balans, 2021 var det två kommuner och 2022 var det fyra kommuner. Det är samma typ av kommuner som bedömer balans på centralort eller innerstad som för kommunen som helhet. I år har dock Hässleholm och Landskrona bedömt balans i stället för underskott. Örkellunga har bedömt balans på centralort eller innerstad 2019–2023, med undantag av 2020 när kommunen hade bortfall.

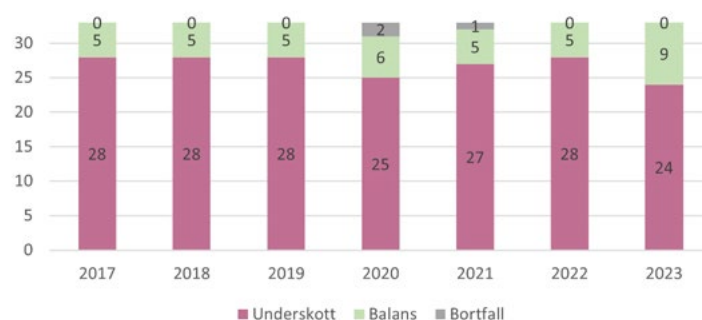
Balans, underskott och överskott i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Balans innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. **Underskott** på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

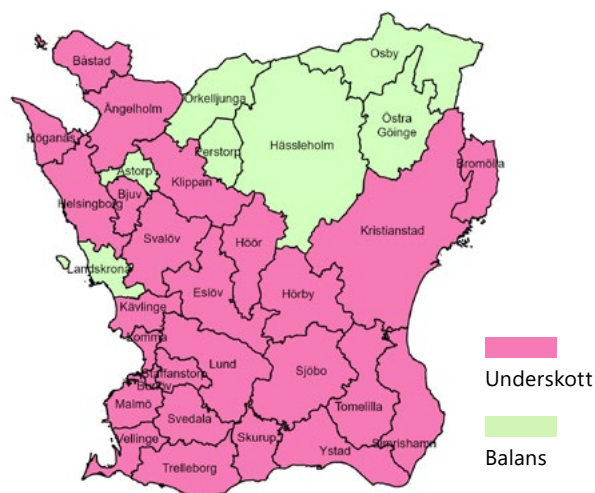
Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.



Kommunernas bedömningar om läget på bostadsmarknaden 2023, kommunen som helhet. Källa: BME 2023



Kommunernas bedömning om läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, 2017–2023, antal. Källa: BME 2023



Kommunernas bedömningar om läget på bostadsmarknaden 2023, i centralort eller innerstad. Källa: BME 2023

22 bedömer underskott i övriga kommunen
Nio kommuner bedömer i år att det är balans i kommunens övriga delar och två kommuner bedömer att det är överskott. De senaste åren har antalet kommuner som bedömer underskott varierat. Det var 17 kommuner 2020, 23 kommuner 2021, 19 kommuner 2022 och nu alltså 22 kommuner.

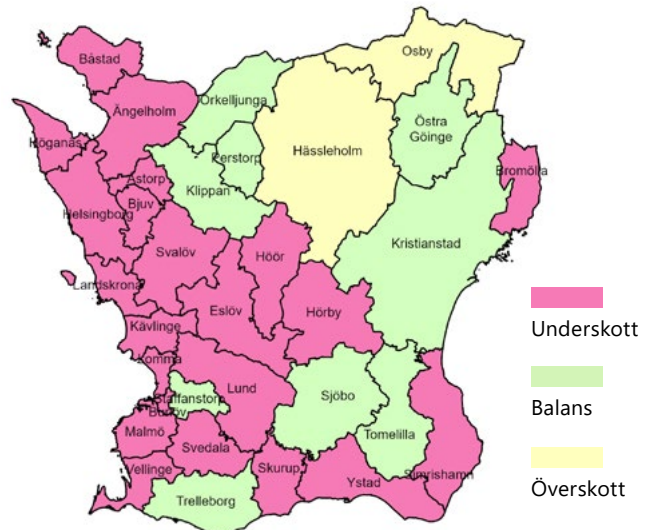
Fortsatt underskott i storstäder och pendlingskommuner nära Malmö

Alla tre storstadskommunerna och samtliga åtta pendlingskommuner nära Malmö bedömer att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet och i centralort eller innerstad. Staffanstorps och Trelleborg bedömer att det är balans i kommunens övriga delar. De andra kommunerna bedömer underskott även där. Detta är samma bedömningar kommunerna gjorde 2022 och i linje med bedömningar tidigare år.

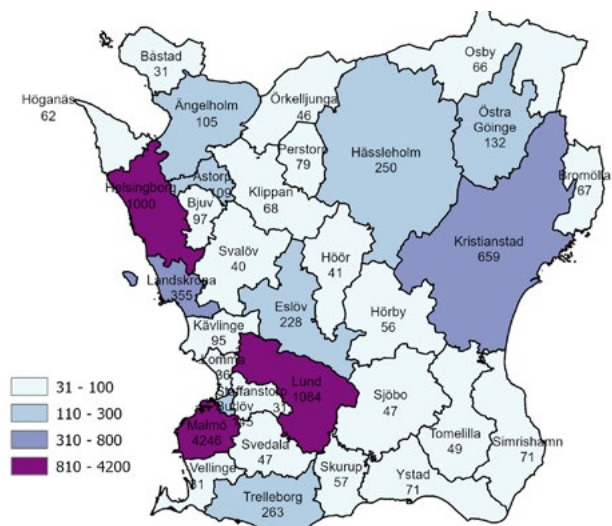
9 800 hushåll är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi

Boverket har tagit fram indikatorer för att definiera och mäta bostadsbrist. En av dessa indikatorer är trångbodd och ansträngd boendeekonomi. De senaste siffrorna visar situationen år 2020. Då var 9 763 hushåll i Skåne trångbodda med ansträngd boendeekonomi. Det motsvarar 1,6 procent av hushållen. Skåne är det län i landet som har högst andel 2020. Här finns kommuner med både en hög och låg andel jämfört med kommuner i hela landet. Boverket har statistik från 2012 till 2020. Både antalet och andelen i länet har minskat sedan 2012. Då var 10 537 hushåll trångbodda med ansträngd boendeekonomi, vilket motsvarar 1,8 procent av hushållen.

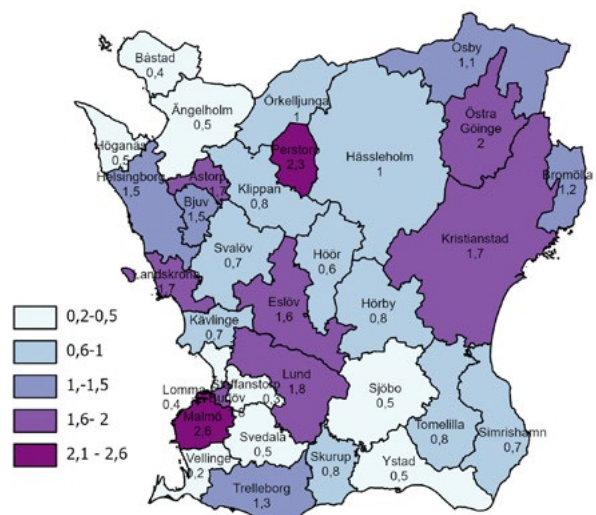
Länsstyrelsen menar att uppgifterna speglar såväl befintlig demografi som bostadsbestånd. Antalet hushåll som är både trångbodda och har ansträngd boendeekonomi är låg i många mindre kommuner där äganderätt är den vanligaste bostaden. Äganderätter är per automatik stora bostäder och få är



Kommunernas bedömningar om läget på bostadsmarknaden 2023, i kommunens övriga delar. Källa: BME 2023



Trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2020, antal hushåll. Källa: Boverket



Trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2020, andel hushåll. Källa: Boverket

Kommunerna berättar själva om läget på bostadsmarknaden



Citat från mindre stad. Det är otroligt beroende på området och typen av boende, våra marklägenheter med centrala lägen kan det vara flera års kö till men vi har någon vakans i ett centralt beläget flerfamiljshus från 2018. I vissa av kransorterna så behöver vi lägga ut vissa lägenheter flera gånger för att få dem uthyrda och då är där en hyresnivå på 800-gookr/kvm

Citat från pendlingskommun nära större stad. På ett regionalt perspektiv söker sig folk till mindre kommuner utanför de större städerna, något som vi märker. Det är ett ökat tryck på både lägenheter och småhus/radhus jämfört med för några år sedan.

Citat från pendlingskommun nära mindre stad (omskrivet av Länsstyrelsen för att ta bort kommunnamn). Har ett högt exploateringsstryck och mycket höga fastighetspriser i flertalet orter och lägen. En stor andel av bostadsbeståndet utgörs av småhus. Det råder ett underskott i kommunen i avseendet att det är svårt för personer/hushåll med normal inkomst att efterfråga en bostad p.g.a. de mycket höga fastighetspriserna och för få hyreslägenheter. Ungefär hälften av bostäderna i kommunen har någon folkbokförd, medan resterande hälft av bostadsbeståndet primärt nyttjas som fritidsbostäder. Det varierar stort inom kommunen. I den ort där högst procentandel av bostäderna har någon (minst 1 person) folkbokförd uppgår siffran till ca. 90%, medan det är ca 20% av bostadsbeståndet i den mest attraktiva tätorten som det finns någon folkbokförd. Kommunen äger begränsat med mark och har få möjligheter att påverka bostadstyp och upplåtelseform. I vår kommun råder det inte bostadsbrist per definition utan snarare befolkningsbrist, ökat byggande är inte lösningen i flera av våra tätorter/lägen då en stor andel av bostäderna tenderar bli semesterbostäder.

Citat från mindre stad. Befolkningstillväxten har varit hög de senaste åren. Detta kombinerat med långa processer skapar ett underskott av bostäder och leder till långa bostadsköer. Avsaknad av specialbostäder samt småhus (fribyggartomter). Projekt avstannar till följd av omvärldsläget och risk att färre bostäder färdigställs kommande år. Samtidigt ställs kommunens ekonomi på sin spets vilket kan medföra att färre stora kommunala projekt kan startas. Fokus är att utveckla landsbygden och stationsorter samt centralorten. Kapitalsvaga och unga har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Citat från pendlingskommun nära större stad. I centralorten har det under de senaste åren färdigställts många bostäder, fler projekt är under planering och genomförande. Efterfrågan kvarstår, men är konjunkturberoende liksom i övriga landet. I våra stationsorter är efterfrågan fortsatt stor och projekt ligger i planeringen. Bostäder har färdigställts under året inom en av tre av kommunens mindre orter, efterfrågan finns fortfarande i samtliga, projekt kommer att färdigställas under 2023-2024. På övriga landsbygden och i mindre orter sker byggnation i mindre omfattning. Sporadisk efterfrågan.

Citat från pendlingskommun nära större stad. Brist på bostadsmark i Helsingborgsregionen och höga bostadspriser har bidragit till att efterfrågan på bostäder och tomter har ökat. Byggnationen av bostäder i kommunen är relativt hög och efterfrågan på tomtmark har varit stor hittills.

Citat från pendlingskommun nära mindre stad. Kommunen har socioekonomiska utmaningar med bl.a. hög arbetslöshet och en låg betalningsförmåga/vilja. Det finns en efterfrågan på bostäder, hyresrätt och äganderätt för nybyggnation för villor. Intresset för nyproduktion av bostadsrätter har hittills varit begränsat. Finns behov av LSS-bostäder.

Citat från storstadskommun. Bostadsmarknaden är komplex. Det är svårt att tala om staden som helhet, då det finns skillnader både geografiskt och demografiskt (inkomstskikt). I en del segment finns underskott, i andra balans och i andra möjligen överskott. Det finns för närvarande indikationer som pekar på att det kan finnas ett visst överskott av dyra nyproducerade hyresrätter. Samtidigt är det obalans för inkomstsvaga grupper där marknaden inte tillgodoser behoven och där det inte finns tillräckligt många tillgängliga bostäder till lägre hyror. I nuläget är det mycket svårt att bedöma läget på bostadsmarknaden framöver, särskilt avseende efterfrågan och nyproduktion. Behov av bostäder till rimliga kostnader är dock en konstant.

Citat från pendlingskommun nära större stad. Vi rör oss in i en lågkonjunktur med stigande kostnader och ökade besparingskrav. Det är en avmattning i byggprojekt, men Örskelljunga har lite mer stabilt läge än flera andra kommuner. Vi har inte lika höga toppar när konjunkturen går bra, eller dalar när den går dåligt.

Citat från pendlingskommun nära Malmö. Det finns en stor efterfrågan på detaljplanläggning i de flesta av kommunens större orter samt för förhandsbesked på landsbygden. Både småhus och flerbostadshus med olika typer av upplåtelseformer planläggs samt färdigställs. Den genomsnittliga kötiden för en hyreslägenhet i det kommunala bostadsbolaget är 4 år. Störst efterfrågan på marklägenhet samt lägenhet centralt i Kävlinge. Det befintliga bostadsutbudet är relativt ensidigt i många av kommunens orter med en majoritet av villor. Generellt lägre efterfrågan på lägenheter i nyproduktion då hyresnivån är avgörande.

Citat från pendlingskommun nära Malmö. Hyresrätter går starkt, när det finns lediga lägenheter förmedlas de snabbt ut i bostadsköerna. För närvarande är det ont om kommunala fribyggartomter. Under 2022 har det varit ett mycket lågt antal färdigställda bostäder i kommunen till följd av låg detaljplaneproduktion med bostäder de senaste åren, endast eftersläpande i större exploateringsområden utifrån äldre detaljplaner (laga kraft innan 2017). Tillgängligheten till bostäder har istället varit beroende av försäljning av befintliga bostäder.

Citat från pendlingskommun nära mindre stad. Förhållandevis god balans efter ett antal års byggande.

Om social dumpning



Citat från kommun. Inga registrerade uppgifter då det ej är sökbart. Problematiken är känd i enstaka fall men kan ej säga att det handlar om år 2022. Vi noterar att en del individer har sökt sig till vår kommun då vissa insatser inte finns att tillgå i deras hemkommun.

Citat från kommun. Registreras inte på särskilt sätt varför det kan vara någon som gjort detta utan att vi kan se efter i våra system. Under 2021 hade vi dock ett flertal.

Citat från kommun. Så länge det är ovanligt är det inte ett problem, det kommer alltid att flytta in några med behov av stödinsatser och flytta ut några. Men om en kommun sätter det i system så som ex större städer i Skåne gjorde för ett antal år sedan kan det bli negativt.

Citat från kommun. Värdefullt för de hushåll som är i behov av stödinsatser att de får de adekvata insatser som behovet påkallar

Citat från kommun. Om det innebär att ett hushåll eller en individ bosätter sig på ett ställe där man inte vill bo samt förlorar kontinuiteten i sin stödinsats är det naturligtvis dåligt för den enskilde.

Citat från kommun. Pga att det ofta innebär negativa konsekvenser för den enskilde då det inte skett i en planering.

Citat från kommun (omskrivet av Länsstyrelsen för att ta bort kommunnamn). Frågan är svår att besvara eftersom det beror på omständigheterna: I de fall som hushållen själva vill flytta till oss är kommunen inte negativ till att människor bosätter sig där de själva vill. Kommunen är negativ till att andra kommuner aktivt agerar för att hushåll som inte vill flytta till vår kommun bosätter sig i kommunen.

Citat från kommun. Om det skulle komma till vår kännedom att en tidigare kommun arbetat medvetet med att omöjliggöra att en kommuninvånare ska få rätt stöd, och därmed "tvingat" dem att byta kommun, anser rapportören att man inte tagit sitt kommunala ansvar. Därav mitt svar med att det ses huvudsakligen negativt.

Citat från kommun. Om familjen själv vill flytta till vår kommun finns ingen negativ syn, men om familjen pressats att flytta till vår kommun (ofta till bostäder med sämre hyresvillkor och standard) är det negativt för familjerna.

trångbodda i en sådan. I några mindre kommuner som Perstorp och Östra Göinge, där andelen trångbodda med ansträngd boendekonomi är relativt hög, handlar det om relativt få hushåll. Länsstyrelsen menar att indikatorn belyser en allvarlig situation med negativa konsekvenser för de individer som befinner sig i den. Det innebär många gånger en ofrivillig trångboddhet, eftersom hushållet har för låg inkomst för att kunna byta bostad. Det kan finnas negativa konsekvenser för alla i hushållet. Men särskilt barn och unga kan ha svårt att få plats och ro för vila, lek, att sköta skolarbetet och att upprätthålla sociala kontakter. Trångboddhet medför även en risk för ökad smittspridning. Det är därför positivt att antalet och andelen har minskat på länsnivå under högkonjunkturen. Samtidigt skulle situationen kunna bli sämre vid lågkonjunktur.

Segregation mellan och inom kommuner innebär ojämlika livsvillkor

Våra tidigare bostadsmarknadsanalyser med SKR:s kommungruppsindelning som grund, visar att det finns en påtaglig boendesegregation mellan kommunerna i Skåne. Det kan delvis förklaras av hur bostadsbeståndet ser ut. Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern visar segregation inom kommunerna. Det visar att Landskrona, Malmö, Burlöv och Helsingborg är de kommuner i Skåne som har högst inomkommunal segregation. Sjöbo, Svalöv, Hörby och Båstad har däremot lägst inomkommunal segregation.

Sju kommuner mottagare av social dumpning men få hushåll

21 kommuner uppger i årets enkät att de inte varit mottagare för det som kallas social dumpning under 2022. Sju pendlingskommuner uppger däremot att kommunen varit det.¹² Fem kommuner har inte svarat på frågan. Svaren representerar vad kommunen har vetskap om, fenomenet kan

¹² Har er kommun under 2022 tagit emot nya hushåll som är i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av den tidigare hemkommunens agerande flyttat till er kommun, utan att de själva uttryckt en tydlig vilja att flytta?



Utdrag från forskarantologin Allas rätt till bostad, marknadens begränsningar och samhällets ansvar. Kapitel 10 En god bostad? Om bostadsyta som kvalitet i en tid av ojämlikhet av Martin Grander och Matilda Sandberg, sidan 156

För att förstå hur trångboddheten har kunnat återuppträda som samhällsproblem i städerna, och framför allt hur variationerna har uppstått och hur de sammanfaller med ojämlikhet, behöver vi en mångfacetterad analys av bostadspolitik, socialpolitik och demografisk utveckling. En sådan låter sig inte göras i ett kort kapitel som detta, men vi kan med hjälp av tidigare forskning konstatera att det skifte mot svagare välfärdssystem, urholkade statliga korrektiv i bostadsförsörjningen såsom allmännyttan, bostadsbidrag och byggsbuvbutioner (Grander 2020a) och en socialtjänst med striktare direktiv för vem man kan hjälpa med bostad (Sahlin 2020) sammantaget har gjort bostadsmarknaden mer svårnavigerad för hushåll med låga inkomster, där såväl yttre och inre trösklar tornar upp sig som svåra utmaningar. Detta, i kombination med den bostadsskuld som byggts upp under de senaste decennierna (Boverket 2020), leder ofrånkomligt till att hushåll med lägre inkomster tränger ihop sig, inte minst i städerna där arbetstillfällena och den sociala tryggheten ofta finns.

Definition av segregation*

Boendesegregation innebär att människor med olika förutsättningar lever separerade från varandra i exempelvis olika bostadsområden. Uppdelningen kan leda till ojämlika livsvillkor som kan få konsekvenser både för individer och för hela samhället. Det gör det angeläget att arbeta för att minska och motverka boendesegregation. Forskning visar att socioekonomisk segregation har ökat från 1990-talet och framåt. Boendesegregation beskriver ett förhållande mellan minst två poler där det finns en ojämlik fördelning av människor med olika socioekonomiska förhållanden. Segregation handlar alltså inte om ett geografiskt område, utan om minst två. Ett bostadsområde, eller en stadsdel, kan därmed inte sägas vara segregerad, utan det är en stad, en region etcetera som är segregerad.

* <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation>

förekomma utan att kommunen vet det. På sidan 31 finns exempel på vad kommunerna uppgett i fritext.

Fem kommuner uppger att det handlar om färre än fem hushåll. En kommun uppger 5–10 hushåll och en kommun har svarat att den inte vet antalet. Två kommuner har bortfall på varifrån hushållen kommer. Övriga fem kommuner har uppgett annan kommun i det egna länet. Två av dessa

kommuner har även uppgett kommun utanför det egna länet.

Sändande kommun har tagit kontakt

Fyra kommuner uppger att hushållens tidigare kommun tagit kontakt med kommunen för överlämning innan flytt i något enstaka fall. En kommun uppger att detta skett i de flesta fall. Länsstyrelsen uppmärksammar på att ”i något enstaka fall” och ”i de flesta fall” kan betyda ungefär samma sak när det handlar om få hushåll. Två kommuner har uppgett att tidigare kommun inte kontaktat dem.

Fem kommuner uppger att privata fastighetsägare medverkar till social dumpning. 23 kommuner svarar att ingen aktör i kommunen aktivt medverkar till social dumpning.¹³ Fem kommuner uppger att privata hyresvärdar gör det. Ingen kommun har uppgett att allmännyttiga hyresvärdar eller annan aktör gör detta.

Ingen har riktlinjer

Ingen svarande kommun har uppgett att det finns beslutade riktlinjer, rutiner eller annat skriftligt stöd för kommunens tjänstepersoner för att hantera social dumpning (både som mottagande och sändande kommun). Fem kommuner hade bortfall.

2 av 3 ser negativt på social dumpning

Ungefär två tredjedelar av kommunerna har uppgett att de i någon grad ser negativt på social dumpning. Cirka en tredjedel kan inte bedöma eller har uppgett varken eller. Några kommuner utvecklar sin bedömning i fritext, vilket citaten på sidan 31 är exempel på.

De flesta uppger att de inte är sändare

18 kommuner svarar att socialtjänsten inte försöker hitta boendelösningar i andra kommuner

¹³ Medverkar någon aktör i er kommun aktivt (genom att exempelvis kontakta eller marknadsföra sig mot socialtjänster i andra kommuner) till att personer i behov av kommunala stödinsatser från andra kommuner bosätter sig i er kommun?

Social dumpning i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Kommunalt agerande som syftar till att personer som är i behov av kommunala stödinsatser ska flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta.

för hushåll i behov av kommunala stödinsatser. Sju kommuner uppger att de gör det men enbart på hushållets eget initiativ. De sju kommunerna tillhör kommungrupp pendlingskommun nära större stad respektive nära Malmö samt mindre stad.

En pendlingskommun nära mindre stad uppger svarsalternativet ”ja, vi har bostadsbrist i vår kommun”. Två storstadskommuner har svarat ”ja, annat skäl” och i fritext utvecklat sitt svar. Den ena har skrivit att den kommer i kontakt med många våldsutsatta som behöver skyddat boende och inte kan bo kvar i hemkommunen. Där agerar kommunen för att den våldsutsatta ska kunna få en bostad i en annan kommun. Den andra kommunen har uppgett att en förvaltning ger stöd för att personer ska kunna söka hyresavtal i annan kommun än den egna.

Länsstyrelsernas uppdrag om aktiv medverkan. Alla 21 Länsstyrelser hade år 2021 uppdrag om aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, så kallad social dumpning. En länsstyrelse ansvarade för den samlade återrapporteringen. Länsstyrelserna konstaterar att det finns behov av fortsatt arbete utifrån utmaningarna: en ansträngd bostadsmarknad, tolkning av bosättningslagen, oseriösa hyresvärdar samt svårigheter att bedöma vad som är bäst för den enskilde. Den bild som länsstyrelserna ger stämmer överens med Statskontorets slutsatser från 2020, bland annat att en del kommuner tolkar bosättningslagen på ett sätt som bidrar till aktiv medverkan. Nyanlända som får en bostad vid mottagandet kan få lämna den vid etableringsprogrammets slut. Då kan individer ställas inför tillfälliga bostadslös-

ningar eller uppmaning att söka bostad utanför kommunen.¹⁴

Undersökningen som Länsstyrelsen Skåne gjorde inom uppdraget 2021, visade att svarande kommuner inte såg företeelsen som ett stort problem. Detta trots att kommuner upplever att det förekommer i Skåne.¹⁵

lakttagelser från utredningen Motverka social dumpning

Den dåvarande regeringen tillsatte en utredning om att Motverka social dumpning i juni 2022. I december 2022 lade regeringen ner utredningen. Utredningen har publicerat en sammanfattning över vad den kunnat konstatera under arbetet. Den ser bland annat att social dumpning är vanligare än utredningen trodde. Det kan leda till att ojämlikheten ökar mellan kommuner och att segregationen ökar. Flyttarna går oftast från socioekonomiskt starka kommuner till kommuner med socioekonomiska utmaningar, ofta landsbygdskommuner men även kommuner i storstadsregionerna.

Utredningen ser att vissa kommuners brist på bostäder för personer som har svårt att etablera sig på ordinarie bostadsmarknad, är en starkt bidragande orsak till social dumpning. Vissa kommuner ser det inte som sitt ansvar att tillhandahålla bostäder för alla sina invånare. Utredningen

¹⁴ Statskontoret, 2020, Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun en kartläggning och Länsstyrelsen Östergötland, 2021, Slutredovisning: Uppdrag att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun 15 7 av 33 socialchefer svarade på frågor vi ställde i uppdraget. Länsstyrelsen Skåne, 2021, Länsstyrelsen Skåne, redovisning av länsstyrelsernas uppdrag att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun. Diarienummer: 800-20351-2021

Uppdrag om aktiv medverkan

Regeringen uppdrar åt länsstyrelserna att initiera samverkan mellan kommuner för att motverka aktiv medverkan till bosättning i någon annan kommun, s.k. social dumpning. Detta kan exempelvis ske genom workshops, möten, samtal och utbyten av erfarenheter. Arbetet ska påbörjas senast den 15 september 2021. Myndigheterna ska även redovisa vilka andra insatser som berörda aktörer genomför för att motverka social dumpning.

konstaterar också att socialtjänstens handläggare kan gå mycket långt för att i bästa fall hjälpa ett hushåll till boende, i värsta fall för att bli av med ett resurskrävande hushåll. Det finns oseriösa hyresvärdar som marknadsför sig mot storstädernas socialtjänster för att locka till sig nya hyresgäster. De bostäder som sedan tillhandahålls är inte alltid i enlighet med förväntningarna eller rentutav undermåliga. Utredningen skriver också att två år kan vara för kort tid för etablering av personer som kommit till Sverige, särskilt för kvotflyktingar.¹⁶

Länsstyrelsens kommentar

Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten innebär att vi för första gången har information om omfattningen av social dumpning i Skåne. Vi konstaterar att social dumpning förekommer i Skåne. Det kan få negativa konsekvenser både för individer och för mottagande kommuner. Det är ett kommunalt agerande i en kommunal uppgift till skillnad från det som sker när hushåll med låga inkomster kan trängas ut från vissa bostäder eller stadsdelar i takt med exempelvis renoveringar. Men det kan finnas en gråzon, när handlar det om att faktiskt hjälpa ett hushåll till ett boende och när handlar det om att minska den egna kommunens kostnader? Det kan också finnas en geografisk gråzon i Skåne, eftersom kommuner i delar av länet delar samma bostadsmarknad.

Sammanfattande analys om kommungrupperna

Ung befolkning i storstadskommunerna och i pendlingskommunerna nära Malmö
Befolkningen i storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund är generellt ung, vilket beror på att andelen unga vuxna är relativt hög. Här finns många hushåll som består av en eller

¹⁶ Statens offentliga utredningar, utredningen Motverka social dumpning Fi 2022:17, 2022-12-22, Med anledning av regeringens beslut att avsluta utredningen Motverka social dumpning

två personer. Inkomsterna är relativt låga. Bostadsbeståndet består framför allt av hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus. Priserna på bostäder är relativt höga, men det finns skillnader inom kommunerna. Det finns exempelvis geografiska delar av bostadsrättsmarknaden i Malmö med relativt låga priser. Inom storstadskommunerna finns stora skillnader i befolkningens socioekonomiska förutsättningar.

I pendlingskommunerna nära Malmö är befolkningen också ung, men det beror på att andelen sammanboende med barn är relativt hög. Inkomsterna är relativt höga. Bostadsbeståndet består främst av ägda bostäder i småhus och priserna är relativt höga. I dessa pendlingskommuner är befolkningen ofta just pendlare. Många tillbringar tid i exempelvis Malmö där mycket arbete, studier, service och fritidsaktiviteter finns.

Äldre befolkning i pendlingskommunerna nära större stad och mindre stad

I flera befolkningsmässigt små kommuner som tillhör kommungrupp pendlingskommun nära större stad samt mindre stad är befolkningen generellt äldre. Andelen sammanboende utan barn är relativt hög och inkomsterna är relativt låga. Bostadsbeståndet domineras ofta av äganderätter. Priserna på bostäder varierar men är relativt låga.

Kommittédirektiv till utredningen

Motverka social dumpning

En särskild utredare ges i uppdrag att främja samverkan mellan kommuner och lämna förslag till åtgärder för att motverka social dumpning, dvs. kommunalt agerande som syftar till att personer som är i behov av kommunala stödinsatser ska flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta. Syftet är att bidra till arbetet mot segregation och motverka att vissa kommuner avsä-
ger sig ansvaret för sina invånare.

Utredaren ska bl.a.

- undersöka och beskriva hur social dumpning kan gå till,
- främja samverkan och erfarenhetsutbyte mellan berörda aktörer i syfte att skapa varaktiga samsamarbetsformer,
- föreslå åtgärder för att motverka social dumpning, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 oktober 2023.

Äldres boende

Det finns stora skillnader mellan olika individer i gruppen äldre. Det kan bland annat bero på faktorer som kön, etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning.

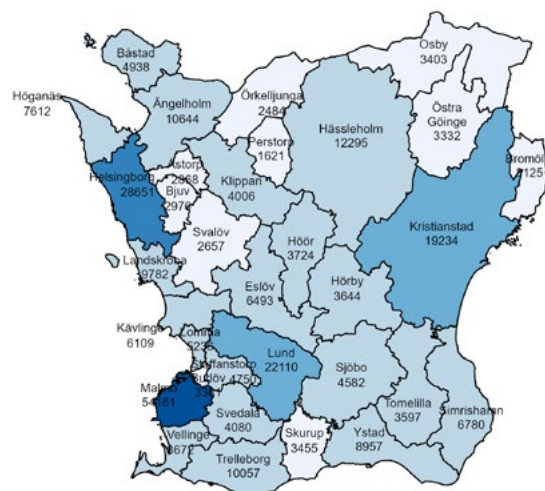
Knappt 20 procent är 65 år eller äldre

Det bor drygt 279 400 personer i Skåne som är 65 år eller äldre, vilket motsvarar 19,8 procent av befolkningen i länet. Ungefär 149 200 personer är kvinnor och cirka 130 200 personer är män. Flest, knappt 54 200 personer, bor i Malmö följt av Helsingborg och Lund. Däremot är andelen äldre länetets lägsta i Malmö, där cirka 15 procent av befolkningen är 65 år eller äldre. Högst är andelen i Simrishamn följt av Båstad, Ystad, Höganäs och Tomelilla. I 22 kommuner är andelen äldre högre än genomsnittet för hela länet.

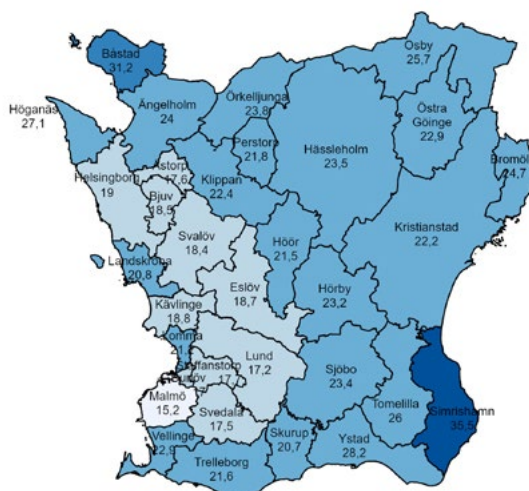
2,6 procent av befolkningen är 85 år eller äldre. Det finns drygt 36 100 personer i Skåne som är 85 år eller äldre, vilket motsvarar 2,6 procent av befolkningen. Även för denna åldersgrupp finns flest i Malmö, Helsingborg och Lund. Andelen är högst i Simrishamn, Båstad och Osby. Lägst är den i Bjur, Åstorp och Malmö. Då kvinnor generellt lever längre än män är andelen kvinnor framför allt högre i de högsta årsklasserna. Det finns knappt 22 700 kvinnor som är 85 år eller äldre jämfört med drygt 13 400 män.

Få äldre i hela landet flyttar

Region Skåne publicerade 2021 en förstudie om äldres boende. Den konstaterar att flyttfrekvensen i olika åldersgrupper är relativt stabil över tid. Sett till hela befolkningen i Sverige är det vanligast att flytta fram till ungefär 35 års ålder. Exempelvis flyttar 34 procent av de i åldersgruppen 24–29 varje år. I åldersgruppen 65 år eller äldre är flyttfrekvensen cirka 5 procent. För äldre kan man tala om den ”frivilliga” och ”ofrivilliga” flytten, där den senare ofta handlar om en nödvändig flytt av hälsoskäl. Detta syns i statistiken,



Antal personer 65 år och äldre, 2022. Källa: SCB



Andelen personer 65 år och äldre, 2022. Källa: SCB

när flyttfrekvensen går upp till 8 procent i åldrar över 85 år. Äldre personer flyttar sällan över en kommungräns jämfört med unga. I Skåne finns dock tre kommuner, Simrishamn, Båstad och Ystad, med en relativt stor andel inflyttande personer 65 år eller äldre. Enligt förstudien beror flyttströmmen framför allt på ortens attraktivitet, goda möjligheter till bra livskvalitet och i många fall en tidigare anknytning. Antalet äldre inflyttare är inte oväntat högst i de största kommunerna, Malmö, Helsingborg och Lund.¹⁷

¹⁷ Region Skåne, 2021, Förstudie om Skånes åldrande befolkning kopplat till bostäder och framtidens vård och omsorg

Lägsta medianinkomst för män är högre än den högsta för kvinnor på kommunnivå

Inkomsterna för personer över 65 år är lägre än för många i förvärvsarbetsande åldrar. Män har genomgående högre inkomster än kvinnor. I Tomelilla finns den lägsta medianinkomsten för män, 239 600 kronor. Den är högre än den högsta medianinkomsten för kvinnor som finns i Lund med 221 000 kronor.

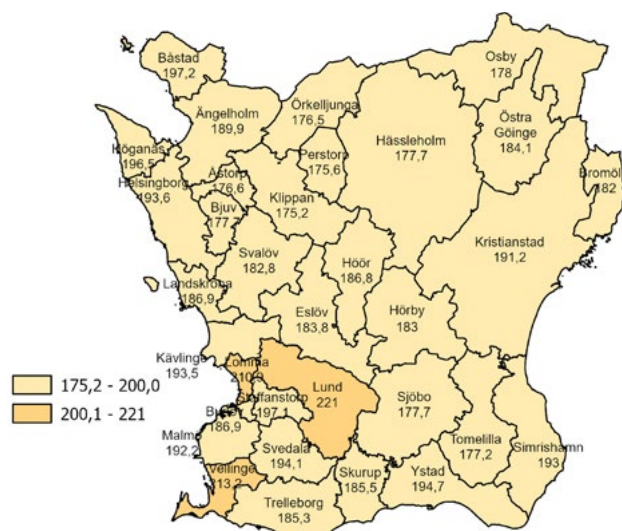
Män högre inkomster än kvinnor inom kommunerna på mellan 57 000 och 114 700 kronor. I alla kommuner har män 65 år och äldre högre inkomster än kvinnor i samma ålder. Störst skillnad mellan kvinnor och mäns inkomster finns i Vellinge, Lomma och Båstad. Där är männens medianinkomst mer än 100 000 kronor högre än kvinnornas i samma kommun. Minst är skillnaden mellan könen i Malmö med 57 000 kronor följt av Burlöv och Östra Göinge.

Ensamstående kvinnor i hyresrätt har högst boendeutgift i förhållande till disponibel inkomst

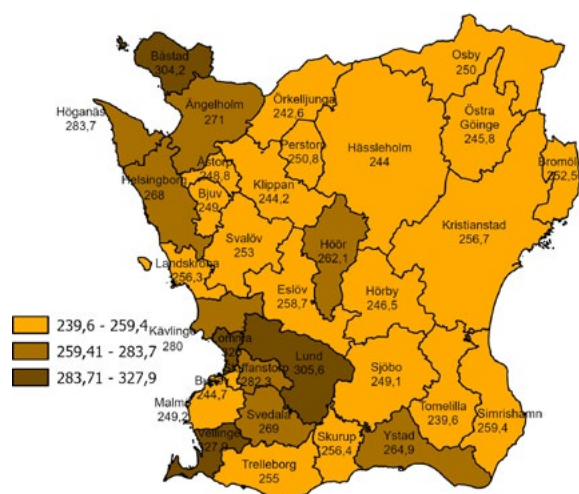
Skillnaden i ekonomiska förutsättningar är stora mellan olika grupper kopplat till kön och civilstånd. För uppgifter som gäller hela landet, har ensamboende kvinnor över 65 år i hyresrätt lägst inkomst, lägst konsumtionsutrymme och högst boendeutgiftsprocent¹⁸. Boendeutgiftsprocenten för ensamboende kvinnor i hyresrätt är 41 procent. Det kan jämföras med sammanboende i äganderätt som är den grupp med lägst boendeutgiftsprocent, där är motsvarande siffra 14 procent.¹⁹

¹⁸ Det vill säga förhållandet mellan förhållandet mellan boendeutgiften och den disponibla inkomsten

¹⁹ Region Skåne, 2021, Förstudie om Skånes åldrande befolkning kopplat till bostäder och framtidens vård och omsorg



Sammanräknad förvärvsinkomst, medianinkomst för boende i Sverige, hela året, 65 år och äldre, kvinnor, tusen kronor, 2021. Källa: SCB



Sammanräknad förvärvsinkomst, medianinkomst för boende i Sverige, hela året, 65 år och äldre, män, tusen kronor, 2021. Källa: SCB

Bostadstillägg för pensionärer*

Bostadstillägg är ett skattefritt tillägg för den som har låg pension. Den sökande måste bo i Sverige och ta ut hela den allmänna pensionen inklusive premiepension. Bostadskostnad, familjesituation och den totala ekonomin påverkar hur mycket en kan få i bostadstillägg.

* <https://www.pensionsmyndigheten.se/for-pensionarer/ekonomiskt-stod/sa-fungerar-bostadstillagg/fakta-om-bostadstillagg>

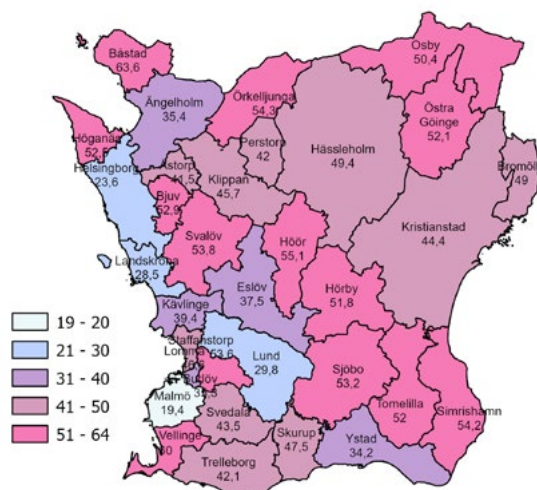
Vanligast att bo i äganderätt för 80 + utom i storstadskommunerna

Skillnaderna mellan kommunerna när det gäller befintligt bostadsbestånd, slår även igenom när det gäller hur personer som är 80 år eller äldre bor. I länet som helhet bor drygt 37 procent av alla 80 år och äldre i småhus med äganderätt. I Båstad och Vellinge bor cirka 60 procent i småhus med äganderätt. I Malmö är andelen knappt 20 procent. I 19 kommuner bor minst 45 procent av personer som är 80 år eller äldre i ett småhus med äganderätt. I storstadskommunerna och Landskrona är andelen runt 30 procent eller lägre. I dessa kommuner samt Lomma bor i stället en relativt hög andel i flerbostadshus med bostadsrätt, cirka 28–41 procent. För flerbostadshus med hyresrätt är andelarna högst i Ängelholm, Perstorp, Helsingborg, Burlöv och Malmö med cirka 28–32 procent. Däremot skiljer sig Lund från övriga storstadskommuner, då drygt 20 procent bor i flerbostadshus med hyresrätt.

Reavinstskatt och uppskov*

Den som har sålt en bostad med vinst ska betala skatt på vinsten. Den som sålt en privatbostad med vinst ska betala 22 procent i skatt på vinsten. Den som får en vinst vid försäljning och ska köpa en ny bostad har vissa fall möjlighet att skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten genom att begära bostadsuppskov. Det är möjligt att ha kvar uppskovet så länge en äger den nya bostaden. Vid försäljning eller överlåtelse av den nya bostaden ska uppskovet tas upp till beskattning och en ska betala skatt på vinsten. I vissa speciella situationer ska det däremot överlätas till den nya ägaren.

* <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/raknautvinstforlostochskatt.4.233f91f71260075abe8800033595.html> och <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/uppskov.4.6d0208441db6e252fe80009532.html>



Personer (både kvinnor och män) 80 år och äldre som bor i småhus med äganderätt, andel, 2021. Källa: SCB

Äldre i hemlöshet

Socialstyrelsens senaste nationella hemlöshetskartläggning från 2017 visade att sex procent av samtliga drygt 32 650 personer i hemlöshet (situation 1–4) var 65 år eller äldre. De flesta i hemlöshet är därmed yngre än 65 år. Antalet personer som var 65 år eller äldre var dock 300 fler jämfört med kartläggningen 2011. Sju procent av männen i hemlöshetssituation 1–4 var 65 år och äldre. Motsvarande siffra för kvinnorna var fyra procent.²⁰ Läs om hemlöshetssituationerna på sida 60.

20 Socialstyrelsen, 2017, Hemlöshet 2017, omfattning och karaktär



Svar i bostadsmarknadsenkäten om äldres boende

Vi presenterar här svar från bostadsmarknadsenkäten om äldres boende. Burlöv och Bromölla har inte svarat på dessa frågor och har därmed genomgående bortfall. Frågorna om antalet bostäder avser alltid antalet som finns inom kommunens geografiska område. Eventuella bostäder som hyrs i annan kommun ska inte räknas med enligt instruktionen i enkäten.

Osäkert hur många seniorbostäder det finns

Det finns ungefär 2 540 seniorbostäder i elva kommuner, enligt svaren i enkäten²¹. Lund har uppgett ja men inte något antal.²² Länsstyrelsen bedömer att det finns fler seniorbostäder i länet än vad svaren i enkäten indikerar och att utvecklingen över tid snarare speglar bortfall än faktiskt utveckling. Några år har stora kommuner bortfall och något år har många kommuner bortfall.²³ Några kommuner lyfter även i fritext att de inte kan bedöma antalet, eftersom bostäderna finns på ordinarie bostadsmarknad. I förhållande till gruppen äldre finns det dock relativt få seniorbostäder i länet.

Fyra pendlingskommuner, Örkellunga, Skurup, Hörby och Simrishamn har uppgett att det finns behov av seniorbostäder.



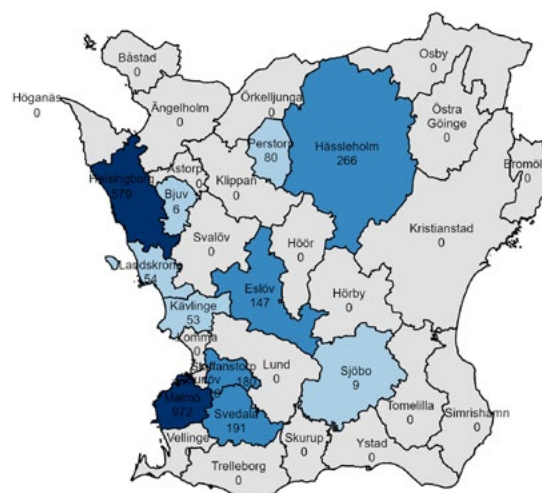
Citat från kommun. Efterfrågan av seniorbostäder samt befintligt bestånd i relation till antal äldre (behov) har inte utretts. Många äldre bor i billiga småhus. Nyproducerade seniorbostäder som släppts till marknaden under 2022 har gått åt, vilket

tyder på underskott samt stor andel äldre de kommande åren. Det beror nog mer på vilken typ av seniorbostad det är, då kommunala bolaget antytt på vikande intresse i befintliga äldre seniorbostäder.

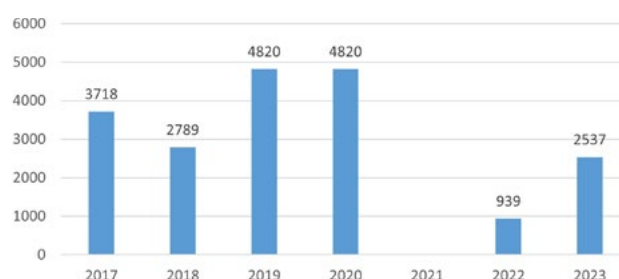
²¹ Malmö hade bortfall i enkäten 2023 men i kvalitetsgranskningen uppgav kommunen att det fanns 972 seniorbostäder i MKB:s bestånd. I fortsatt kontakt har kommunen meddelat att den inte har underlag att uppskatta antalet seniorbostäder i beståndet utanför allmännyttan.

²² Frågan om antalet seniorbostäder var inte med i enkäten 2021

²³ År 2022 var det bara sex kommuner som uppgav antal seniorbostäder.



Antal seniorbostäder i kommunen. Källa: BME 2023



Antal seniorbostäder i Skåne län 2017-2023, Källa: BME 2017-2023

Seniorbostäder i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Seniorbostäder är helt vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet, trygghet och med större möjlighet till gemenskap. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Seniorbostäder finns både som hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter.

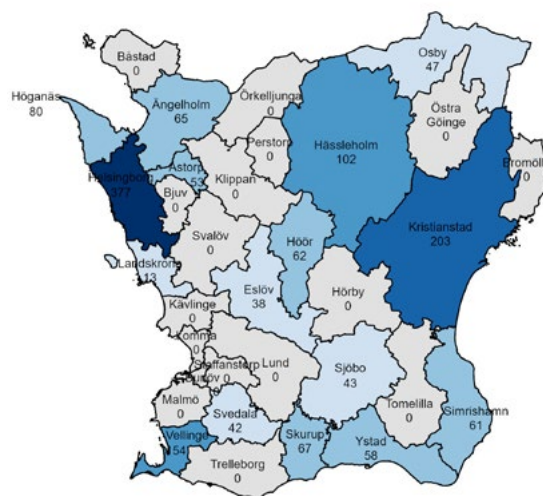


Citat från kommun. De Seniorbostäderna som fanns tidigare är omvandlade då de ej blev uthyrda.

Citat från kommun. Det finns seniorbostäder i kommunen. Vet dock inte hur många eftersom det är flera olika fastighetsägare som erbjuder denna boendeform.

1 465 trygghetsbostäder i 16 kommuner
Det finns 1 465 trygghetsbostäder i 16 kommuner, enligt svaren i enkäten. Flest i Helsingborg följt av Kristianstad och Vellinge. Storstadskommunerna Malmö och Lund har uppgett att det finns trygghetsbostäder men inte något antal. Precis som för seniorbostäder bedömer Länsstyrelsen att det finns fler trygghetsbostäder i länet än vad svaren i enkäten indikerar.

Sju kommuner: Staffanstorps, Östra Göinge, Örkelljunga, Bjuv, Hörby, Tomelilla och Perstorp har uppgett att det finns behov av boendeformen i kommunen. Det finns inte några trygghetsbostäder i kommunerna idag, enligt svaren i enkäten. De sju kommunerna ingår i någon av någon av kommungrupperna pendlingskommuner.



Antal trygghetsbostäder i kommunen. Källa: BME 2023

Trygghetsbostäder, inte biståndsbedömda i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Med trygghetsbostäder menar vi i enkäten trygghetsbostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd.



Citat från kommun. Moderna tillgängliga lägenheter med hyresrätt eller bostadsrätt kan minska behovet av trygghetsbostäder

Citat från kommun. Stora osäker i samhällsekonomin skapar osäkerhet kring om byggprojekt startas.

Citat från kommun. Betalningsförmåga/-vilja har hittills begränsat möjligheterna att kunna få till stånd trygghetsboende.

10 110 platser i särskilt boende

Kvarboendeprincipen är central inom svensk äldrepolitik. Den innebär att en person ska kunna bo kvar i den egna bostaden så länge som möjligt och att man ska kunna få hjälp av hemtjänst med mera²⁴. Personer som har behov ska dock kunna bo på ett särskilt boende där det finns personal dygnet runt. De flesta som bor på särskilt boende är över 85 år och andelen kvinnor är högre än andelen män. Sammanlagt har kommunerna uppgett att det finns 10 110 platser i särskilt boende för äldre (inte korttidsplatser). Flest finns i Malmö, Helsingborg och Kristianstad.

Osäkert om antalet platser i länet men troligen färre platser i länet 2020–2023

Antalet platser kan förändras genom exempelvis ny- eller ombyggnation som ger fler eller färre platser. Länsstyrelsen menar att siffran för länet som helhet snarare ska ses som ett riktmärke på storleksordningen än att den avspeglar exakt antalet platser. Vi ser nämligen att några kommuner endast har svarat antalet platser i kommunal regi, trots att frågan syftar på antalet platser inom kommunens geografi.²⁵ Men det som gör utvecklingen än mer osäker är bortfall på frågan.²⁶

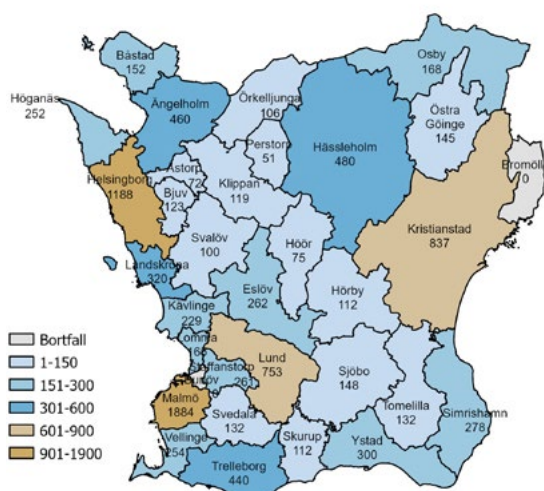
Svar och bortfall från några kommuner påverkar siffran för hela länet 2020–2023.²⁷ Länsstyrelsen

24 www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2007-123-20_200712320.pdf

25 Två kommuner, varav en storstadskommun, har i fritext nämnt att deras svar syftar på platser i kommunal regi men att det även finns platser i extern regi. Två kommuner har kommenterat att deras svar inkluderar LOV-boende, alltså extern utförare. Länsstyrelsen har haft mailkontakt med Malmö stad och fått komplettering om antalet platser 2022 och 2023. Svaren i enkäten var endast platser i egen regi. Vi redovisar här kommunens kompletterade uppgifter, som innebär platser i både egen regi och extern utförare. Svar i enkäten 2023: 1 409 platser. Komplettering 475 platser i extern regi, varav 24 platser utanför kommunens geografi

26 Frågan ställdes första gången 2019. Då ingick dock korttidsplatser. För att kunna jämföra med senare år, redovisar vi svar från 2020 och framåt.

27 En kommun har svarat 6 platser år 2020 och 265, 261 och 252 platser kommande år. Länsstyrelsen tolkar att svaret år 2020 kan ha handlat om antalet särskilda boenden och inte antalet platser. En kommun har bortfall 2020–2022 och har svarat 480 platser 2023. Bortfall slår även igenom i en kommun som 2020 inte svarade på frågan men som sedan svarat 85, 85 och 106. En kommun hade bortfall 2020 men sedan svarat 145, 132 och 132. En kommun har svarat 138, bortfall, 124 och bortfall. Länsstyrelsen tolkar det i dessa fall som att förändringen speglar bortfall



Antalet platser i särskilt boende för äldre totalt i kommunen, inte korttidsplatser, den 1 januari 2023.

Källa: BME 2023

Särskilt boende i Boverkets bostadsmarknadsenkät

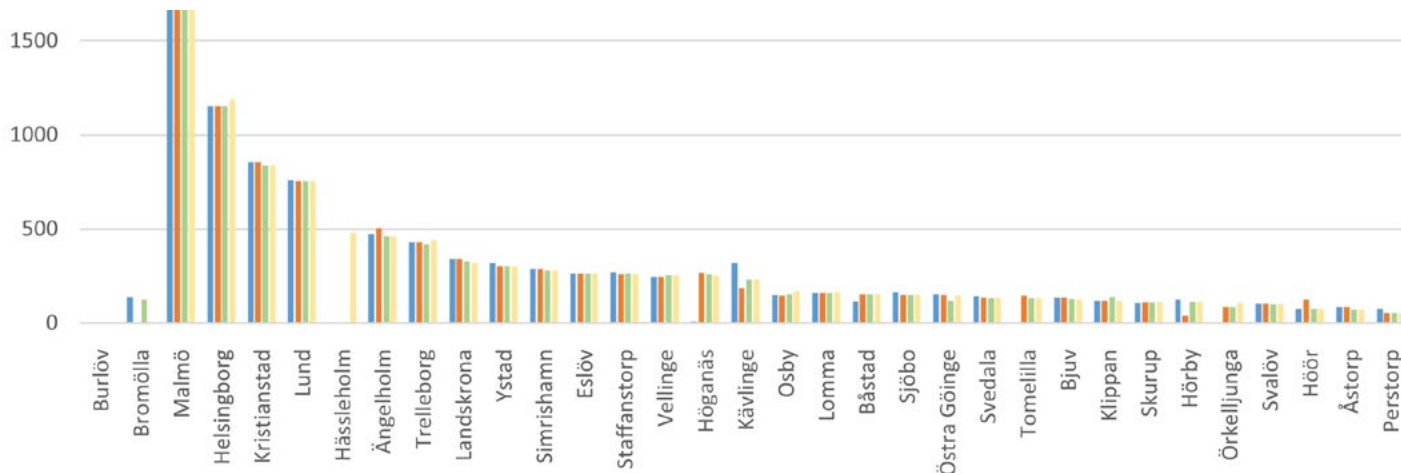
Med särskilda boendeformer för äldre avses här boenden enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453). Ett äldreboende är till för äldre som inte längre klarar av att bo i sitt eget hem. På ett äldreboende finns det personal som kan hjälpa till att underlätta äldres behov. Boendet är ofta utformat som en egen lägenhet eller rum, med tillgång till gemensamma utrymmen som matsal, vardagsrum, trädgård och uteplats. Det finns möjligheter att bo i ett äldreboende permanent, men även för den som bara behöver bo en kortare tid - korttidsboende. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Räkna med samtliga bostäder/platser oavsett om någon bodde där eller inte den 1 januari 2023.

tolkar det som att skillnaderna i de kommuner med störst variationer 2020–2023 snarare handlar om bortfall eller felaktigt svar i enkäten än om faktiska antalet platser.²⁸ Om vi bortser från dessa kommuners svar, tyder svaren i enkäten på att det totala antalet platser i länet har minskat 2020–2023.²⁹

och inte faktisk utveckling. Förändringen i Malmö bedömer vi som faktisk, då vi haft kontakt om detta med kommunen under våren 2023.

28 Se tidigare fotnot samt diagrammet ovan.

29 Enligt svaren i enkäten fanns det 9 535 platser i särskilt boende i länet 2020, inklusive fyra kommuner som hade bortfall samt en kommun som uppgav 6 platser och senare år runt 260 platser. Se tidigare fotnoter.



Totalt antal bostäder inom särskilda boendeformer för äldre i kommunen, inte korttidsplatser, per kommun, 2020-2023.

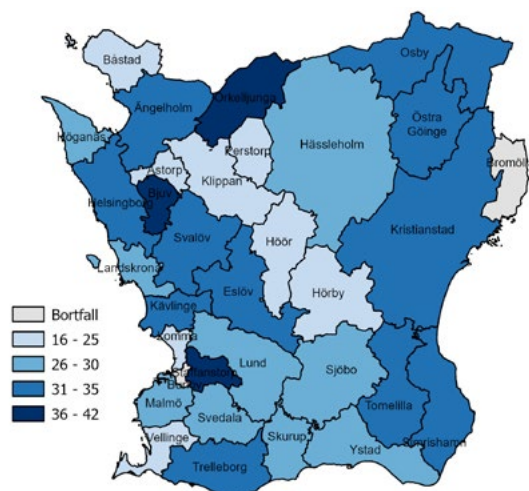
Källa: BME 2020-2023

Färre platser i många kommuner

I 18 kommuner har antalet platser minskat 2020–2023, dock är det ofta relativt små minskningar.³⁰ I Helsingborg har antalet platser ökat med 38 platser 2020–2023. I Malmö har de däremot minskat med 99 platser och i Lund har de minskat med 6 platser mellan 2020 och 2023.³¹

Andelen i särskilt boende varierar

Det finns stora skillnader mellan kommunerna i hur stor andel som är 85 år eller äldre som bor i särskilda boenden. 25 kommuner har en andel på mellan 23 och 33 procent. Bjuv, Staffanstorps, Örkelljunga och Trelleborg har en högre andel. Höör och Lomma har en lägre andel.³² Två kommuner har bortfall på enkäten och därmed även här. Länsstyrelsen ser inte mönster kopplat till kommungrupp och vet inte underliggande behov. I kommuner där andelen särskilt boende är relativt låg i förhållande till antalet 85 år och äldre kan hemtjänsten vara mer utbyggd.³³



Antal platser i särskilt boende för äldre totalt i kommunen, inte korttidsplatser den 1 januari 2023, i relation till antalet personer 85 år och äldre 2022, andel. Källa: BME 2023 och SCB

13 kommuner bedömer underskott

Varje år gör kommunerna en bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre i bostadsmarknadsenkäten. Det är svårt att se tydligt mönster över tid på grund av olika bortfall och att överskott inte var ett svarsalternativ 2021. Dock har antalet kommuner som bedömer underskott ökat sedan runt 2020 och är nu tillbaka på nivån 2018. Det finns kommuner från alla kommungrupper som bedömer underskott. Av storstadskommunerna bedömer Helsingborg och Lund underskott medan Malmö bedömer

30 Som vi bedömer inte beror på bortfall. I 19 kommuner har antalet platser minskat enligt svaren i enkäten

31 Malmö stad har kompletterat enkätsvaren 2022 och 2023 med externa platser. Svaren i enkäten dessa år innehåller platser i egen regi. Vi redovisar här det totala antalet platser, både i egen och extern regi.

32 För Höör kan det påverka att kommunen bara uppgett platser i egen regi i bostadsmarknadsenkäten, trots uppmaning om att uppges platser inom kommunens geografi

33 Jämför även Region Skåne, 2021, Förstudie om Skånes äldre befolkning kopplat till bostäder och framtidens vård och omsorg

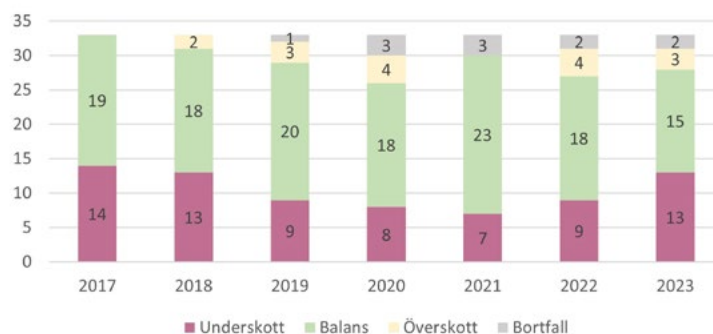
balans. Helsingborg uppger att nybyggnation samt eventuell inhyrning är de insatser som kommunen gör för att motverka underskottet. Lund har uppgett att ett nytt särskilt boende för äldre står klart i oktober 2023 och ytterligare två boenden är planerade de kommande sex åren.

12 kommuner har inte bedömt underskott alls. Även om antalet kommuner som bedömer underskott har ökat sedan 2020 är bilden splittrad för de enskilda kommunerna. Det är nämligen ovanligt att samma kommuner bedömer underskott år för år. Tre kommuner, Svalöv, Höör och Ystad, har bedömt att det är underskott varje år de senaste fem åren. Båstad och Svedala har bedömt detta fyra år och Hörby tre gånger under samma period. 12 kommuner har inte bedömt underskott någon gång 2019–2023.

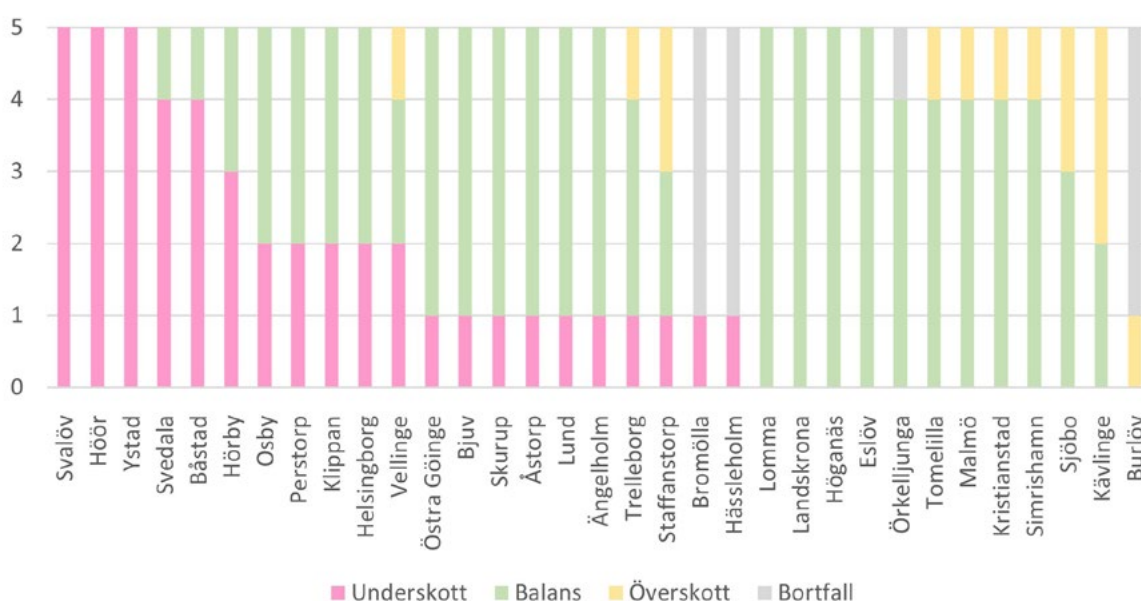
Vanligast att ha bedömt balans 2019–2023. Fyra kommuner, Lomma, Landskrona, Höganäs och Eslöv, har bedömt att det är balans varje år de senaste fem åren. Elva kommuner bedömer balans fyra år och sex kommuner tre år.



Kommunernas bedömningar om utbudet av särskilt boende för äldre. Källa: BME 2023



Kommunernas bedömningar om utbudet av särskilt boende för äldre, antal kommuner, 2017-2023. Källa: BME 2017-2023



Kommunernas bedömningar om utbudet av särskilt boende för äldre, antal år per bedömning, 2019-2023. Källa: BME 2019-2023

Balans i storstadskommunerna och några kommuner med hög andel äldre

Storstadskommunerna har bedömt balans de flesta av dessa år. Lund har bedömt balans fyra år och underskott ett medan Malmö bedömt balans fyra år och överskott ett. Helsingborg har bedömt balans tre år och underskott två år. I kommuner med en hög andel äldre är bilden tudelad. Höganäs har bedömt balans alla fem år samt Simrishamn balans fyra år och överskott ett år. Ystad har bedömt underskott i fem år medan Båstad bedömt underskott fyra år och balans ett år.

Statligt stöd för att bygga nya platser

Länsstyrelsen konstaterar att i Skåne har 2 300 bostäder för äldre fått statligt stöd på totalt 410 miljoner kronor sedan 2017. 19 av 33 kommuner har projekt som fått stöd och 1 000 av de 2 300 bostäderna finns de i fyra största kommunerna. 1 700 av de 2 300 bostäder som fått stöd är särskilda bostäder. Stödet har många ansökningar i förhållande till finansieringsramen. Det är ett års väntetid för att bli tilldelad medel från Boverket. I Skåne 2022 betalades det ut stöd i 9 projekt med 460 bostäder för äldre, varav 200 var särskilda bostäder samt 18 anpassningsprojekt.

Det är möjligt att fler aktörer kommer att söka investeringsstöd för bostäder för äldre framöver. Men så länge budgetramarna inte ökar, bedömer vi att det årliga antalet utbetalade projekt kommer ligga kvar på nuvarande nivåer. Under våren 2023 ökades bemyndigandet med cirka 190 miljoner kronor. Även om det sammantaget är mycket pengar, kommer det troligen inte vara tillräcklig förstärkning på de regionala nivåerna och de långa tiderna för tilldelning av medel kommer troligen att finnas kvar.

Lågt byggande av nya platser i särskilt boende
Fem kommuner har bedömt att särskilt boende för äldre i nyproduktion kan komma att börja

byggas 2023.³⁴ Det handlar om totalt 234 platser, flest i Ängelholm (80), följt av Vellinge (66), Svedala (60), Båstad (18) och Lund (10). Nästa år kan 255 platser i fem kommuner (Ystad, Ängelholm, Landskrona, Svalöv och Lund) komma att börja byggas enligt svaren i januari 2023. Länsstyrelsen konstaterar att svaren i enkäten indikerar ett lågt byggande av särskilt boende för äldre i nyproduktion. Vi uppmärksammar på att bedömningarna ofta innehåller överskattningar och att projekt kan skjutas på framtiden. Även byggandet av särskilda bostäder berörs av det förändrade marknadsläget med högre materialkostnader och räntor och det kan bli svårare att få i gång projekt.

Cirka 700 korttidsplatser

Det finns 723 korttidsplatser i Skåne, enligt kommunernas svar i enkäten. Flest i Malmö följt av Kristianstad och Helsingborg. Antalet korttids-

34 Frågan i bostadsmarknadsenkäten lyder: Fördela antalet bostäder som enligt kommunens bedömning kommer att påbörjas under år 2023 och 2024 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Nybyggnad Särskilda boendeformer för äldre inkl. boståndsbodmt trygghetsboende– Hyresrätter

Statligt stöd till bostäder för äldre*

Stödet för bostäder till äldre är uppdelat i tre delar:

- Ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre
- Ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden
- Anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus

*<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>



Citat från kommun. Vård- och omsorgsförvaltningen ska göra en utredning under året. Vi bedömer att det finns en viss kapacitet i det privata utbudet. Kön till vårdboende har flukturerat mycket de senaste

åren, delvis kopplat till pandemi, och är därmed svårbedömd i dagsläget.

Citat från kommun. Ser över möjligheten att snabbt omvandla befintlig fastighet till särskilt boende på kort sikt. Långsiktigt ser vi över planeringen av ett nybyggt äldreboende.

platser för länet som helhet har varit ungefär oförändrat de fyra år frågan funnits med i enkäten, 2020–2023.

170 i biståndsbedömda trygghetsboenden i fyra kommuner

Boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende är ovanlig i Skåne. Fyra kommuner har infört boendeformen och totalt finns det 169 bostäder. Kommunerna är pendlingskommuner och ligger i centrala eller västra Skåne. Tre kommuner har uppgett att det är överskott av platser i förhållande till behovet. Boendeformen är även ovanlig i resten av landet. I årets bostadsmarknadsenkät har 29 av 290 kommuner uppgett att det finns biståndsbedömda trygghetsboenden.³⁵

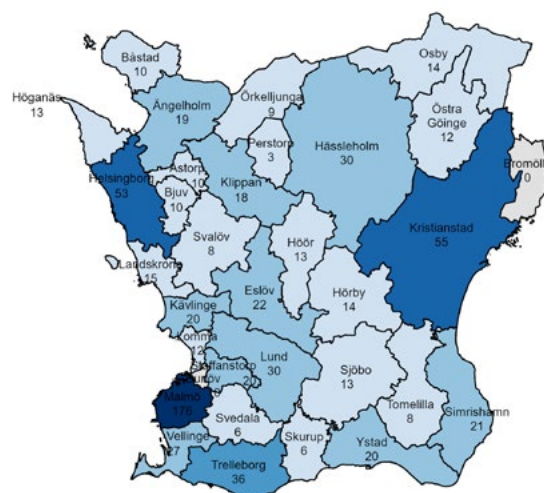
Korttidsplatser i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453). Räkna med samtliga bostäder/platser oavsett om någon bodde där eller inte den 1 januari 2023.

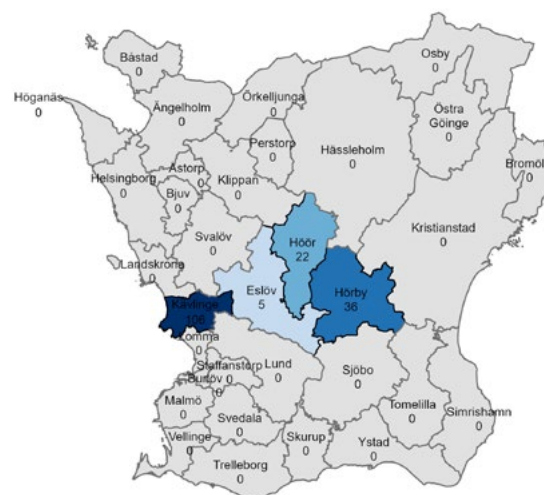
Ingen av storstadskommunerna har infört biståndsbedömda trygghetsboenden, men Malmö uppger att det finns planer på att inrätta boendeformen inom de närmaste tre åren.

Sex kommuner, Svalöv, Båstad, Malmö, Höganäs, Eslöv och Ängelholm, har svarat att det finns planer på att inrätta boendeformen inom de närmaste tre åren. De tillhör antingen kommungruppen storstad eller pendlingskommuner nära större stad eller mindre stad. I en av kommunerna är det oklart om trygghetsboendet ska vara biståndsbedömt eller inte. Det handlar i de flesta kommuner om nyproduktion men även omvandling av särskilt boende förekommer.

³⁵ www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/sarskilda/



Antal platser inom korttidsboende för äldre totalt i kommunen. Källa: BME 2023



Antal bostäder i biståndsbedömt trygghetsboende totalt i kommunen. Källa: BME 2023

Biståndsbedömt trygghetsboende i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Kommunerna har möjlighet att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende. Det är en boendeform som kan beviljas efter en individuell behovsbedömning och som tar vid när det inte längre fungerar att bo kvar hemma, men när ett boende med heldygnsvård inte heller är nödvändigt. Till skillnad från SÄBO ingår varken mat, service, omvårdnad eller sjukvård. Behov av service- och omsorgsinsatser för de boende tillgodoses i form av hemtjänst och hemsjukvård.

Det är frivilligt för kommunerna att inrätta denna boendeform.

Länsstyrelsens kommentar

I många befolkningsmässigt mindre kommuner är andelen äldre hög och många bor i äganderätter. Det är generellt stora bostäder, samtidigt som många hushåll består av en eller två personer. Hyresrätter är ofta komplement till äganderätten i dessa kommuner. Det kan vara äldre bostäder och därmed ha såväl generellt relativt låg hyra som bristande tillgänglighet. Det kan därmed finnas ett litet bestånd av bostäder som av tillgänglighetsskäl är lämpliga för äldre. När nu byggandet minskar, kommer även utbudet av bostäder med god tillgänglighet och som är möjliga att efterfråga ekonomiskt för vissa äldre att minska.

Äldre som grupp bor ofta billigt i kronor räknat, särskilt de som bor i ägt boende. De har ofta inga bostadslån och många har upplevt en värdeökning på bostaden. Flera har ägt under lång tid och kan därmed frigöra kapital vid försäljning. Läget är dock avgörande, det är skillnad på exempelvis en bostad i storstad eller mindre ort i inlandet. Äldre som bor i hyresrätt, har eventuellt fritidshus, men annars inte motsvarande ekonomisk tillgång i fastigheter.

Inkomsten är låg för många äldre, särskilt för kvinnor och ensamboende, och det kan vara svårt att nå tillträdeskrav i det hyrda beståndet. Det kan också vara svårt att kunna ta lån för att köpa en bostad. Bankerna godkänner oftast bostadslån om det finns två låntagare, med medelinkomst eller pension, men ensamboende har det svårare. Det gäller oavsett om det finns en förmögenhet genom den egna ägda bostaden.³⁶ Andra hinder för den som vill flytta till en mindre och mer anpassad bostad kan vara att boendekostnaderna blir högre och kötiderna till särskilda delar av det hyrda beståndet kan vara relativt långa.

Länsstyrelsen menar att det är negativt att 13 kommuner uppger underskott av särskilt boende, eftersom individer som behöver har en rättighet

³⁶ Region Skåne, 2021, Förstudie om Skånes åldrande befolkning kopplat till bostäder och framtidens vård och omsorg

Ålder	Befolkning 2021	Befolkning 2031	Förändring, antal	Procent
0–6	115 664	114 373	-1 291	-1,1
7–15	154 849	154 751	-98	-0,1
16–19	62 731	73 690	10 959	17,5
20–64	793 010	856 645	63 635	8
65–79	202 378	213 848	11 470	5,7
80+	73 793	107 992	34 119	46,3
	1 402 425	1 521 299	118 874	8,5

Befolkningsprognos för Skåne län

2021–2031. Källa: Region Skåne

till plats på särskilt boende enligt Socialtjänstlagen. Det är dock som vi visat, inte samma kommuner som ofta bedömer underskott år för år. Det är också kommunernas bedömningar och inte resultat från IVO som har tillsynsansvar över området.

Den stora generation som föddes på 1940-talet är, eller kommer snart, att bli 80 år och äldre. Denna generation följs av en relativt liten generation som föddes på 1950-talet och på 1960-talet föddes återigen många barn. Detta påverkar nu framtidens äldre, först med fler i åldrar över 80 år och sedan färre för att öka igen när 1960-taliserna blir 80 år och äldre.

Region Skånes prognos visar ungefär 34 200 fler personer 80 år eller äldre 2031 jämfört med 2021. Det är en ökning med 46,3 procent jämfört med 2021.³⁷ Om ungefär samma andel av framtidens äldre kommer att bo på särskilt boende som idag, innebär det att antalet platser behöver öka. Den volymen planerade platser i särskilt boende ser vi inte i bostadsmarknadsenkäten och i 18 kommuner minskade antalet platser i särskilt boende 2020–2023.

Vi ser också att antalet korttidsplatser är ungefär oförändrat för länet som helhet 2020–2023, vilket är ett resultat i sig. Precis som för platser i särskilt boende vet vi inte hur det relaterar med

³⁷ Region Skåne, 2022, Skånes befolkningsprognos 2022–2031

hemtjänsten i kommunerna. Men även behovet av korttidsplatser borde öka på grund av att antalet personer som är 80 år och äldre ökar.

Det knyter an till att kommunerna behöver ha strategisk beredskap för denna, och alla andra grupper, i sin planering för bostadsförsörjningen. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades den 1 oktober 2022. Det är inte längre ett krav att analysdelen ska belysa särskilda grupper. Länsstyrelsen ger dock råd om att det kan vara bra att belysa exempelvis äldre som har behov av särskilt boende i riktlinjerna. Detta för att det ska bli lättare att säkra ett gott boende för gruppen. Kommunerna behöver även fokusera på äldres förändrade behov i det ordinarie beståndet i den strategiska planeringen.

Läs mer:

[SCB, äldre- inte en homogen grupp](#)

[Boverkets webbhandbok om äldres boende i riktlinjer för bostadsförsörjningen](#)

[Sveriges kommuner och regioner om särskilt boende Region Skåne, Förstudie äldres boende](#)

[Malmö stad, Strategi för äldres boende 2018–2022](#)

[Eslövs kommun, Bostadsförsörjningsstrategi 2021, riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun,](#)

[Bilaga- Strategi för äldres boende](#)



Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Kommunerna ska enligt lag ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. I dem ska kommunen göra en analys av behov och efterfrågan, sätta upp mål och bestämma vem som ska göra vad i den kommunala organisationen för att nå målen. Alla kommuner i Skåne har riktlinjer men bara drygt en tredjedel är antagna inom perioden 2019–2023. Storstadskommunerna har aktuella riktlinjer.³⁸

Alla kommuner samverkar internt om bostadsförsörjningen. Citaten är exempel på fritextsvar om hur kommunerna samverkar³⁹. 21 kommuner uppger att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Flera kommuner som samverkar syftar på samverkan i de fyra geografiska hörnen av länet: MalmöLundregionen, Familjen Helsingborg, Skåne nordost och SÖSK, Sydöstra Skånes Samarbetskommitté. Några nämner de strukturplaner som finns. Alla tre storstadskommuner har uppgett att de samverkar med andra kommuner. 12 kommuner uppger att de inte samverkar med andra kommuner, vilket är fyra fler än 2022. Länsstyrelsen menar att det är svårt att värdera svaren i enkäten om samverkan, eftersom kommunerna kan ha gjort olika tolkning av begreppet. Det blir inte minst tydligt i de fyra geografiska hörnen där alla kommuner inte svarat på samma sätt.

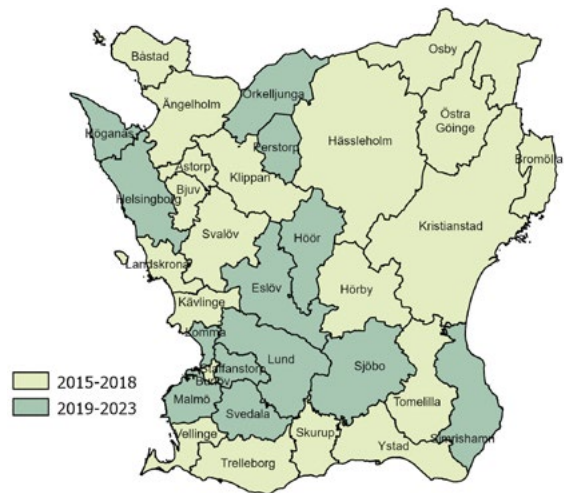
38 Kommunfullmäktige i Malmö har antagit i februari 2023, efter svaren i bostadsmarknadsenkäten

39 I enkäten har 32 kommuner uppgett att de samverkar internt. Länsstyrelsen känner till att den kommun som svarat att den inte samverkar internt i enkäten, nu har startat ett brett förvaltningsövergripande arbete i samband med att processen med nya riktlinjer är i gång.

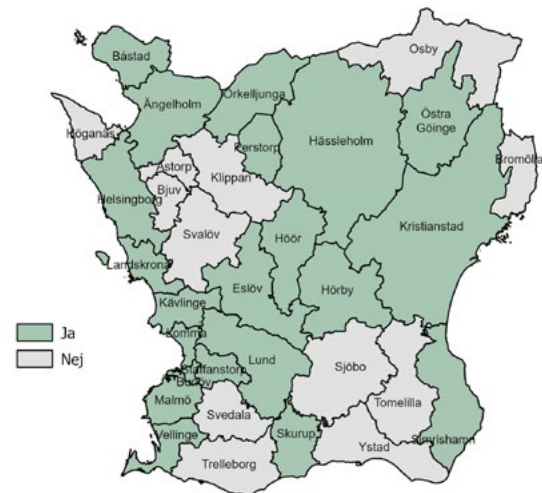


Citat från storstadskommun. Stadsledningsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen, Fastighetsförvaltningen, Socialförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen, Vård- och omsorgsförvaltningen, Skol- och fritidsförvaltningen

Citat från pendlingskommun nära större stad. Främst mellan kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen.



År när kommunen senast antog riktlinjer för bostadsförsörjningen. Källa: BME 2023 och Länsstyrelsens övriga kunskap



Samverkar med andra kommuner om bostadsförsörjningen Källa: BME 2023

Citat från pendlingskommun nära Malmö. 2018 var det samverkan mellan planeringsavdelningen, ekonomiavdelningen och socialförvaltningen. Arbetet utfördes av en grupp förvaltningschefer och handläggare.

Citat från pendlingskommun nära större stad. Mellan samtliga förvaltningar genom bland annat riktlinjer för bostadsförsörjning och en kommunövergripande lokalförsörjningsplan.

Citat från pendlingskommun nära Malmö. Omsorg (Vård och omsorg/Individ- och familjeomsorg), Fastighet (Lokalresursplanering), Allmännyttan, Samhällsbyggnad (Plan, mark och exploatering, GIS, Bygglov)

Citat från pendlingskommun nära Malmö. Kommunstyrelsen (markägande och försäljning) Samhällsbyggnadsförvaltningen (ÖP/DP, framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning), Socialförvaltningen (Åtgärder och Bostäder för grupper med särskilda behov, innehar även kunskap om hur stora grupperna är)

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 1 §

Varje kommun ska 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.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2 §

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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.

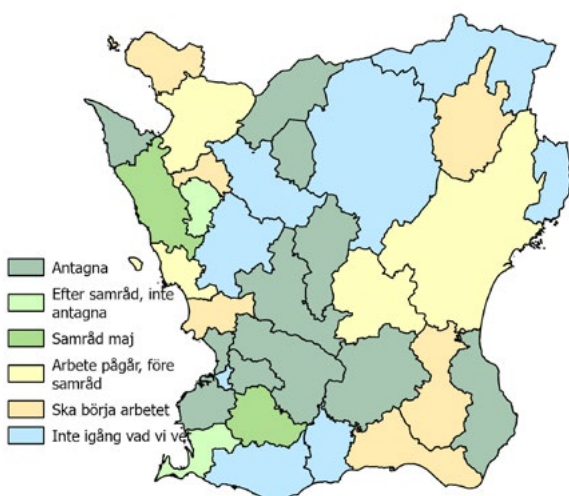
Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Hur lever kommunerna upp till kraven i Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?

Det är svårt att generalisera hur 33 kommuner lever upp till lagens krav. När det gäller 1 §, har ungefär 2 av 3 kommuner för gamla riktlinjer. Vi vet dock att flera kommuner är i gång eller planerar att starta upp arbete med nya riktlinjer, vilket är bra. Två kommuner har antagit riktlinjer de senaste fyra åren utan att samråda med Länsstyrelsen, vilket de enligt lag måste göra.



Var kommunerna är i processen med riktlinjer för bostadsförsörjningen vad Länsstyrelsen känner till, maj 2023

Lever upp till kraven på rubriknivå i samrådet
Länsstyrelsen önskar att få del av antagna riktlinjer för att kunna lägga ut dem på vår webbplats. Vi följer däremot inte upp innehållet i antagna dokument. Länsstyrelsen har ändå en uppfattning om 2 § genom de 14 ärenden vi haft på samråd sedan hösten 2018.⁴⁰ Med få undantag har alla kommuner med samtliga delar i lagen (punkt 1–3 samt analys).

I samrådsskedet ser vi dock att flera kommuner använder en helt, eller delvis, byggbaserad prognos för att ta reda på behovet av bostäder. Vi noterar även att kommuner inte alltid tar fram konkreta insatser och några hänvisar till kommande verksamhetsplanering. Båda dessa saker kommenterar vi i våra yttranden. Vi menar med stöd av Boverkets webbhandbok att kommunen bör utgå från demografiskt behov och inte planerat byggande för att ta reda på behovet av bostäder. Vi menar också att kommunen inte bör skjuta planerade insatser framför sig utan att riktlinjerna är platsen för det.

40 Avslutade ärenden riktlinjer på samråd, oktober 2018 till maj 2023

Få lever upp till kraven om koppling till ÖP. Länsstyrelsens erfarenhet är att kopplingen mellan riktlinjer och översiktsplaner brister i praktiken. I en översiktsplan på samråd är det ofta dålig koppling till riktlinjerna. Det är över lag svagt resonemang om behov av att peka ut ny mark för bostäder. Vi påpekar detta i samrådsyttranden men det är ingen fråga i granskningen. Vi har i flera år informerat via nyhetsbrev, mail, seminarier eller möten om kopplingen mellan Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och Plan- och bygglagen till tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning eller fysisk planering. I många mindre kommuner kan det vara samma person som arbetar med dessa saker.

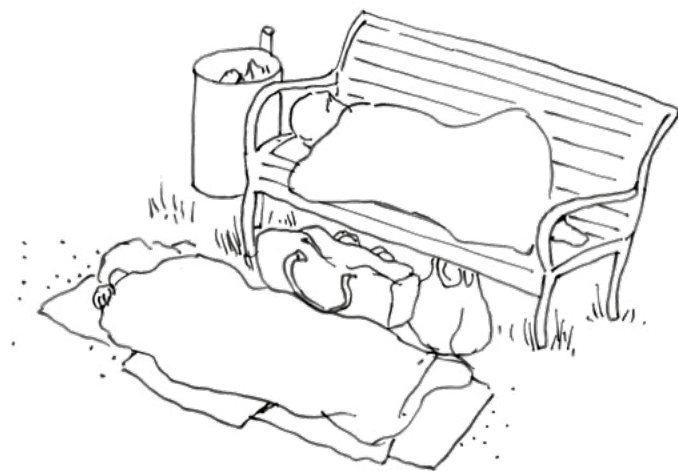
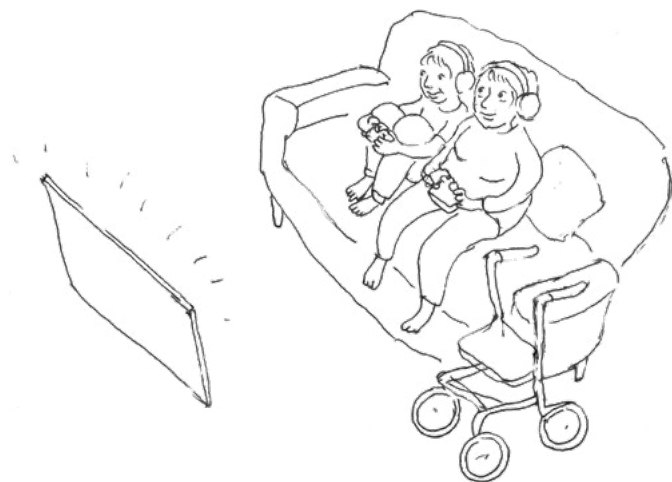
Boverkets webbhandbok om att inte använda byggbaserad prognos*

Men om befolkningsprognosen tas fram i syfte att bedöma behovet av bostäder är det inte lämpligt att lägga in planerat bostadsbyggande i underlaget för prognosen. Prognoser över befolkningsutveckling och hushållsbildning bör utgöra underlag för planeringen av bostadsbyggandet, inte tvärtom.

* <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjning-en/demografisk-utveckling/>

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 4 §

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900).

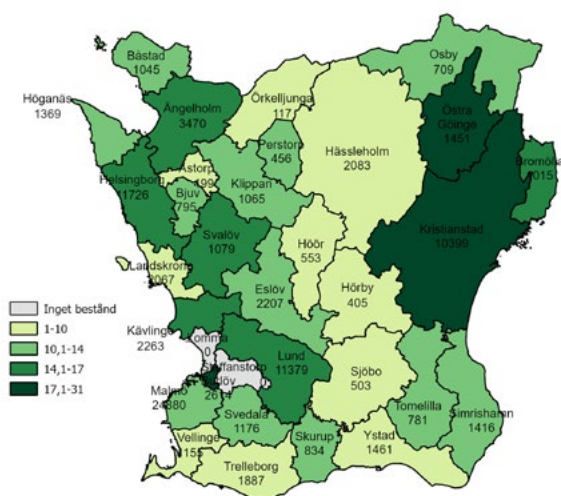


Två kommuner har inte något allmännyttigt bostadsföretag

Allmännyttiga bostadsbolag är en central del i den svenska bostadspolitiken. Alla kommuner utom Lomma, Staffanstorps och Sjöbo har ett allmännyttigt bolag enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktieföretag. Sjöbo har dock ett bolag, AB Sjöbohem, som både har lokaler och bostäder. Det finns därmed ett allmännyttigt bostadsbestånd i Sjöbo.

Flest allmännyttiga lägenheter i Malmö men relativt liten allmännytta

Det finns cirka 92 850 lägenheter i länets allmännyttor år 2022, inklusive Sjöbo, som finns med i SCB:s statistik. Knappt 14 procent av alla bostäder i Skåne ägs därmed av ett allmännyttigt bostadsföretag. Det kan jämföras med 16 procent i landet som helhet. 31 procent av alla bostäder i Burlövs kommun ägs av kommunens allmännytta, vilket gör den störst i Skåne relativt sett. Därefter kommer allmännyttan i Kristianstad med 25 procent, Östra Göinge med 22 procent samt Svalöv, Lund och Bromölla med 17 procent.



Allmännyttans marknadsandel samt antal bostäder i allmännyttan, 2022. Källa: SCB

Allmännyttans marknadsandel

Allmännyttans marknadsandel är en indikation på hur stort verktyget är på lokal nivå och i vilken utsträckning kommunerna kan påverka bostadsförsörjningen genom det. Det handlar exempelvis både om att påverka nyproduktionen och utbudet till personer som har svårt att få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa siffror ger information om storleken på beståndet men inte om var lägenheterna ligger, exempelvis koncentration eller spridning inom kommunen, storlekar, byggår eller hyresnivåer. Beståndet är grunden till det utbud som kan komma ut på marknaden även om omsättningen påverkar. Bolagets ekonomi är också central för hur kommunen kan styra bolaget.

Allmännyttan i Örkelljunga är minst både i antal och relativt sett, 2 procent av bostäderna i kommunen finns i allmännyttan. I 10 kommuner med allmännyttigt bestånd, är allmännyttans marknadsandel under 10 procent. Allmännyttan i Malmö som är störst till antalet bostäder, är relativt mindre än de allmännyttiga bostadsföretagen i Lund och Helsingborg.

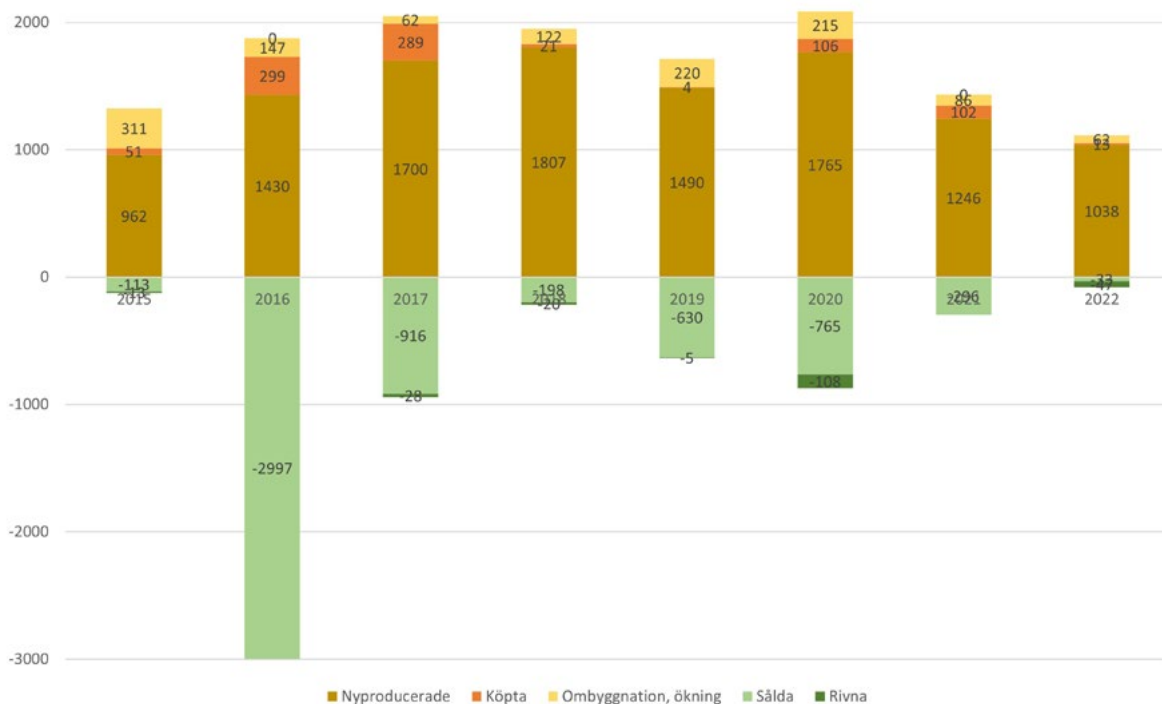
Beståndet i allmännyttan ökade med 1 030 bostäder i länet 2022

Via bostadsmarknadsenkäten följer vi årligen beståndet av allmännyttiga bostäder. Beståndet ökade på länsnivå med 1 113 bostäder genom ny- och ombyggnation samt inköp 2022. Det minskade med 80 bostäder på grund av rivning och försäljning (ombyggnad var noll). Totalt ökade därmed det allmännyttiga beståndet med 1 033 bostäder i länet (netto). Enligt svaren i årets bostadsmarknadsenkät ökade beståndet av allmännyttiga bostäder med 4 240 bostäder i hela landet under 2022.⁴¹ Beståndet i Skåne ökar därmed mer än länets andel i landet.

Tillskott av 62 ombyggda bostäder i tre allmännyttor

62 bostäder kom till genom ombyggnation (nettotillskott) i tre bolag 2022. Flest i Malmö med 51 följt av Svedala 8 och Burlöv 3. Antalet ombyggda bostäder har minskat de senaste två åren. Dessa

⁴¹ www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/allmannyttan/



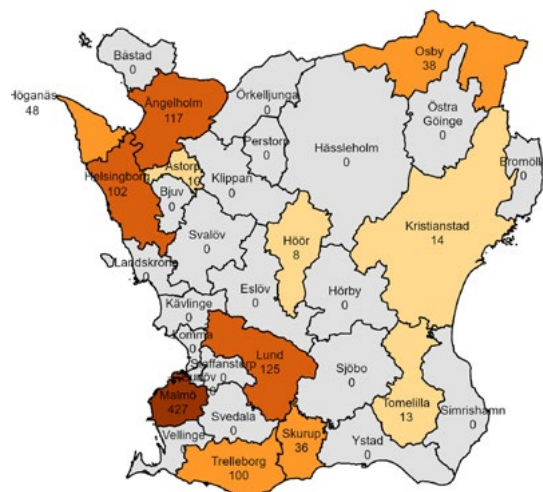
Förändringar i det allmännyttiga beståndet, Skåne län, 2015-2022, antal bostäder. Källa: BME 2016-2023

två år bidrar till att dra ner genomsnittet 2015–2022 som är 153 ombyggda bostäder per år.

13 bostäder köptes in av två allmännyttor
Allmännyttan i Kristianstad och Osby köpte 7 respektive 6 bostäder 2022. Antalet köpa bostäder har varierat de senaste åtta åren, från 4 bostäder 2019 till 299 bostäder 2016. Det totala antalet 2022 är klart lägre än 2020 och 2021, då drygt 100 bostäder köptes in av allmännyttor i Skåne. Genomsnittet 2015–2022 är 111 köpta bostäder.

1 038 bostäder färdigställdes i nybyggnation i 12 allmännyttor

Antalet färdigställda bostäder i nyproduktion i länets allmännyttiga bostadsbolag har varit relativt högt under slutet av 2010-talet. Genomsnittet 2015–2022 är 1 430 färdigställda bostäder per år. Under de senaste två åren har byggandet minskat. Flest nya bostäder i allmännyttan byggdes 2022 i Malmö, följt av Lund och Ängelholm. Det är samma tre kommuner där det färdigställdes flest nya bostäder i allmännyttan 2021. Nybyggda

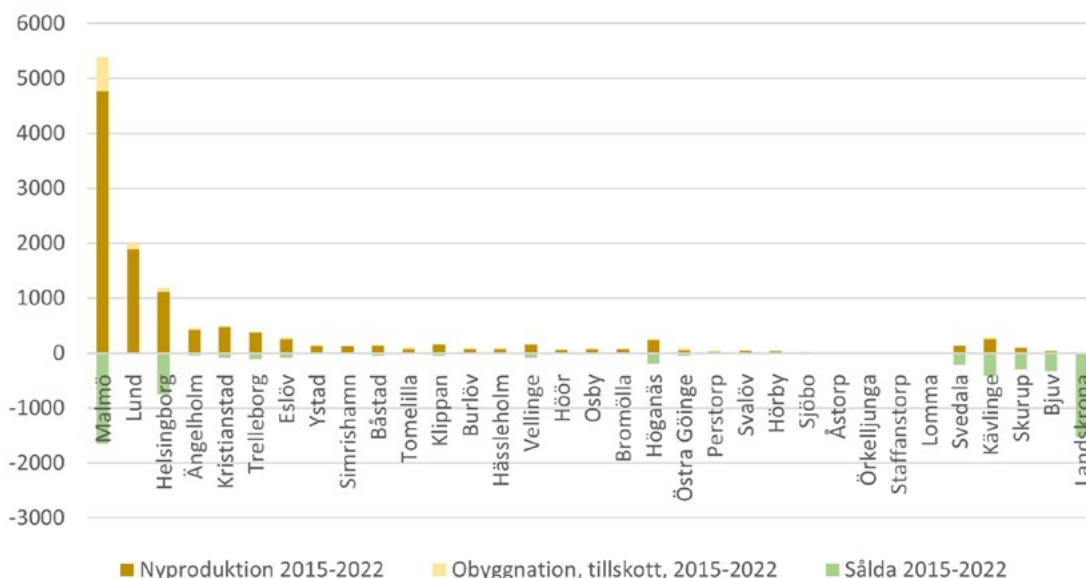


Nyproducerade bostäder i allmännyttiga bostadsföretag 2022, antal bostäder. Källa: BME 2023

bostäder blir ofta dyrare än bostäder i det befintliga beståndet.

Ingen ombyggnation som har gett färre bostäder i allmännyttorna

Det skedde inte någon minskning av det allmännyttiga beståndet genom ombyggnad under 2022. Frågan var ny i enkäten 2021 och inte heller då



Förändringar i det allmännyttiga beståndet 2015-2022, per kommun genom nyproduktion, ombyggnation som gett tillskott samt försäljningar, antal bostäder. Källa: BME 2016-2023

uppgav någon kommun att beståndet minskat i allmännyttan genom ombyggnad.

47 bostäder revs i två allmännyttor

År 2022 revs 35 bostäder i Östra Göinge och 12 bostäder i Höganäs. Ofta är antalet rivna bostäder få och år 2021 revs inte någon bostad. Dock revs 108 bostäder år 2020 enligt svaren i enkäten. Genomsnittet för 2015–2022 är 28 rivna bostäder per år.

33 bostäder såldes i en allmännytta

Antalet sålda bostäder har varierat år för år och genomsnittet 2015–2022 är 744 sålda bostäder per år. År 2016 skiljer sig från övriga år, eftersom det då skedde stora försäljningar i Malmö och Landskrona.⁴² Bostäderna i Malmö såldes till ett bolag där allmännyttan fortsatt är en av flera ägare. I hela länet såldes 33 bostäder i allmännyttan år 2022, samtliga i Östra Göinge. Det är klart lägre än 2021 med 296 sålda bostäder och 2020 med 765 bostäder.

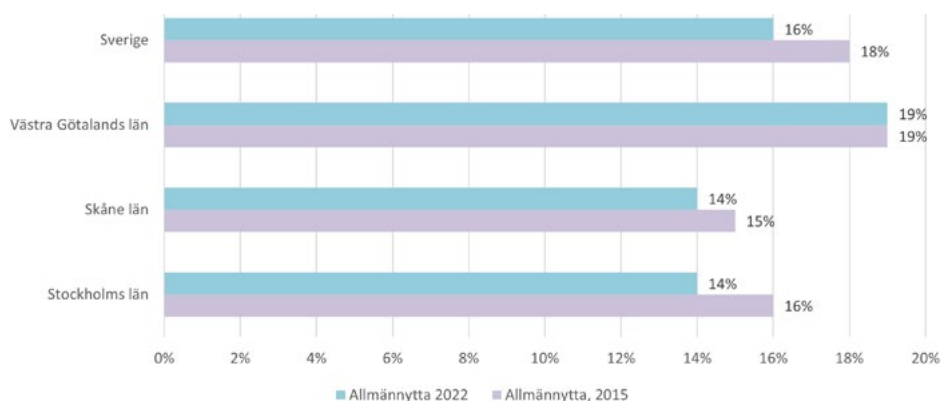
⁴² I fritext har Malmö kommenterat att deras försäljning av 1 650 lägenheter handlar om en försäljning till ett nytt bolag, Rosengård Fastighets AB. Det ägs av MKB Fastighets AB tillsammans med tre privata fastighetsbolag. Varje part äger 25 procent, MKB har ordförandeposten.

Bostäderna i Östra Göinge har sålts till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Denna typ av köpare är den vanligaste köparen till de allmännyttiga bostäder som säljs i Skåne. Försäljning till bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt är därmed ovanligt. Ingen allmännyttig bostad omvandlades därmed till bostadsrätt under 2022.

Östra Göinge är den enda kommun som uppger att det finns beslut om försäljning av det allmännyttiga beståndet 2023. Det handlar om 28 bostäder.

Beståndet har ökat i de flesta kommuner

Det samlade beståndet av allmännyttiga bostäder fortsätter alltså numerärt att öka i Skåne. För länet som helhet ökade det med 6 346 bostäder 2015–2022 enligt svaren i enkäten. Allmännyttans bestånd har ökat i 26 av 31 kommuner under perioden. Klart mest har beståndet ökat i Malmö följt av Lund, Helsingborg, Ängelholm och Kristianstad. Beståndet har minskat i fem kommuner: Landskrona, Bjuv, Skurup, Kävlinge och Svedala.



Bostäder i allmännyttiga bostadsbolag (ägarkategori) andel av alla bostäder, storstadslänen och riket, 2015 och 2022. Källa: SCB

Marknadsandelen minskar trots ökat bestånd

Det är ett resultat i sig att det allmännyttiga beståndet ökar i Skåne, enligt svaren i enkäten. SCB har statistik över förändringar i bostadsbeståndet. Länsstyrelsen uppmärksammar på att det är svårt att jämföra dessa uppgifter med varandra. Beståndet av allmännyttiga bostäder har nämligen ökat klart mer enligt svaren i enkäten jämfört med statistiken från SCB. Det beror troligen på en eftersläpning i fastighetsägares rapportering till SCB, som i sin tur leder till eftersläpningar av statistiken. Länsstyrelsen bedömer att svaren i enkäten speglar verkligheten i bolagen, eftersom de ofta är specificerade till ental bostäder. Det gäller med undantag av något bortfall per år i enkät delen om allmännyttan.

Med denna reservation, jämför vi ändå hur beståndet i allmännyttan förhåller sig till andra förändringar i beståndet. Jämfört med förändringar i övriga beståndet som exempelvis byggnad, har beståndet av allmännyttiga bostäder i Skåne län minskat från 15 procent 2015 till 14 procent 2022, enligt statistik från SCB.⁴³ I landet

43 Kommentar till statistiken i SCB:s statistikdatabas: Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka

som helhet har allmännyttans marknadsandel minskat från 18 procent till 16 procent. I Stockholms län har den minskat från 16 procent till 14 procent medan marknadsandelen är oförändrad på 19 procent i Västra Götalands län båda dessa år.

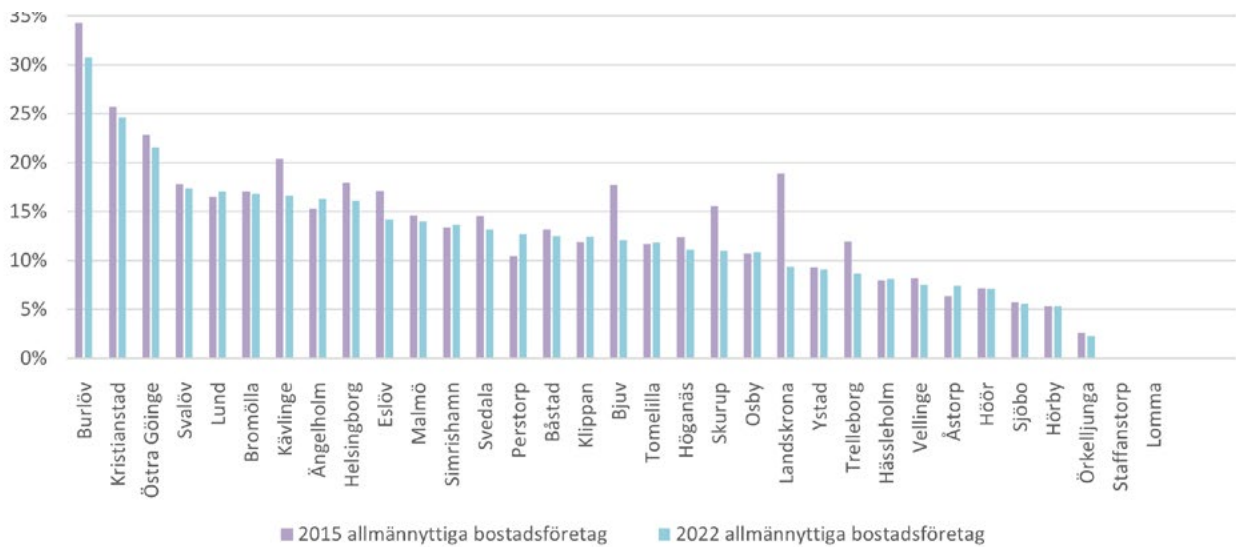
Mellan dessa år är det framför allt ägarkategorin svenska aktiebolag som har ökat sin andel av beståndet⁴⁴. I Skåne har den ägarkategorin, i praktiken privata fastighetsägare med hyresrätter, ökat från 14 procent av beståndet 2015 till 18 procent 2022. Marknadsandelen för svenska aktiebolag har även ökat i de andra storstadslänen och i Sverige som helhet mellan dessa år.

Ökad marknadsandel i fem kommuner mellan 2015 och 2022

I 11 kommuner med allmännyttigt bestånd är allmännyttans marknadsandel oförändrad 2022 jämfört med 2015. I 15 kommuner har den minskat, mest i Landskrona där marknadsandelen

tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året.

44 Svenska Aktiebolag är exklusive allmännyttiga bostadsföretag som drivs som aktiebolag. Övriga ägarkategorier i SCB:s statistik är: stat, kommun, region, allmännyttiga bostadsföretag, kooperativa hyresrättsföreningar, bostadsrättsföreningar, fysiska personer, övriga ägare och uppgift saknas



Bostäder i allmännyttiga bostadsbolag (ägarkategori) andel av alla bostäder per kommun, 2015 och 2022. Källa: SCB

gått från 19 procent till 9 procent, en förändring på 10 procentenheter. Allmännyttans marknadsandel har ökat i fem kommuner: Perstorp, Åstorp, Ängelholm, Lund och Klippan.

I Lund har allmännyttans marknadsandel ökat med en procentenhet. I Malmö har den däremot minskat med en procentenhet och i Helsingborg med två procentenheter.

Länsstyrelsens kommentar

Länsstyrelsen har här beskrivit utvecklingen av förändringen av bostadsbeståndets storlek på årsbasis. Vi följer beståndet i allmännyttan men det går inte jämföra bostad för bostad, då bostäderna är olika när det gäller egenskaper som storlek, hustyp, standard och läge. Generellt kan man säga att nybyggda bostäder blir dyrare samt har bättre tillgänglighet än redan byggda. När beståndet växer, ökar det med dyrare bostäder än i det befintliga beståndet eller det som sålts.

Länsstyrelsen uppmärksammar på de svårigheter det innebär för kommuner utan allmännytta att klara sitt bostadsförsörjningsuppdrag. Det kan även vara svårt i kommuner där allmännyttans marknadsandel är liten eller där omsättningen är låg. [Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2021](#)

hade allmännyttan som tema och där finns mer information om allmännyttorna i Skåne. Nyare svar från bostadsmarknadsenkäten om allmännyttan finns på [Boverkets webbplats](#).

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Kärnan i Länsstyrelsens arbete är de återkommande uppdrag och uppgifter som illustreras i årshjulet nedan. Varje år följer vi upp kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och gör en regional analys över bostadsmarknaden. Länsstyrelsen ger råd och stöd till kommuner som tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och yttrar oss över dem i samrådsskedet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar och bedömer om de är i enlighet med vad som regleras i lag.

Länsstyrelsen samverkar bland annat internt i Tvärteam bostad som består av fyra–fem personer med kompetens inom bostadsförsörjning och social hållbarhet⁴⁵. Länsstyrelsen samverkar med Region Skåne och driver tillsammans Skånskt bostadsnätverk.

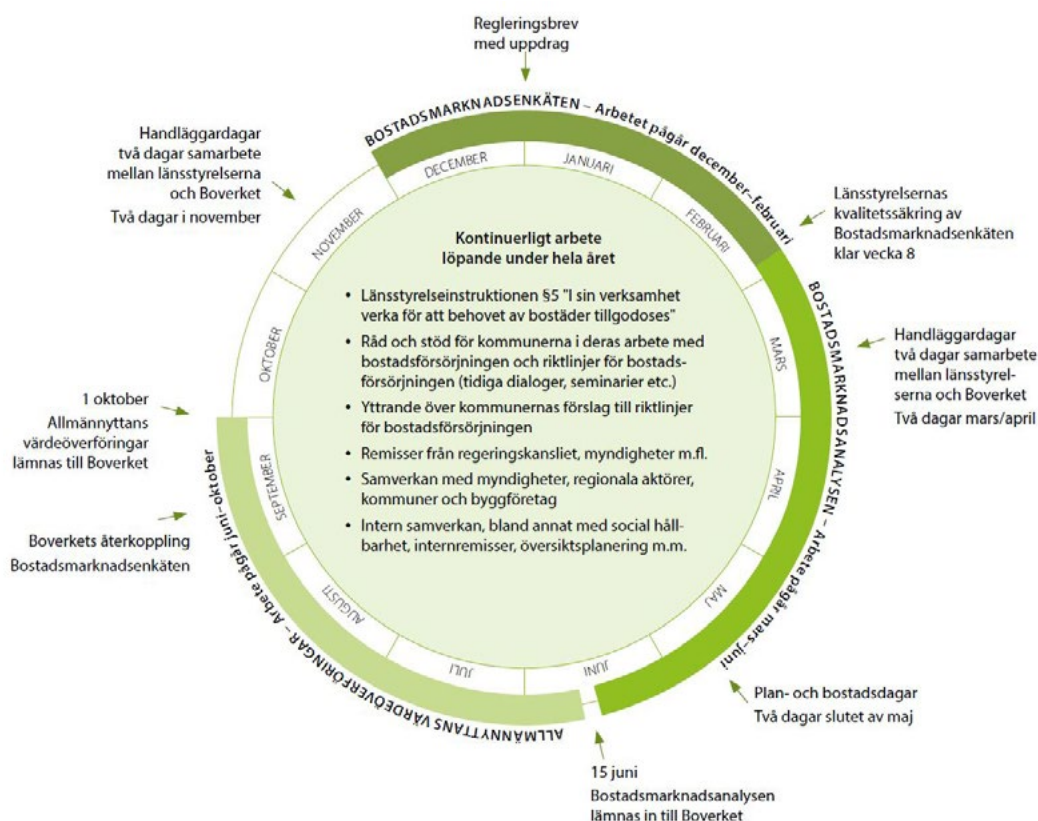
45 Medlemmarna i Tvärteamet arbetar på dessa fyra enheter: Enheten för samhällsplanering, Enheten för samhällsetablering och integration, Enheten för mänskliga rättigheter och jämställdhet samt Enheten för folkhälsa och trygghet.

Regeringen styr Länsstyrelsen genom instruktion och regleringsbrev

Vi ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses enligt instruktionen. I regleringsbrevet finns ofta uppdrag som handlar om bostadsförsörjning.

Fysisk planering, stöd för byggande och arbete med nyanlända

Länsstyrelsen handlägger översikts- och detaljplaner enligt Plan- och bygglagen. Vi uppmärksammar kopplingen mellan behoven i riktlinjer för bostadsförsörjning och behov av att peka ut mark i översiktsplanering i våra tidiga dialoger och yttranden över översiktsplaner på samråd. Vi handlägger även stöd för bostäder till äldre. Länsstyrelsen medverkar också till att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna i mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn. Vi följer upp kommunernas arbete att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända genom olika former av kommundialoger samt svar från bostadsmarknadsenkäten. Vi gör en lägesbild en gång per år.



Hur lever Länsstyrelsen upp till kraven i 3 § Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?

Länsstyrelsen bedömer att vi uppfyller kravet om råd, information och underlag. Vi ger kommuner information via mail om ändrad lagstiftning, nya underlag, inbjudningar till seminarium, generella råd om riktlinjer samt vägledningar om inträde och risk för utträde på bostadsmarknaden. Vår huvudsakliga kontaktväg till kommunerna är strategisk planering genom kontaktpersonen för hela bostadsmarknadsenkäten. De senaste åren har vi utifrån våra uppdrag, kommunicerat både med strategisk planering och socialtjänsten.

Länsstyrelsen har möte i tidigt skede om riktlinjer för bostadsförsörjningen med de kommuner som vill. Syftet är att diskutera teman eller frågor som kommunerna har eller våra generella råd. Vi bedömer att det finns bra metodstöd och statistiskt underlag för kommunerna att använda i arbetet med riktlinjer. Region Skånes siffror över demografiskt behov av nya bostäder på kommunnivå, är exempelvis ett bra underlag för de skånska kommunerna.

Under hösten 2022 kontaktade vi alla kommuner med för gamla riktlinjer. Vi uppmanade dem att ta fram nya och gav våra generella råd. Länsstyrelsen eller Region Skåne ordnar inom Skånskt bostadsnätverk flera kortare seminarium samt konferensen Bostadsforum varje år.

Verkar för samordning men det är svårt

Länsstyrelsen bedömer att det är svårare att leva upp till kraven om att verka för att samordning mellan kommuner kommer till stånd. Vi efterfrågade en fördjupad precisering över uppdragets hela bredd och innebörd i remissvaret till Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen 2013. Vi har även tagit upp detta i yttrandet till SOU 2022:14, Sänk tröskeln till en god bostad.⁴⁶

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 3 §

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Vi uppmärksammar grannkommuner som är i gång med riktlinjer om varandra. Under hösten 2022 fick vi veta att flera kommuner i västra Skåne skulle starta arbete med riktlinjer. Vi bjöd då in till ett digitalt möte för att samla kommunerna, ge samma generella råd och göra det möjligt med diskussion.

Länsstyrelsen påminner alla kommuner om syftet i lag om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. En indirekt regional samordning skapas om alla kommuner använder demografiska behov som utgångspunkt i planeringen. I samrådsversionerna av riktlinjer för bostadsförsörjning beskriver alla kommuner exempelvis demografin eller bostadsbeståndet med motsvarande i länet, Stormalmö eller med grannkommuner. I våra yttranden över riktlinjer på samråd tar vi upp att det är positivt att kommunen ser sig själv i det regionala sammanhanget. Frågan är dock vad kommunen ska göra med informationen och hur det kan och borde avspeglas på insatserna. Under 2022 och 2023 har vi därför diskuterat innebörden av uppgiften enligt lag, både internt och externt med övriga länsstyrelser samt Region Skåne.

Yttrandet till Sänk tröskeln till en god bostad

I vårt yttrande till SOU 2022:14, Sänk tröskeln till en god bostad, finns flera beröringspunkter som handlar om samordning. Här kommer några utdrag ur yttrandet som har bäring på svårigheter med regional samordning.

⁴⁶ diarienummer 400-23007-12 och 400-11138-2022

Motverka segregation

Det behöver också förtydligas hur segregationen ska motverkas, vilka aktörer som har rådighet och när. Utvecklingen av segregationen beror bland annat på hur det befintliga bostadsbeståndet och demografin ser ut och utvecklas i allmänhet och socioekonomiskt starka hushålls flyttmönster och inkomstutvecklingen hos dessa hushåll i synnerhet. Detta är faktorer som enskilda kommuner kan ha liten rådighet över. Två sätt kommunerna kan påverka segregationen är genom nyproduktion och förmedling. Även om kommunerna kan påverka det som byggs och ha ambitioner om blandat bestånd, är det nybyggda en liten andel av beståndet per år. Det har varit en bärande tanke länge att blanda beståndet avseende upplåtelseformer, storlekar, hustyper vid nyproduktion. Men även det blandade nya beståndet, blir dyrare än det befintliga. Stora nybyggda områden blir ofta segregerade trots ambition om motsatsen. Framtida regionplan skulle kunna lägga grunden för att motverka segregation kopplat till nyproduktion. Men segregation är mer komplext än så och det är därför vi menar att det behövs tydlig vägledning i exempelvis Boverkets webbhandbok om riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Förtydliga ansvar och tillämpning av gruppen strukturellt hemlösa

Utredningen konstaterar att det förekommer olika tolkningar av socialtjänstens yttersta ansvar och att kommuner ställer olika krav på personer som befinner sig i akut hemlöshet utifrån om de betraktas som socialt eller strukturellt hemlösa. Länsstyrelsen efterlyser en tydligare nationell vägledning om kommuners ansvar och tillämpning av boendelösningar för gruppen strukturellt hemlösa.

Komplettera bostättningslagen med sanktioner för att den ska uppnå sitt syfte

Det är positivt hur utredningen belyser kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen för sär-

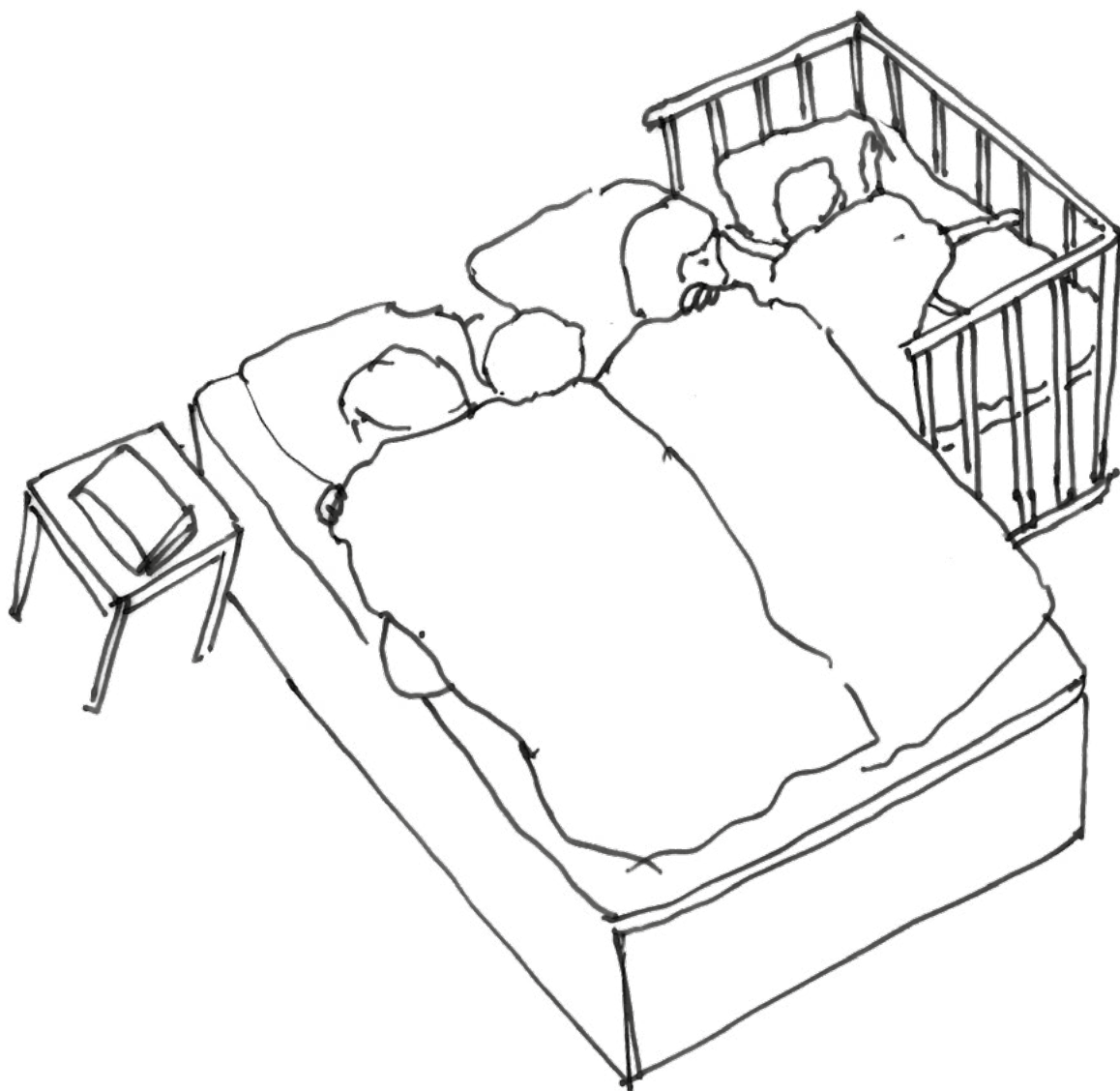
skilda grupper, däribland nyanlända. Länsstyrelsen ser att flera av utredningens förslag kan stärka nyanländas position på bostadsmarknaden. Parallellt med detta finns dock en bostättningslag för nyanlända som inte fungerar optimalt. Vår erfarenhet är att bostättningslagens syfte inte fullt kan uppnås så länge det inte finns några sanktionsmöjligheter förknippade med lagen mot de kommuner som inte fullföljer sitt ansvar. Det skulle också behövas tydliggörande av den långsiktighet som lagen syftar till för att möjliggöra sammanhållen etablering för den enskilda individen samt regleringar som försvårar för en kommun att, utan överenskommelse, placera anvisade personer i annan kommun.

Våldsutsatta kvinnors behov av stadigvarande boende

Vi efterlyser en aktör som har ett långsiktigt mandat att samordna att våldsutsatta kan komma vidare till stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende.

Sedan yttrandet har detta hänt kopplat till stadigvarande boende för våldsutsatta kvinnor

Länsstyrelsen konstaterar att det nationella stödet till kommuner i arbetet att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende har blivit bättre sedan yttrandet skrevs i juni 2022. Bland annat har Socialstyrelsen under perioden 2022–2025 i uppdrag att stärka kommuners arbete inom området. En del i uppdraget består i att fördela statsbidrag till kommuner som vill utveckla sitt arbete. Fem skånska kommuner har beviljats medel 2023: Lund, Malmö, Sjöbo, Åstorp och Östra Göinge. Vi ser dock fortsatt behov av regionalt och nationellt stöd till kommuner inom området för att främja samordning samt öka antalet kommuner som aktivt arbetar med frågan om stadigvarande boende till våldsutsatta som en del i arbetet med bostadsförsörjning.



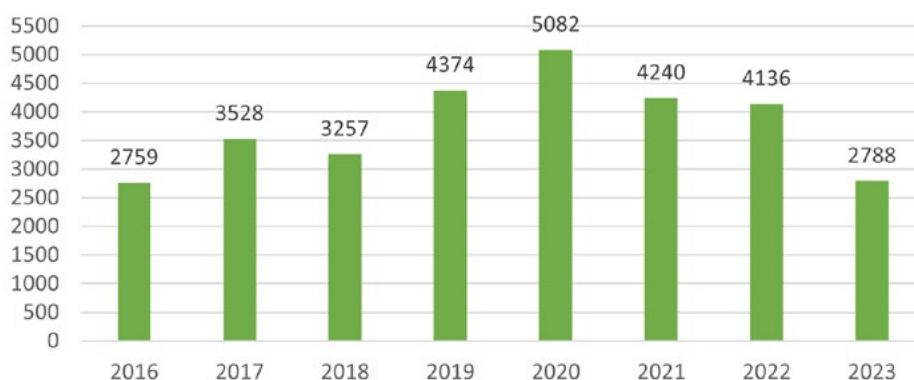
Hemlöshet och vräkningar

Hemlöshet har stora negativa konsekvenser och barn är en särskilt utsatt grupp. Det finns inte någon ny kartläggning av antalet hemlösa personer på länsnivå. Det fanns drygt 5 450 vuxna i länet som var hemlösa (situation 1–4) 2017 när Socialstyrelsen gjorde den senaste nationella kartläggningen. Det var en ökning från den tidigare kartläggningen från 2011, som visade att det då fanns 4 900 vuxna som var hemlösa i Skåne.

2 800 sociala kontrakt

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och har särskilt ansvar för personer i hemlöshet och anvisade nyanlända. För att klara detta ansvar kan kommunerna hyra bostäder av fastighetsägare och sedan hyra ut dem i andrahand till personer som annars inte får en bostad, så kallade sociala kontrakt. Totalt 2 788 bostäder i länet hyrdes ut av kommunerna den 1 januari 2023, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten.⁴⁷ Antalet sociala kontrakt har ökat på länsnivå fram till 2020 när det fanns 5 082 bostäder för att därefter minska. Det har skett en minskning på 1 348 bostäder eller knappt 33 procent mellan 2022 och 2023. Årets siffra innebär en minskning med 2 294 bostäder, eller 45 procent, jämfört med toppåret 2020.

⁴⁷ Totalt, både med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen



Totalt antal bostäder för andrahandsuthyrning kommunen hade den 1 januari respektive år, 2016–2023, så kallade sociala kontrakt. År 2020–2023 finns frågor om både med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen, här summerat. Källa: BME 2016–2023

Socialstyrelsens definition av hemlöshet*

Situation 1: Akut hemlöshet

Personen är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Här ingår också personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.

Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

Personen är antingen intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en SiS-institution, eller bor på ett stödboende som drivs av socialtjänst/häls- och sjukvård. Personen ska flytta därifrån inom tre månader efter mätveckan, men har inte någon egen bostad ordnad inför flytten eller utskrivningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar

Personen bor i en av kommunen (socialtjänsten) ordnad boendelösning såsom försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal (eller kontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

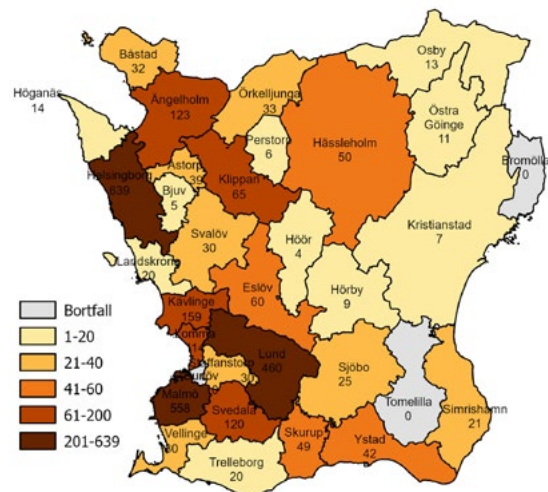
Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (max tre månader efter mätveckan) inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson. Den uppgiftslämnande verksamheten har haft kontakt med personen av detta skäl och kände till att denna hemlöshetssituation gällde under den aktuella mätveckan.

* Socialstyrelsen, 2017, Hemlöshet 2017, omfattning och karaktär

Socialt kontrakt med biståndsbeslut i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Hyr kommunen efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden?

Frågan avser bostäder som förmedlas genom socialtjänsten, där biståndsbeslut har tagits enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, SoL. Det rör sig om boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt. Frågan gör ingen skillnad på om kommunen är förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand eller om kommunen direktäger bostaden och hyr ut den i första hand (med begränsad besittningsrätt). Boendet kan vara förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Frågan gäller inte LSS-boenden, äldreboenden eller särskilt boende enligt SoL för personer med funktionsnedsättning. Frågan omfattar inte heller förturer till bostäder där den boende direkt får ett förstahandskontrakt. Kortsiktiga boendelösningar som till exempel akuta boenden och jourlägenheter, som är avsedda för tillfällig övernattnings, ingår inte.

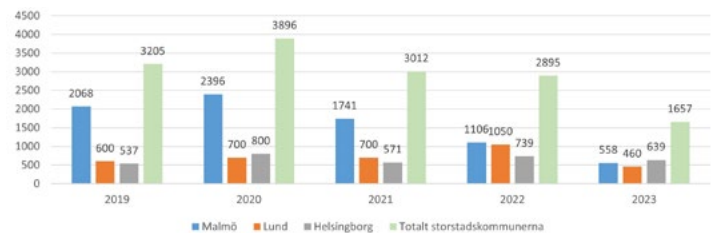


Antal bostäder för andrahandsuthyrning kommunen hade den 1 januari 2023, med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen. Källa: BME 2023

Socialt kontrakt utan biståndsbeslut i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Hyr kommunen ut bostäder i andra hand utan biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 § eller 2 § SoL?

Det rör sig om boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt. Frågorna gör ingen skillnad på om kommunen är förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand eller om kommunen direktäger bostaden och hyr ut den i första hand (med begränsad besittningsrätt). Frågan avser att fånga upp övriga andrahandsuthyrningar, till exempel bostäder som hyrs ut till nyanlända som anvisats enligt bosättningslagen eller boendelösningar via ideella organisationers boendeverksamheter som stöts av kommunen.



Antal bostäder för andrahandsuthyrning storstadskommunerna hade den 1 januari 2019-2023, totalt, både med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen. Källa: BME 2019-2023

Utvecklingen av sociala kontrakt i länet tyder på att hemlösheten kan ha ökat sedan 2017

Vi vet inte utvecklingen sedan Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning 2017 men känner alltså till utvecklingen av antalet sociala kontrakt (bostäder, inte personer). Dessa bostäder ingår i Socialstyrelsens definition av hemlöshet, situation 3 (dock där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler, se definition). I Socialstyrelsens kartläggning 2017 fanns 2 473 personer som befann sig i situation 3. Utvecklingen av de sociala kontrakten tyder därmed på att

hembösheten kan vara högre idag än 2017. Detta trots minskningen av sociala kontrakt på länsnivå sedan 2020.

Färre sociala kontrakt i storstadskommunerna Svaren i årets enkät visar alltså att antalet sociala kontrakt har minskat kraftigt för länet som helhet. Storstadskommunernas svar slår alltid igenom i siffran för länet. Lund har uppgett 176 bostäder med biståndsbeslut, vilket är klart lägre än 2022 när kommunen uppgav 700 bostäder med biståndsbeslut. Även Malmö har uppgett ett lägre antal än tidigare, 510 bostäder med bi-

ståndsbeslut, jämfört med 916 bostäder 2022. Helsingborg har uppgett ungefär lika många bostäder med biståndsbeslut 2022 och 2023, 516 respektive 530 bostäder.

Alla tre storstadskommunerna uppger färre bostäder utan biståndsbeslut 2023 än 2022. Kommuner som använder sociala kontrakt utan biståndsbeslut använder dem ofta för att ordna boende till anvisade nyanlända enligt bostättningslagen. Enligt svaren i enkäten har Malmö (48) och Helsingborg (109) använt alla sina bostäder utan biståndsbeslut till anvisade nyanlända personer. Lund har hyrt ut 243 bostäder i andrahand utan biståndsbeslut till anvisade nyanlända personer av de totalt 284 bostäder som kommunen hyrt ut utan biståndsbeslut den 1 januari 2023.

Vad beror minskningen på i storstadskommunerna?

Länsstyrelsen uppmärksammar att en del av minskningen kan ha att göra med eventuell felaktiga svar i enkäten, exempelvis minskningen av bostäder med biståndsbeslut i Lund.⁴⁸ En del av minskningen av sociala kontrakt kan bero på färre anvisade nyanlända personer. Vi bedömer att Malmö stads förändrade riktlinjer och arbetssätt för strukturellt hemlösa 2019 bidrar till att antalet sociala kontrakt är färre i kommunen än tidigare.

Vi följer antalet sociala kontrakt via svaren i bostadsmarknadsenkäten men har inte aktuella behov av att värdera dem mot. Sveriges Stadsmissioner menar i en ny rapport att många kommuners tillämpning har blivit mer restriktiv och att strukturell hemlöshet inte klassas som en situa-

48 Länsstyrelsen uppmärksammar på att det finns tveksamheter i svaren från Lund på frågorna om sociala kontrakt med och utan biståndsbeslut, både 2023 och tidigare år. I enkäten 2023 hade kommunen inte svarat på frågan om antalet bostäder med biståndsbeslut. Länsstyrelsen uppmanade kommunen att svara när vi följde upp svaren i februari och kommunen svarade då 176 bostäder. I mars har Boverket har ställt följdfrågor till kommunen, eftersom svaret skiljer sig från förra årets svar på 700. Svaret är otydligt men landar i att kommunen hade 176 bostäder med biståndsbeslut den 1 januari 2023. Boverket och Länsstyrelsen använder därför siffran 176 bostäder med biståndsbeslut.

Rapporten Hemlös 2023- tema svårare att få stöd? En granskning av tio kommuners stöd till människor i hemlöshet från Sveriges stadsmissioner*

I rapporten undersöker Sveriges stadsmissioner om den förändrade hemlösheten inneburit att kommunerna blivit mer restriktiva i sitt beviljande av stöd till människor i hemlöshet. Genom en granskning av policydokument, tillämpning och utfall kring hemlöshet i tio av det 30-tal kommuner i Sverige där Stadsmissionen har verksamhet har organisationen dragit följande slutsatser:

- Tröskeln att få stöd av socialtjänsten för den som befinner sig i eller riskerar hemlöshet har inte medvetet höjts genom politiska beslut i kommunerna.
- Tjänstemän vittnar om att ekonomin i kommunerna fått en mer styrande roll i hur hjälpsökande personer i hemlöshet bemöts.
- Det är fortsatt få kommuner som kartlägger hemlöshet.
- Vräkningarna ökar, speciellt bland barnfamiljer.
- Det finns stora olikheter i kommunernas hantering av hemlöshet.
- Socialtjänstlagen styr inte och täcker inte insatser kring strukturell hemlöshet.
- Det har blivit allt svårare att få stöd för berörda personer.

* Sveriges stadsmissioner, 2023, Hemlös 2023, tema: svårare att få stöd? En granskning av tio kommuners stöd till människor i hemlöshet



Utdrag från rapporten Hemlös 2023- tema: svårare att få stöd? En granskning av tio kommuners stöd till människor i hemlöshet från Sveriges stadsmissioner, 2023, sidan 20:

I intervjuerna som har genomförts med tjänstemän på kommunernas socialförvaltningar lyfts det att det idag är osäkert vilket ansvar socialförvaltningen har när det kommer till strukturell hemlöshet. Som en följd av att socialtjänstlagen är otydlig på området menar flera kommunala tjänstemän att det har skett förändringar och att de idag är mer strikta när det kommer till strukturell hemlöshet.

Socialtjänstlagen anses av kommunerna inte ge stöd i tillräcklig utsträckning för att även prioritera strukturell hemlöshet och då blir hanteringen mer flexibel utifrån de budgetkalkyler som finns. Stadsmissionen ser allvarligt på det ökande utanförskap som strukturell hemlöshet innebär och vi menar att socialtjänstlagen behöver förtydligas så att stöd till människor i strukturell hemlöshet inte blir valfritt för kommunerna. Varje person som hamnar i strukturell hemlöshet är ett misslyckande för kommunerna och för staten.

Trots att strukturell hemlöshet blir allt vanligare saknas det idag tydliga riktlinjer för hur det ska bemötas och mycket tyder på att kommunerna i stället för att ta tag i lösningarna väljer att strama åt stödet.

tion där det offentliga behöver hjälpa till.⁴⁹ Utvecklingen av de sociala kontrakten skulle kunna vara en konsekvens av striktare tillämpning om vem som kan få hjälp med bostad av en kommun. Vi har i yttrandet till Sänk tröskeln till en god bostad efterlyst en tydligare nationell vägledning om kommuners ansvar och tillämpning av boendelösningar för gruppen strukturellt hemlösa.

Färre vräktes 2022 än 2021

Vräkningar innebär mycket personligt lidande samt kostnader för den enskilde, stat, kommun och fastighetsägaren. Majoriteten av ärendena som kommer in till Kronofogden beror på obetalda hyror och hyresskulder samt en mindre del på störningar. De flesta ärenden som kommer till Kronofogden återkallas då de löses på annat sätt.⁵⁰ Detta visar på vikten av ett bra vräkningsförebyggande arbete för att förhindra de svårigheterna samt stress och oro det kan skapa för individen att situationen blir ett ärende hos Kronofogden.

I hela länet vräktes 288 personer från sina hem 2022, enligt statistik från Kronofogden. Det är färre än 2021 då 311 personer vräktes men fler än 2020 när 247 personer var med om samma sak. I sex kommuner vräktes inga personer 2022. I flera kommuner är antalet personer relativt litet. 118 personer i Malmö stad var med och att bli vräkta 2022, vilket är ungefär lika många som 2021 när motsvarande var 113 personer.

90 barn vräktes 2022, färre än 2021

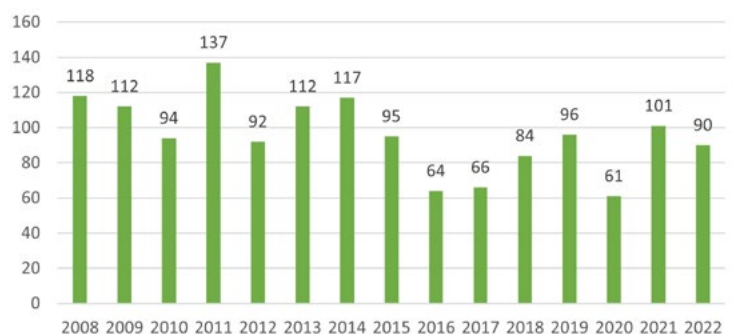
År 2022 var 90 barn i länet med om att bli vräkta. Det är färre barn än 2021 när 101 barn vräktes. I Malmö minskade antalet barn som var med om en vräkning från 50 barn år 2021 till 31 barn år 2022. I 16 kommuner vräktes inte något barn under 2022, vilket är fyra färre kommuner än 2021.

Barnkonventionen är svensk lag

Enligt FN:s barnkonvention, som blev svensk lag 1 januari 2020, har barn rätt till ett tryggt boende. Konventionen säger också att prövningar av barns bästa ska genomföras när ett beslut får konsekvenser för barn. I denna process ska barnet få möjlighet att komma till tals. Barnrättskonventionens status som svensk lag har gjort att kommunerna i Sverige har särskilda skyldigheter när en åtgärd eller ett beslut rör barn. Former, rutiner och samverkan måste därför etableras för ett långsiktigt arbete med att undvika vräkningar av barn. Barnombudsmannen menar att socialtjänsten bör garantera akut hemlösa familjer ett långsiktigt och tryggt boende. Det är också viktigt att arbeta för att motverka uppbrott från skola och vänner.

Länsstyrelsens kommentar

Länsstyrelsen uppmärksammar på att den som blir vräkt ofta har svårt att återetablera sig på bostadsmarknaden. Det är därför positivt att såväl det totala antalet personer och antalet barn som blivit vräkta minskade mellan 2021 och 2022. Trots detta är vi oroad över det höga antalet personer, både vuxna som barn, som drabbats under högkonjunktur. Vi befarar att fler kan drabbas i kommande lågkonjunktur.



Verkställda vräkningar som berört barn i Skåne län 2008-2022, antal barn. Källa: Kronofogden

49 Sveriges stadsmisioner, 2023, Hemlös 2023, tema: svårare att få stöd? En granskning av tio kommuners stöd till människor i hemlöshet

50 Länsstyrelsen Skåne, 2021, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne

Uppsökande verksamhet och sociala kontrakt vanligast

Länsstyrelsen vet inte underliggande behov från individer mer än genom exempelvis Socialstyrelsens kartläggning från 2017. Vi har därför svårt att värdera svaren i enkäten om frågorna om att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Vi uppmärksammar också på att några frågor i enkäten är delvis överlappande. Exempelvis frågan om hur kommunen arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet med fasta svarsalternativ. Här är sociala kontrakt och hyresgarantier några av svarsalternativen. Det finns även andra frågor som enbart handlar om sociala kontrakt respektive hyresgarantier. Det är inte samma antal kommuner som uppgett exempelvis sociala kontrakt på de båda frågorna. Det är inte heller samma kommuner som uppgett exempelvis hyresgarantier på de båda frågorna.

Antalet kommuner som uppgett de olika svarsalternativen på frågan om hur kommunen arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet, är ungefär detsamma i år jämfört med 2021 och 2022. Det är vanligast att använda sociala kontrakt samt uppsökande verksamhet.

Metoden Bostad först används i få kommuner, vilket är i linje med svar i tidigare års enkäter. Sjöbo har som enda kommun uppgett Bostad först (förstahandskontrakt). Alla tre storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund har tillsammans med Kristianstad och Sjöbo uppgett Bostad först (andrahandskontrakt).

Bostad först i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Bostad först innebär att en person först erbjuds ett förstahandskontrakt med fullt besittningsskydd, därefter stöd på egna villkor.

Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Antal kommuner. Källa: BME 2021-2023	2021	2022	2023
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	25	26	27
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser	24	22	24
Ägardirektiv eller överenskommelse om att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	10 (något justerat svarsalternativ)	8	8
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	4	3	4
Använder sig av hyresgarantier	5	4	5
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	3	1	2
Erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända	Fanns inte	Fanns inte	1
Bostad först (förstahandskontrakt)	Bostad först, 2	Bostad först, 2	1
[Bostad först (andrahandskontrakt)]	Fanns inte	Fanns inte	4
Annat	2	7	4
Kommunen arbetar för närvarande inte aktivt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet	1	2	0

De flesta kommuner arbetar med sociala kontrakt och uppsökande verksamhet. Det gäller framför allt i kommungruppen pendlingskommun nära Malmö. I de andra kommungrupperna har kommunerna oftare uppgett fler saker än så. Exempelvis har 3 av 5 svarande kommuner i kommungruppen pendlingskommun nära mindre stad uppgett att kommunen har samarbete med allmännyttan om att sänka krav.

Länsstyrelsen uppmärksammar på den snarlika frågan om direktägda bostäder. Där är det i år 20 kommuner som uppgett det, vilket är lika många som 2022. I år uppger kommunerna att det finns 993 direktägda bostäder. Flest i Helsingborg (426) följt av Lund (245) och Lomma (106). I många andra kommuner handlar det om enstaka bostäder.

Redovisning av regeringsuppdraget inom den nationella hemlöshetsstrategin

Länsstyrelsen inledde uppdraget med att göra en kartläggning för att ta del av relevanta aktörers inspel och perspektiv samt söka samarbete. Vi skickade frågor till alla länets kommuner, vilka sex kommuner svarade på. Därutöver hade vi samtal med representanter från Malmö stad, Helsingborgs stad, Malmö Universitet, Lunds universitet, Stadsmissionen Skåne, Rädda Barnen, Fastighetsägarna Syd och Region Skåne.

I januari skapade vi en specifik sida på vår [webbplats](#) med information om uppdraget. Där finns länkar till aktiviteter samt rapporter och stödjande material som kan underlätta för exempelvis kommunerna.

Den 17 januari medverkade vi vid det nationella nätverket för Boende och välfärd på Malmö universitet som samlar forskare, praktiker och andra aktörer som arbetar med sociala aspekter av bostadsförsörjning. Där informerade vi om

Regeringen ger länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Uppdraget ska bidra till målen i regeringens nationella hemlöshetsstrategi.

Länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, t ex. genom att sprida goda exempel på hur kommuner, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, t. ex. i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet med att stödja kommunerna i fråga om att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

hemlöshetsstrategin och vilka seminarier och andra aktiviteter vi har planerat under 2023.

Den 15 februari höll Länsstyrelsen ett webinarium om hemlöshets- och vräkningsförebyggande arbete. Socialstyrelsen berättade om hemlöshetsstrategin och uppdragen i den samt de framgångsfaktorer de identifierat i regeringsuppdraget om att motverka och förebygga hemlöshet. Länsstyrelsen och Kronofogden informerade om respektive myndighets arbete med uppdragen i hemlöshetsstrategin, insatser som gjorts och vad som planeras. Representanter från 24 av Skånes 33 kommuner var anmälda. Representationen var bred, personer från olika kommunala förvaltningar och allmännyttan, privata fastighetsägare, akademien och civilsamhället. Totalt deltog cirka 80 personer.

Den 10 maj höll Länsstyrelsen ett webinarium om lägre trösklar in på bostadsmarknaden med fokus på tillträdeskrav i det hyrda beståndet. Det gjordes inom ramen för Skånskt bostadsnätverk och i nära samarbete med Fastighetsägarna Syd. Tjänstepersoner från Malmö stad informerade

om hur försörjningsstöd fungerar. Forskare från Malmö universitet berättade om forskning om tillträdeskrav och Fastighetsägarna Syd om sina vägledningar om tillträdeskrav. Tre fastighetsägare berättade om sina erfarenheter av att arbeta med sina tillträdeskrav och processer. De berättade även om vilka effekter de sett av sänkta tillträdeskrav och anonymiserad ansökningsprocess. En kommun berättade om samarbete mellan kommun och fastighetsägare. Tillfället riktade sig till fastighetsägare och personer i länets kommuner som arbetar med bostadsförsörjning eller med uppdrag att motverka hemlöshet och vräkningar. Tillfället hade över 80 anmällda deltagare. Sändningen spelades in och lades ut på vår webbplats och har haft 50 visningar. I samband med detta webinarium hade Länsstyrelsen en kommunikationsinsats via sociala medier. Den var riktad till fastighetsägare och hade huvudbudskapet ”Ha inte högre krav än nödvändigt”. Via denna kommunikationskampanj spreds också möjligheten att ta del av det inspelade webinariet i efterhand.

Våren 2023 inledde Länsstyrelsen ett samarbete med Malmö Universitet, Stadsmissionen Skåne och Rädda Barnen. Samarbetet handlar om insatsen Barns bostads först som Stadsmissionen och Rädda Barnen genomför. Länsstyrelsen medfinansierar följeforskning av insatsen med syfte att följa upp och eventuellt vidare kunna sprida metoden.

Under våren 2023 har vi också haft samtal med andra länsstyrelser om uppdraget. I maj medverkade vi på länsstyrelsernas Plan- och bostadsdagar för att presentera hur vi arbetar med uppdraget i Skåne.

Hemlöshetsuppdraget berör flera delar av vårt ordinarie arbete, exempelvis generell bostadsförsörjning. Vi har därmed gjort aktiviteter inom ordinarie arbete som vi redovisar här.

Hösten 2022 gjorde vi ett mailutskick till samtliga kommuner om bland annat generella råd om riktlinjer för bostadsförsörjning, vägledningar om in- och utträde på bostadsmarknaden samt vikten av samarbete mellan socialtjänst och strategisk planering.

Den 27 januari ordnade vi ett webinarium inom Skåniskt bostadsnätverk om generell bostadsförsörjning. Boverket och Region Skåne presenterade aktuella underlag. Länsstyrelsen informerade om generella råd om riktlinjer för bostadsförsörjningen, hemlöshetsuppdraget, regionala lägesbilder över barn och ungas uppväxtvillkor och konkreta tips som kan underlätta arbetet med boende för våldsutsatta. Målgrupp var kommunala tjänstepersoner som jobbar med strategisk planering eller inom socialtjänsten. Drygt 60 personer var anmällda. Presentationerna från seminariet skickades sedan till alla 33 kommuner.

Bostads bostad först

Barns bostad först” är en modell som inledningsvis togs fram inom ramen för ett Vinnova-projekt 2019–2020 i samarbete mellan Malmö Universitet, Skåne Stadsmission, Rädda Barnen och AFRY. Modellen har sedan vidareutvecklats av Rädda Barnen och Skåne Stadsmission tillsammans. Utgångspunkten är att vi i allt större utsträckning ser att människor utan annan problematik än en svag ekonomi drabbas av hemlöshet, så kallad strukturell hemlöshet. Det är särskilt allvarligt utifrån ett barnperspektiv då avsaknad av ett stadigvarande hem begränsar barns möjlighet till ett fullgott liv och kan minska möjligheterna till god hälsa och arbete i vuxen ålder.

Målet och syftet med modellen Barns Bostad Först är att fler barnfamiljer i Sverige som lever i strukturell hemlöshet ska få en stabil och långsiktig boendesituation och en hållbar försörjning. En familj som omfattas av insatsen får ett förstahandskontrakt på en bostad. Föräldrarna ges vid behov stöd i att uppnå en långsiktig egenförsörjning. Bostaden kombineras med individuellt flexibelt stöd av en vägledare, utifrån varje familjs behov där barnet står i centrum. Vägledaren fungerar också som brygga mellan hyresvärd och hyresgäst.

Läs mer:

[Stadsmissionen](#)
[Rädda barnen](#)

Redovisning av regleringsbrevsuppdraget om att motverka vräkningar

Det seminarium som Länsstyrelsen höll den 15 februari hade även fokus på vräkningsförebyggande arbete och var ett svar på vårt regleringsbrevsuppdrag om att motverka vräkningar. Socialstyrelsen presenterade bland annat de framgångsfaktorer för att motverka vräkningar som de identifierat i sin rapport Förebygga och motverka hemlöshet.

I februari gjorde vi även ett mailutskick till samtliga kommuner. I det informerade vi om Socialstyrelsens budskap om vikten av att kommuners socialtjänst har "en väg in" för kontakter om hyresskulder och andra risker för avhysning. Detta för att stärka kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete och belysa vikten av innehållet i Socialstyrelsens rapport.

Regleringsbrevsuppdrag 2022, B10.

Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Motverka och förebygga hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

Vägledningar för att förebygga och motverka vräkningar och hemlöshet

[Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder- en vägledning från Fastighetsägarna och Sveriges allmännyttas](#)

[E-utbildning till hyresvärdar från Diskrimineringsombudsmannen](#)

[Att förebygga vräkning, Kronofogdens webbplats](#)

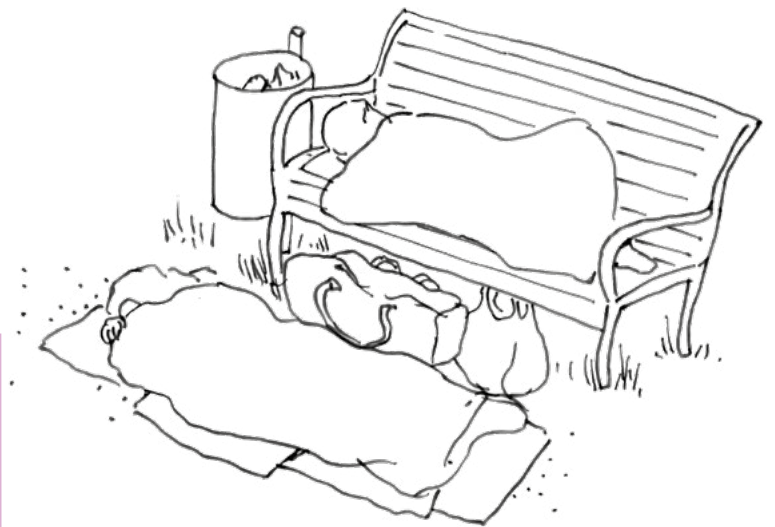
[Vad innebär en vräkning? På Kronofogdens webbplats](#)

[Socialstyrelsens stöd för att motverka hemlöshet](#)

[Socialstyrelsens kunskapsguide om att förebygga avhysningar](#)

[Åtta framgångsfaktorer för färre vräkningar på Sveriges allmännyttas webbplats](#)

[Länsstyrelsernas filmade utbildningsmaterial för att motverka vräkningar](#)

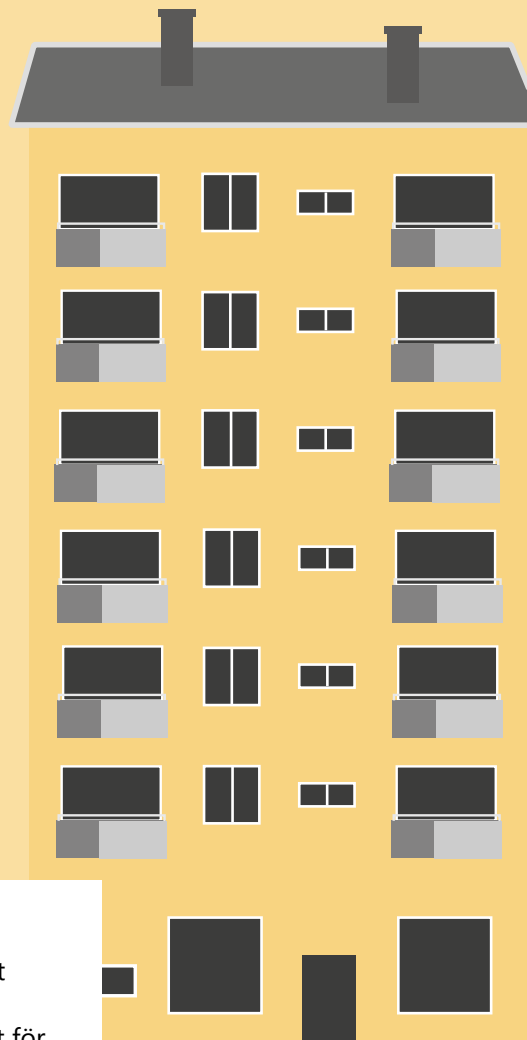


Generella råd om riktlinjer för bostadsförsörjningen

Använd hela Boverkets webbhandbok

[Startsida - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#) Här är några delar som vi särskilt lyfter fram:

- » **Använd inte byggprognos** [Medför fler bostäder en ökad befolkning? - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#) om befolkningsprognosen tas fram i syfte att bedöma behovet av bostäder är det inte lämpligt att lägga in planerat bostadsbyggande i underlaget för prognosen. Prognoser över befolkningsutveckling och hushållsbildning bör utgöra underlag för planeringen av bostadsbyggandet, inte tvärtom.
- » Använd hushållsprognos [Hushållsprognoser - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)
- » Gratis befolkningsprognos per kommun på SCB [Befolkningsprognos för kommunen - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)
- » **Var och hur** vill människor bo? - [Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)
- » Genomförandestrategi, **vem** ska göra **vad** och **när**? [Strategi för genomförande - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)
- » **Hela verktygslådan** [Kommunens verktyg - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

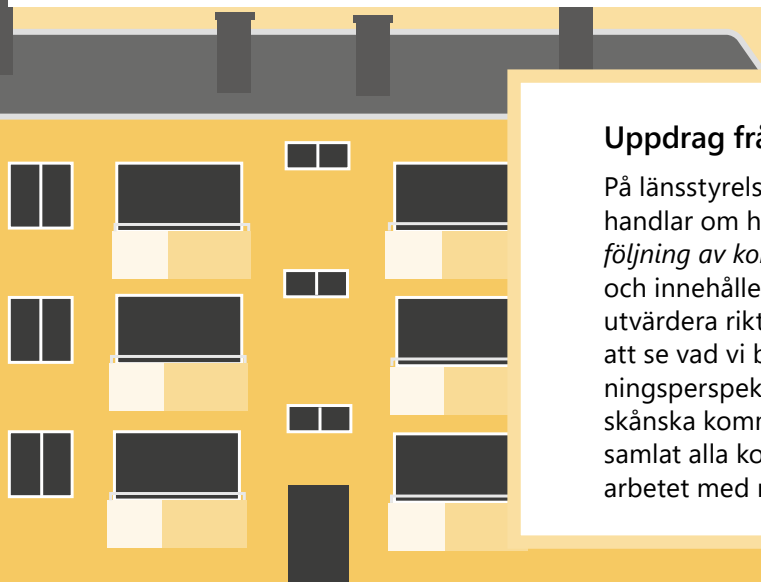


Fortsätt gärna att belysa vissa grupper

- » Det är sedan den 1 oktober 2022 ett lagkrav att använda Boverkets underlag för att synliggöra vilka bostadsbehov som tillgodoses på bostadsmarknaden. Det är inte längre ett krav att uppgifterna särskilt ska grundas på bland annat bostadsbehovet för särskilda grupper. Länsstyrelsen påminner dock om att vissa grupper fortfarande har en lagstadgad rättighet i enlighet med Socialtjänstlag (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Vi menar därför att det kan vara bra att belysa dessa grupper i riktlinjerna för att det ska bli lättare att säkra ett gott boende för dem.

Uppdrag från 2018 om att utvärdera riktlinjer och goda exempel

På länsstyrelsens webbplats finns bland annat en rapport från 2018 som handlar om hur då aktuella riktlinjer uppfyllde lagens krav. Den heter *Uppföljning av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning i Skåne 2018-03-28* och innehåller en lista som togs fram i förhållande till lagen för att kunna utvärdera riktlinjer. Den kan användas som checklista. Titta gärna på den för att se vad vi bedömde var bra respektive kan utvecklas utifrån ett lagstiftningsperspektiv. Via detta uppdrag går det också hitta inspiration av andra skånska kommuner som jobbar bra med riktlinjer. På vår webbplats har vi samlat alla kommunernas riktlinjer och länkar som kan vara användbara i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning.



Belys det demografiska behovet och koppla det till målet om bostadsbyggande

Region Skåne tar årligen fram siffror över demografiskt bostadsbehov och köpkraft för nya bostäder, så kallat marknadsdjup. [Modell för bostadsefterfrågan i Skåne - Utveckling Skåne \(skane.se\)](#)

Länsstyrelsen tog 2015 fram siffror över demografiskt bostadsbehov fram till 2030 på kommunnivå. De finns i rapporten *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner* på [Bostadsförsörjning Länsstyrelsen Skåne \(lansstyrelsen.se\)](#)



Använd könsuppdelad statistik

Könsuppdelad statistik är ett måste för att synliggöra likheter och skillnader i förutsättningar och behov för kvinnor och män på bostadsmarknaden. [Läs mer i webbhandboken](#) om det jämställdhetspolitiska målet och andra nationella mål att ta hänsyn till i arbetet med riktlinjer.



Ha ett förvaltningsövergripande samarbete

Ett tips är att utvärdera befintliga riktlinjer och att bygga på det som fungerat bra med dem. Hur har de fungerat att arbeta efter? Har alla förvaltningar följt dem? Var de väl förankrade? Hur var processen förra gången? Vad finns att lära av den? Hur är kopplingen till budgeten?

Det är viktigt att ha ett förvaltningsövergripande samarbete innan, under och efter arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Vi lyfter gärna fram [samverkan mellan strategisk planering och socialtjänsten](#). Använd gärna svaren i bostadsmarknadsenkäten som underlag i riktlinjerna eller följ upp riktlinjerna i samband med att kommunen svarar på bostadsmarknadsenkäten.

Använd gärna [Segregationsbarometern](#) från Delmos

Förankra hos chefer och politiker

Använd riktlinjerna som underlag till kommande översiktsplan

I riktlinjer för bostadsförsörjningen klargörs hur stort behovet av nyproduktion är i olika delar av kommunen och i översiktsplanen redovisas hur kommunen tänker skapa de fysiska förutsättningarna för att kunna täcka utbyggnadsbehoven.

- » [Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet - PBL kunskapsbanken – Boverket](#)
- » [Plan- och bygglag \(2010:900\) - Planering för bostadsförsörjning – Boverket](#)
- » [Koppling till översiktsplanen - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)



Referenser

Enkät

Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2023 och tidigare år. Boverkets handledning och definitioner till enkäten 2023 och tidigare år

Kontakt i mars och april via mail med några kommuner och Boverket om frågor i enkäten där vi hittat frågetecknen.

Rapporter och artiklar med mera

Folkhälsomyndigheten, 2023, Folkhälsan i Sverige, Årsrapport 2023

Länsstyrelsen Skåne, 2020, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020

Länsstyrelsen Skåne, 2021, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2021

Länsstyrelsen Skåne, 2022, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2022

Länsstyrelsen Skåne, 2015, Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner- Regleringsbrevsuppdrag 48, 2015

Länsstyrelsen Skåne, 2021, Redovisning av länsstyrelsernas uppdrag att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun

Länsstyrelsen Skåne, 2022, Yttrande över Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14

Länsstyrelsen Skåne, 2013, Remissyttrande över Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen samt avsnitt 7.3 i Statskontorets rapport om mark, bostadsbyggande och konkurrens

Länsstyrelsen Östergötland, 2021, Slutredovisning: Uppdrag att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun

Region Skåne, 2023, Modell för bostadsefterfrågan 2022 och framåt

Region Skåne, 2022, Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne

Region Skåne, 2022, Skånes befolkningsprognos 2022-2031

Region Skåne, 2021, Förstudie om Skånes äldre befolkning kopplat till bostäder och framtidens vård och omsorg

Region Skåne, 2023, Skåneanalysen, En analys om Skånes tillväxt och utveckling

Socialstyrelsen, 2017, Hemlöshet 2017, omfattning och karaktär

Statens offentliga utredningar, utredningen Motverka social dumpning Fi 2022:17, 2022, Med anledning av regeringens beslut att avsluta utredningen Motverka social dumpning

Statskontoret, 2020, Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun en kartläggning

Sveriges stadsmissioner, 2023, Hemlös 2023, tema: svårare att få stöd? En granskning av tio kommuners stöd till människor i hemlöshet

Webbplatser

www.boplatssyd.se/om-boplatssyd

www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist

www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation

www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/

www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/sarskilda/

www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/allmannyttan/

www.folkhalsomyndigheten.se/publikationer-och-material/publikationsarkiv/v/var-livsmiljos-betydelse-for-en-god-och-jamlik-halsa/

www.kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar

www.lansfast.se/om-oss/hallbarhet/social-hallbarhet/delrapport-2/www.maklarstatistik.se

www.scb.se, statistikdatabasen

www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2022/flest-flyttar-i-naromradet/

www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2018/flest-flyttar-i-augusti/

www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/flyttar-inom-sverige/

www.pensionsmyndigheten.se/for-pensionarer/ekonomiskt-stod/sa-fungerar-bostadstillagg/fakta-om-bostadstillagg

www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/raknautvinstforlostochskatt.4.233f91f71260075abe8800033595.html

www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/uppskov

www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2007-123-20_200712320.pdf

<https://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/folkhalsorapporten2023/bakgrund/>

<https://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/arbetsmarknad/#Inkomster>

http://fohm-app.folkhalsomyndigheten.se/Folkhalsodata/pxweb/sv/A_Folkhalsodata/A_Folkhalsodata__A_Mo8__4_Inkomst__02ResursEk__04.07.01VEkBarn/

Fakta om Skånes kommuner

					
	MALMÖ	LUND	HELSINGBORG	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	357 377	128 384	150 975	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	38,5	39	40,9	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	50	51	50	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	48	29	37	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	259,8	264,5	264,3	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	320,7	346,8	352,5	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	174 413	65 803	71 573	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	46	45	47	39	38
Andel bostadsrätt (%):	40	32	27	24	24
Andel äganderätt (%):	14	23	26	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	6 035	5 589	4 976	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 389	1 253	1 328	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	2181	686	713	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	2435	968	988	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	2,62	1,78	1,46	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	23,5	9	16	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	53.9	34.5	50.9	40.0	X

					
	STAFFANSTORP	BURLÖV	VELLINGE	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	26 778	19 882	37 821	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	39,8	39,2	43,2	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	50	49	51	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	21	47	12	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	311,6	253,9	328,9	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	412,2	332,9	454,1	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	10 521	8 426	15 100	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	24	48	14	39	38
Andel bostadsrätt (%):	16	20	13	24	24
Andel äganderätt (%):	60	32	73	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	4 696	4 265	7 369	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 266	1 140	1 274	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	103	96	153	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	171	113	110	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendekonomi***:	0,31	1,82	0,21	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	4	14,2	2,2	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	27.5	51.7	25.9	40.0	X

					
	KÄVLINGE	LOMMA	SVEDALA	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	32 470	24 721	23 288	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	40,5	42	39,2	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	50	50	50	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	14	13	17	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	306,2	352,7	307,7	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	413,4	490,3	400,5	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	13 545	10 106	8 904	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	27	11	23	39	38
Andel bostadsrätt (%):	16	29	17	24	24
Andel äganderätt (%):	57	60	60	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	4 614	7 121	4 267	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 121	1 425	1 152	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	131	164	78	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	113	92	67	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	0,73	0,37	0,52	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)*****:	4,4	2,2	4,9	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	40.3	27.3	29.9	40.0	X

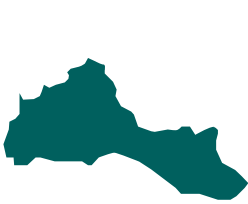
					
	SKURUP	TRELLEBORG	SVALÖV	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	16 731	46 649	14 466	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	41,9	42,6	40,4	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	50	50	48	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	17	24	23	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	272,4	265,3	265	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	356,9	351,2	349,7	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	7 444	21 432	6 199	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	35	34	29	39	38
Andel bostadsrätt (%):	6	18	4	24	24
Andel äganderätt (%):	60	48	68	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	3 271	3 736	2 273	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 129	1 198	1 153	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	54	182	66	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	76	105	29	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	0,82	1,28	0,66	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	10,1	11,7	9,1	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	26.8	42.9	17.9	40.0	X

					
	ÖRKELLJUNGA	BJUV	SJÖBO	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	10 455	16 062	19 547	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	43,7	40,6	43,9	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	48	49	49	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	23	35	13	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	229,9	244,5	253,6	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	329	333,9	348,3	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	5 060	6 514	9 010	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	30	27	20	39	38
Andel bostadsrätt (%):	6	11	6	24	24
Andel äganderätt (%):	64	62	74	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	1 589	2 103	2 255	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	954	1 082	1 081	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	37	48	64	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	30	10	35	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	0,95	1,49	0,53	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	17,2	17	9,3	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	27.6	28.5	14.6	40.0	X

					
	HÖRBY	HÖÖR	PERSTORP	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	15 718	17 297	7 442	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	43,3	42,6	41,7	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	49	50	49	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	16	15	34	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	257,1	270	208,5	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	341,2	360,8	303,7	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	7 558	7 666	3 594	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	30	23	36	39	38
Andel bostadsrätt (%):	3	6	18	24	24
Andel äganderätt (%):	67	70	46	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	2 350	2 604	1 485	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 211	1 143	1 071	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	53	75	28	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	16	14	9	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	0,78	0,56	2,33	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	11	8,3	25,5	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	18.1	22.0	29.4	40.0	X

					
	KLIPPAN	ÅSTORP	LANDSKRONA	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	17 865	16 341	47 004	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	43	39,3	41,6	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	48	49	50	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	24	36	37	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	233,4	244,5	242,5	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	330	344,9	334,4	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	8 464	6682	21 154	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	29	38	51	39	38
Andel bostadsrätt (%):	15	9	19	24	24
Andel äganderätt (%):	56	53	30	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	1 852	2 481	4 010	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 088	1 158	1 111	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	60	60	225	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	35	27	173	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	0,83	1,67	1,71	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	15,4	17,2	20,5	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	21.0	32.9	56.3	40.0	X

					
	HÖGANÄS	ESLÖV	ÄNGELHOLM	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	28 103	34 701	44 268	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	45,4	40,6	43,8	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	50	49	51	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	17	27	17	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	278,8	267,7	271,9	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	375,6	348,5	376	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	12 284	15 523	20 935	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	28	37	38	39	38
Andel bostadsrätt (%):	9	16	14	24	24
Andel äganderätt (%):	63	47	48	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	4 586	3 110	3 752	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 126	1 273	1 160	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	145	147	174	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	179	155	223	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	0,51	1,55	0,53	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)*****:	6,9	12,4	6,8	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	36.0	34.7	31.8	40.0	X

					
	YSTAD	KRISTIANSTAD	HÄSSLEHOLM	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	31 714	86 738	52 369	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	46	42,3	43,4	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	51	50	50	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	13	26	22	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	268,5	261	242,9	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	355,7	335,5	330	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	16 028	41 943	25 302	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	35	40	34	39	38
Andel bostadsrätt (%):	23	12	11	24	24
Andel äganderätt (%):	42	47	55	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	3 895	2 606	1 911	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	1 180	1 110	1 003	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	137	364	140	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	170	354	143	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	0,48	1,68	1,04	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	7	18	15,2	14,4	11,8
Ojämlikhetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	22.7	43.2	32.3	40.0	X

					
	Ö. GÖINGE	TOMELILLA	BROMÖLLA	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	14 577	13 812	12 633	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	42,1	44,4	44	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	48	50	49	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	24	17	22	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	236,3	232,2	246,3	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	316,1	319,2	347,5	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	6 766	6 535	5 975	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	35	29	29	39	38
Andel bostadsrätt (%):	2	9	8	24	24
Andel äganderätt (%):	63	62	63	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	1 248	2 204	1 716	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	974	1 051	975	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	66	42	48	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	23	29	29	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	2,02	0,78	1,16	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	22,2	15,1	16,4	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	27.1	23.8	27.6	40.0	X

					
	ÖSTERGÖTLAND	VÄSTMANNALAND	GÄSTRICKLAND	VÄSTMANNALAND	RIKET
	OSBY	BÅSTAD	SIMRISHAMN	LÄNET	RIKET
Folkmängd:	13 238	15 824	19 074	1 414 324	10 521 556
Medelålder:	44,3	47,9	49,9	41,1	41,6
Andel kvinnor (%):	49	50	51	50	50
Andel utl bakgrund (%)*:	22	17	15	31	26
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2021:	243,8	257,2	239,1	264,0	277,4
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2021:	332,5	369,1	314,5	346,4	359,3
Antal bostäder 2021:	6 472	8 226	10 380	665 537	5 096 007
Andel hyresrätt (%):	31	26	32	39	38
Andel bostadsrätt (%):	10	12	10	24	24
Andel äganderätt (%):	59	62	58	37	38
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2021:	1 383	4 918	3 588	3878	3793
Medianhyra (kr)**:	977	1 190	1 153	1240	1182
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, Länsstyrelsen 2015:	43	68	42	6675	X
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, genomsnitt per år 2015-2021:	13	122	48	7105	48053
Andel (%) trångbodd och ansträngd boendeekonomi***:	1,08	0,42	0,74	1,6	1,2
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard (%)****:	14	8,8	15,6	14,4	11,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern (Boverket):	27.9	18.6	27.0	40.0	X

Fotnoter kommunfakta

Statistiska centralbyrån (SCB)

Personer med utländsk bakgrund definieras som personer som är utrikes födda, eller inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Personer med svensk bakgrund definieras som personer som är födda i Sverige med två inrikes födda föräldrar eller en inrikes född och en utrikes född förälder.

Statistik baserad på undersökningen Inkomster och skatter redovisas från och med inkomstår 2011 inklusive löne- och pensionsinkomster från övriga nordiska länder. I samband med publiceringen av inkomstår 2020 reviderades statistik för åren 2011–2019.

Helårsbefolkningen består av personer som varit folkbokförda i Sverige hela året och som ingår i ett hushåll med disponibel hushållsinkomst skild från noll kronor. Från och med 2021 exkluderas även personer som saknar uppgift om hushållstillhörighet om deras disponibla familjeinkomst är noll kronor. Denna förändring tillämpas även retroaktivt tillbaka till 2011, och innebär att ytterligare 3 000–4 000 personer per år exkluderas från redovisningen, vilka kan antas vara övertäckning i RTB.

Definition av bostadslägenhet

Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter. Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från

landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, t.ex. genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året. Åren 1991–2012 i denna tabell är omräknade och anpassade till lägenhetsregistret som används för att beräkna bostadsbeståndet fr.o.m. 2013. Uppgifterna för år 1990 kommer från Folk- och bostadsräkningen 1990. För åren 1991–2013 har årliga uppdateringar av förändringar genom nybyggnad, ombyggnad, rivning och ombildningar beräknats. Dessa framräknade uppgifter för år 2013 har sedan jämförts med lägenhetsregistret motsvarande uppgifter 2013. Den skillnad som då uppstår har spridits ut med 1/22 del per år för åren 1991–2012 med antagandet att skillnaderna uppstått kontinuerligt under tidsperioden. Största delen av de lägenheter som redovisas som specialbostäder och övriga hus från 2013 och framåt ingick tidigare i kategorin flerbostadshus.

Upplåtelseformer

Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.

Hyresrätt

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

Bostadsrätt

Bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar (en äldre boendeföreningsform som existerade innan bostadsrättslagen introducerades 1930).

Äganderätt

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

Trångbodd och ansträngd boendekonomi, Boverket

Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.

4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi

Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.

1. Ansträngd boendekonomi

Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen

3. Trångboddhet

Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre

än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

Varaktigt låg ekonomisk standard, Folkhälsomyndigheten

Varaktigt låg ekonomisk standard innebär att den disponibla inkomsten (justerad för hushållets sammansättning) senaste året och minst två av de tre föregående åren har varit lägre än 60 % av medianvärdet för riket. Tabellen saknar könsuppdelning eftersom det inte är meningsfullt att fördela tabellerna för ekonomisk utsatthet bland barn på kön. Med barn avses åldern 0-19 år.

Ojämlighetsindex, Boverket

Ojämlighetsindexet är ett mått på skillnader i bosättningsmönster mellan olika socioekonomiska grupper och mäter graden av segregation. Ojämlighetsindexet är ett mått på ojämnheter som i Segregationsbarometern betyder att olika socioekonomiska grupper är fördelade så att exempelvis vissa inkomstgrupper är överrepresenterade i vissa områden (DeSO:n) och underrepresenterade i andra. Ojämlighetsindexet i Segregationsbarometern beskriver hur jämn eller ojämn fördelningen av den lägsta inkomstgruppen (kvintil 1) och den högsta inkomstgruppen (kvintil 5) är mellan olika DeSO:n i en kommun eller i ett län. Indexet löper på en skala från 0–100 där värdet 0 innebär ingen segregation och värdet 100 innebär total segregation. Ju högre indexvärde, desto mer segregerad är alltså kommunen eller länet. Måttet är intressant att följa över tid för ett geografiskt område, exempelvis en kommun. Däremot är det inte lämpligt för att göra jämförelser mellan olika geografiska områden, det vill säga mellan olika kommuner och mellan olika län. Förklaringen till detta är att indexvärdet påverkas av exempelvis folkmängden.

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2023

Bostadsförsörjning innebär mycket mer än att det byggs bostäder.

Regeringsformen lägger fast att det allmänna ska trygga rätten till bostad.

Att få tillträde till bostadsmarknaden och till en lämplig bostad är även en mänsklig rättighet och den regleras främst i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter.

Trots det ställs många helt utanför, eller har svårt att ta sig in på, bostadsmarknaden. Utmaningen för länets aktörer är fortfarande att hantera det nya tillståndet på bostadsmarknaden med hemlöshet och utanförskap samtidigt som det har byggts många nya bostäder.

Vi hoppas att kunskapen i rapporten kan användas av vår uppdragsgivare, länets kommuner i arbetet med bostadsförsörjning samt vara av intresse för alla andra aktörer på den skånska bostadsmarknaden.



Länsstyrelsen
Skåne

www.lansstyrelsen.se/skane