

# Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024

Tema: bostadsbyggande



Länsstyrelsen  
Skåne

Titel: Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024 Tema: bostadsbyggande

Styrgrupp,  
enhetschefer på  
Samhällsbyggnads-  
avdelningen:

**Hanne Romanus**, *Enheten för samhällsplanering*, **Ulrika Jerre**, *Enheten för folkhälsa och trygghet*, **Gunilla Holmlin**, *Enheten för samhällsetablering och integration*, **Sara Lhådö**, *Enheten för mänskliga rättigheter och jämställdhet*

Författare: Johanna Andersson

Övriga

medverkande: **Sandra Lundberg**, *integration och redovisning av hemlöshetsuppdraget*, **Tova Troedsson**, *bostadsförsörjning*, **Hanna Weimann**, *folkhälsa*, **Marianne Östlihn**, *jämställdhet*, **Sanaz Charbaf**, *jämställdhet, mäns våld mot kvinnor*, **Therese Rolfsdotter**, *mänskliga rättigheter*, **Mattias Jeschko-Edberg**, *investeringsstöd*

ISBN: 978-91-7675-351-4

Rapportnummer: 2024:05

Diarienummer: 884-2024

Utgivningsår: 2024

Omslagsbild: Mostphotos

Illustrationer: Minna Hatti

# Förord

De färdigbyggda bostäderna är fortfarande många i Skåne. Men det börjar byggas få nya bostäder på grund av ekonomiska förutsättningar. Vi bedömer att det kommer att börja byggas relativt få bostäder de kommande åren. Framöver kommer därför antalet färdigbyggda bostäder att bli betydligt lägre än det demografiska behovet i länet. Det lägre utbudet av nybyggda bostäder kommer innebära att färre hushåll kommer kunna förverkliga sitt bostadsbehov eller efterfrågan genom en nyproducerad bostad.

Länsstyrelsen har bostadsbyggande som tema för årets analys av bostadsmarknaden i Skåne. I rapporten redovisar vi bland annat kommunernas bedömning om läget på bostadsmarknaden samt bedömning om hur många bostäder som kan börja byggas. Vi relaterar svaren i enkäten med statistik från bland annat Statistiska centralbyrån, Boverket, Region Skåne, Boplats Syd och Mäklarstatistik för att teckna en bild över situationen på bostadsmarknaden.

Vi tackar alla kommuner för svaren i bostadsmarknadsenkäten! Vi hoppas att regeringen som vår uppdragsgivare, kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden i länet har nytta av rapporten!

Malmö den 5 juni 2024



Anneli Hulthén

Landshövding, Länsstyrelsen Skåne

# Innehåll

<b>FÖRORD</b> .....	3
<b>SAMMANFATTNING</b> .....	6
Inkomst avgörande för förutsättningarna på bostadsmarknaden .....	6
Skillnader mellan västra och östra Skåne.....	6
Högt byggande i slutet av 2010-talet.....	6
Högre befolkningsutveckling än byggande 2010–2022.....	7
Lägre priser och något kortare kötid sedan 2022 .....	7
Färre kommuner bedömer underskott.....	7
Fler är trångbodda men färre är trångbodda i kombination med ansträngd boendeekonomi .....	8
Hemlösheten minskar men personer i strukturell hemlöshet hamnar mellan stolarna .....	8
<b>INLEDNING</b> .....	10
Så hittar du i rapporten.....	10
<b>LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN</b> .....	12
7 450 fler skåningar 2023.....	13
Fler invånare i 32 av 33 kommuner 2010–2022 .....	14
674 400 bostäder i Skåne.....	15
Lägre priser sedan våren 2022.....	16
Något kortare kötid sedan 2022 .....	17
17 kommuner bedömer underskott.....	18
Fler är trångbodda sedan 2012 .....	20
Färre är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi sedan 2012.....	21
Svårt för hushåll med låga inkomster .....	22
Lägre inkomster än i hela landet.....	22
Kvinnor, utrikes födda, unga och äldre har låga inkomster .....	23
Bostadsmarknaden är ojämlik .....	23
Bostadsmarknaden är ojämställd .....	24
<b>BOSTADSBYGGANDE</b> .....	26
Högt byggande i slutet av 2010-talet.....	26
Fler flerbostadshus, ettor och tvåor samt hyresrätt och bostadsrätt.....	26
Flest nya småhus i största kommunerna men lägst andel av allt nybyggt ..	27
Högre befolkningsutveckling än byggande 2010–2022.....	28
Ekonomiska faktorer begränsar byggandet.....	29
9 060 nybyggda bostäder 2023.....	30
2 600 bostäder började byggas 2023 .....	31
Bedömer att 2 400 börjar byggas 2024 .....	31



35 procent av hyresrätterna 2016–2023 byggdes med investeringsstöd .....	32
Uppdrag om att öka byggandet av småhus .....	33
<b>KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING</b> .....	34
Hur lever kommunerna upp till kraven i Lag om kommunernas stadsförsörjningsansvar? .....	35
Lagens delar är med på rubriknivå .....	35
... men kvaliteten kan bli bättre .....	36
Använder Boverkets underlag men avspeglas inte på mål och insatser .....	36
Saknas koppling mellan riktlinjer och översiktsplan .....	36
Allmännyttigt bestånd i 31 kommuner .....	36
Beståndet ökade i hälften av kommunerna 2023 .....	37
11 bolag har uthyrningspolicy .....	38
Få bostäder förmedlas med förtur .....	38
Minskningen av sociala kontrakt fortsätter .....	39
Tillräckligt med kommunal mark i 18 kommuner .....	41
32 kommuner har riktlinjer för markanvisning .....	41
16 kommuner har styrt upplåtelseform .....	42
8 kommuner använder tomträtt .....	43
21 kommuner har tomtkö .....	43
24 kommuner har inte ändrat markpolitik på grund av konjunktur .....	43
Mer kraft behövs i bostadsförsörjningen.....	44
<b>LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING</b> .....	46
Hur lever Länsstyrelsen upp till kraven i 3 § Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar? .....	46
Ger råd, information och underlag .....	46
Verkar för samordning men det är svårt .....	47
Generella råd om riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	50
<b>HEMLÖSHET OCH VRÄKNINGAR</b> .....	52
3 945 vuxna skåningar i hemlöshet 2023 .....	52
1 610 vuxna och barn i hemlöshet i Malmö 2023 .....	53
348 personer vräktes 2023.....	54
Personer i strukturell hemlöshet hamnar mellan stolarna .....	55
Redovisning av uppdrag i nationell hemlöshetsstrategi.....	56
Utvecklingsområden för stärkt arbete mot hemlöshet och vräkningar.....	56
Genomförda insatser .....	58
<b>REFERENSER</b> .....	60
<b>FAKTA OM SKÅNES KOMMUNER</b> .....	62

# Sammanfattning

Den ekonomiska konjunkturen är central för utvecklingen på bostadsmarknaden och byggandet. Konjunkturinstitutet konstaterar att inflationen har fallit och spår att nedgången fortsätter under 2024. Riksbanken beslutade att sänka räntan i maj. Konjunkturen börjar återhämta sig i slutet av året men det dröjer till 2026 innan lågkonjunkturen är över.

## Inkomst avgörande för förutsättningarna på bostadsmarknaden

Inkomsterna i Skåne är lägre än genomsnittet för Sverige. Personer som är unga vuxna, studenter, pensionärer, nyanlända eller har en funktionsnedsättning är grupper med generellt låga inkomster. Generellt har kvinnor lägre inkomster än män och personer födda utomlands lägre inkomster än personer födda i Sverige. Hushåll som består av en vuxen har generellt lägre inkomster än hushåll med två vuxna. Andelen personer i Skåne med skulder hos Kronofogden är något högre än i övriga landet och fler män än kvinnor har skulder.

Med låga inkomster eller skulder kan det vara svårt att leva upp till krav för att kunna få ta bostadslån eller få förstahandskontrakt på en hyresrätt. Det kan även vara svårt att klara befintliga boendekostnader, såväl generellt som om inkomsten i hushållet minskar exempelvis vid sjukdom, arbetslöshet, dödsfall eller separation.

## Skillnader mellan västra och östra Skåne

I västra Skåne är befolkningen större och yngre, befolkningen växer, många bostäder byggs, priser på bostäder är höga och kommunerna bedömer underskott på bostäder. I östra Skåne är läget det spegelvända, befolkningen är mindre och äldre, befolkningen minskade under 2023, färre bostäder byggs, priserna på bostäder

är lägre och kommunerna bedömer att det är balans på bostäder.

Inom några, och mellan alla, kommuner i västra Skåne är det dock stora skillnader i demografi, bostadsbestånd, priser och köer. Den inom- och mellankommunala boendesegregationen innebär att människor lever under olika och ojämlika förutsättningar i geografisk närhet till varandra.

## Högt byggande i slutet av 2010-talet

Byggandet var lågt i Skåne i början av 2010-talet, exempelvis färdigställdes ungefär 2 500 bostäder i nyproduktion under år 2010. Under decenniet ökade dock byggandet och i slutet av årtiondet var det högt. År 2019 färdigställdes fler än 9 150 bostäder i nyproduktion. Även om byggandet har minskat under de första åren av 2020-talet ligger det fortfarande på relativt höga nivåer och var 2022 mer än dubbelt så högt jämfört med de två första åren av 2010-talet.

Det är inte bara volymen bostäder som har förändrats i länet 2010–2022 utan även vad som har byggts. Det har skett en förskjutning till flerbostadshus, mindre storlekar samt hyresrätter och bostadsrätter. På motsvarande sätt har det skett en förskjutning från småhus, större bostäder och äganderätter.

I de största kommunerna har det byggts många nya bostäder 2010–2022. Antalsmässigt har det byggts flest bostäder i småhus i Helsingborg, Malmö och Lund. Men här har det byggts många bostäder i flerbostadshus och andelen nya bostäder i småhus är därför relativt låg, särskilt i Malmö. I 17 kommuner är andelen nybyggda bostäder i småhus 50 procent eller högre. Det är kommuner där en stor del av beståndet redan består av småhus.

Nybyggda bostäder står för en del av det totala utbudet bostäder till förmedling eller försäljning. Men omsättningen i det befintliga beståndet är större än nyproduktionen. Beslut eller händelser i livet för boende i det befintliga

beståndet påverkar därmed omsättningen och vilka bostäder som kommer ut på marknaden. De flesta flyttar sker till och från det befintliga beståndet.

## Högre befolkningsutveckling än byggande 2010–2022

Region Skåne har i en studie för några år sedan visat att majoriteten av inflyttare till nybyggda bostäder kommer från samma kommun. Andelen inflyttare från samma kommun är lägst i pendlingskommunerna nära Malmö, även om en relativt stor del av inflyttare till nyproduktion kommer från den egna kommunen även här. Hyror och priser är ofta höga i nyproduktion. Inflyttare i nybyggda bostäder har därför generellt relativt höga inkomster.

Det finns inte något tydligt samband mellan befolkningsutveckling och bostadsbyggande på kommunnivå 2010–2022. I de flesta kommuner har befolkningen ökat mer än antalet bostäder, om vi antar att det bor 2,2 personer per bostad. Mest har befolkningen ökat jämfört med antalet nybyggda bostäder i Åstorp, Svedala och Östra Göinge. Det finns även kommuner som har en lägre befolkningsutveckling än vad byggandet kan indikera.

## Kraftig minskning av påbörjade bostäder

Det syns ännu inte någon minskning av byggandet mätt i antal färdigställda bostäder. Tvärtom visar siffror från SCB ett högt antal bostäder som färdigställdes i länet 2023, ungefär 9 060 bostäder. Det är en ökning med 35 procent jämfört med 2022 och i linje med rekordåret 2019.

Det är i antalet påbörjade bostäder minskningen är kraftig. Under 2023 började drygt 2 600 bostäder att byggas i Skåne. Det är en minskning med mer än 60 procent jämfört med 2022. Länsstyrelsen bedömer att cirka 2 400 bostäder kan börja byggas i år.

Framöver kommer antalet färdigställda bostäder därför att bli betydligt lägre än det demografiska behovet i länet på drygt 7 800 bostäder per år fram till 2031. Det lägre utbudet av nyproducerade bostäder kommer innebära att färre hushåll kommer kunna tillgodose sitt bostadsbehov eller efterfrågan genom en nyproducerad bostad. Det leder sannolikt till att rörligheten på bostadsmarknaden minskar och att exempelvis äldre med god ekonomi inte kan flytta till en mer tillgänglighetsanpassad bostad.

## Lägre priser och något kortare kötid sedan 2022

Utbudet av bostäder minskade i Skåne efter Riksbankens beslut om att höja styrräntan i april 2022. Det såldes knappt 12 700 bostadsrätter och drygt 7 300 villor i Skåne under 2023. Antalet sålda villor och bostadsrätter var färre 2023 än såväl 2022 som 2021. Priserna på både villor och bostadsrätter har minskat och sedan stabiliserats sedan våren 2022. Priserna är dock fortfarande på historiskt höga nivåer.

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 i 27 kommuner. Under 2023 förmedlade Boplats Syd drygt 10 200 bostäder, vilket var fler än 2022. Den genomsnittliga kötiden är drygt tre år och den har legat på ungefär samma nivå de senaste sju åren och minskat något mellan 2022 och 2023.

## Färre kommuner bedömer underskott

År 2024 bedömer 17 kommuner att det är underskott på bostäder. 11 färre kommuner bedömer underskott 2024 jämfört med 2022. Förändringen kan bero på att frågan har ändrats men kan också spegla hushållens ekonomiska situation. De kommuner som bedömer balans är ofta befolkningsmässigt små kommuner. Men Kristianstad och Hässleholm har bedömt balans

i två år i rad. Storstaden Malmö och de åtta pendlingskommunerna nära Malmö bedömer att det är underskott i kommunen som helhet, vilket dessa kommuner gjort under många år.

## **Fler är trångbodda men färre är trångbodda i kombination med ansträngd boendekonomi**

I Skåne var 9,3 procent av hushållen trångbodda 2021, vilket är något lägre än genomsnittet för hela landet. Trångboddheten är högre än genomsnittet för länet och landet i Malmö, Landskrona, Helsingborg och Åstorp. Antalet trångbodda hushåll har ökat i alla skånska kommuner 2012–2021.

Att vara trångbodd kan till viss del vara en effekt av egna val, att vilja bo kvar i den befintliga bostaden eller området när exempelvis ett hushåll växer. Däremot är det möjligt att prata om ofrivillig trångboddhet, vilket uppstår när ett hushåll inte har möjlighet att förändra sin boendesituation av ekonomiska skäl eller för att utbudet av stora bostäder är litet. I Skåne var 1,4 procent av hushållen trångbodda med ansträngd boendekonomi 2021. 42 procent av hushållen i Skåne som är trångbodda med ansträngd boendekonomi bor i Malmö. I såväl Skåne som Malmö har både antalet och andelen minskat sedan 2012. I 19 kommuner har antalet hushåll i situationen minskat 2012–2021.

## **Hemlösheten minskar men personer i strukturell hemlöshet hamnar mellan stolarna**

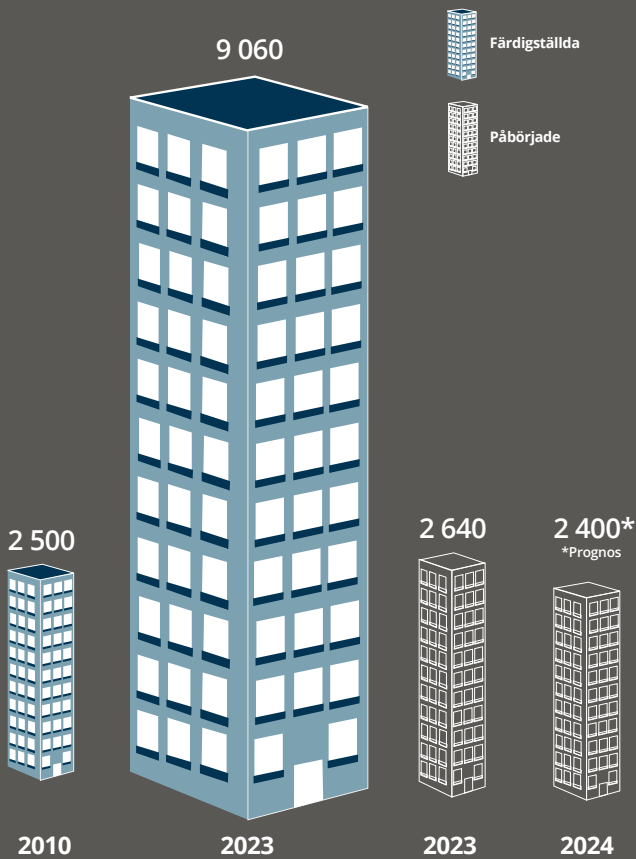
Hemlöshet och vräkningar i Skåne är koncentrerat till de två största kommunerna Malmö och Helsingborg. Både Socialstyrelsens och Malmö stads kartläggningar visar att antalet personer i hemlöshet minskar i såväl Skåne som helhet som i Malmö. Kartläggningarna visar färre personer i långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten (situation 3). Det går i linje med

att kommunerna i bostadsmarknadsenkäten har uppgett att det finns färre sociala kontrakt. Samtidigt lyfter Boverket att det finns tecken på en mer restriktiv hållning i hur kommunerna ser på ansvaret för att tillgodose bostadsbehov för personer i strukturell hemlöshet.

Länsstyrelsen uppmärksammar på att den generella bostadsförsörjningen inte möter behov hos gruppen strukturellt hemlösa som inte får stöd av socialtjänsten. Förmedling och tomträtt är två verktyg som kan användas mer i de skånska kommunerna för att nå syftet i lag om att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Men vi bedömer också att det finns behov av statliga insatser för att antingen stödja hushållens efterfrågan eller utbudet av bostäder.

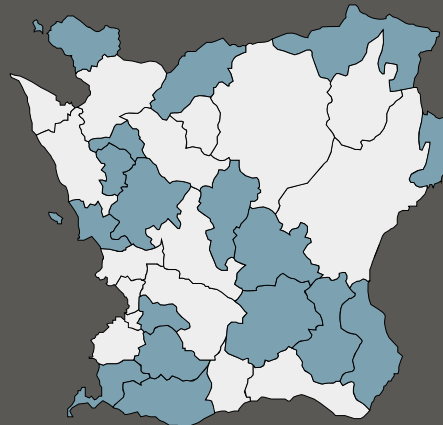
# Byggandet i Skåne 2010-2024

Antal bostäder i nyproduktion



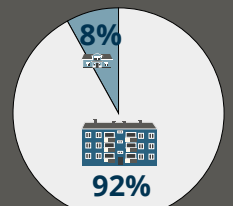
# Flerbostadshus vs småhus

Andel och antal av nybyggda bostäder 2010-2022

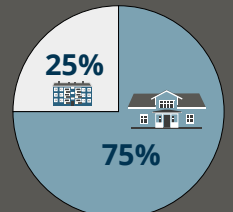


■ Andelen nybyggda bostäder i småhus 50 procent eller högre  
 ■ Andelen nybyggda bostäder i flerbostadshus 50 procent eller högre

Antalet bostäder i både flerbostadshus och småhus är högst i de största kommunerna



**MALMÖ**  
 Lägst andel nybyggda bostäder i småhus (8%)

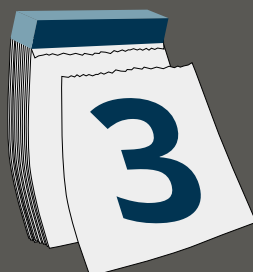
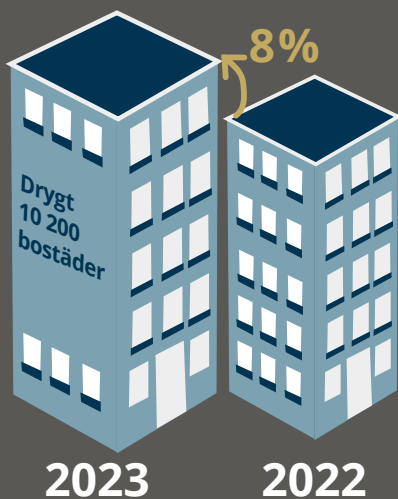


**SJÖBO**  
 Störst andel nybyggda bostäder i småhus (75%)

# Så bedömer Skånes 33 kommuner sin bostadsmarknad



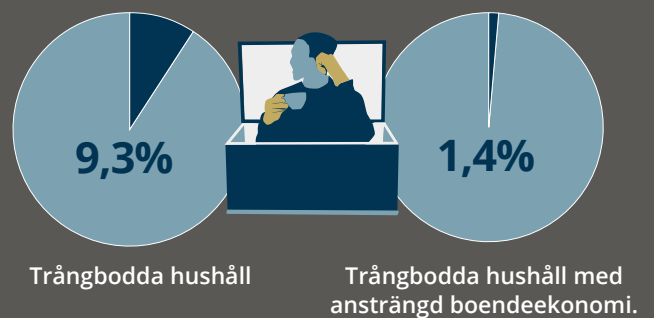
# Hyresrätter förmedlade via Boplats Syd 2022 och 2023



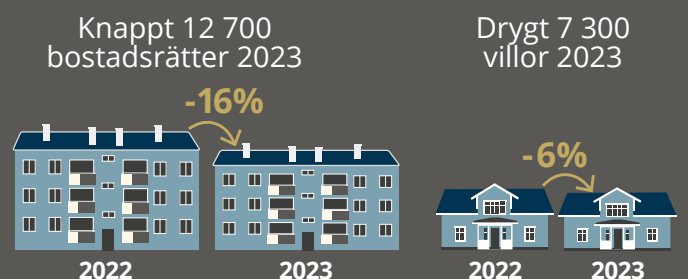
# Kötid för att få en hyresrätt

3 år är den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt via Boplats Syd.

# Trångboddhet i Skåne 2021



# Sålda villor och bostadsrätter



# Inledning

Länsstyrelsen verkar för att behovet av bostäder tillgodoses och vi följer utvecklingen på bostadsmarknaden i länet. Rapporten bygger bland annat på kommunernas svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten, BME. Boverket genomför enkäten i samarbete med länsstyrelserna. I år innehåller enkäten 111 frågor och svaren visar kommunernas uppfattning i januari 2024. Alla kommuner i Skåne har svarat på enkäten men det finns bortfall på enskilda delar eller frågor. [På Boverkets webbplats finns samtliga kommuners svar.](#)

Länsstyrelsen har valt att ha bostadsbyggande som tema för rapporten, eftersom byggandet minskar kraftigt. Vi fokuserar därför på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten om byggandet och relaterar svaren till statistik från bland annat Statistiska centralbyrån (SCB).

## Så hittar du i rapporten

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024 består av flera delar. Kapitlet **"Läget på bostadsmarknaden"** innehåller en översiktlig beskrivning över befolkning och bostäder i Skåne. Vi redovisar också statistik om priser, köer och trångboddhet samt kommunernas bedömningar om läget på bostadsmarknaden.

Kapitlet **"Bostadsbyggande"** innehåller information om såväl färdigställda som påbörjade bostäder. Vi jämför också befolkningsutveckling och bostadsbyggande 2010–2022. Här finns även vår bedömning om antalet påbörjade bostäder 2024 samt kommunernas bedömning om hinder för bostadsbyggande.

Kapitlet **"Kommunernas arbete med bostadsförsörjning"** innehåller svar på frågan i förordningen om hur kommunerna lever upp till kraven i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Vi redovisar också svar från enkäten om samverkan internt och med andra kommuner. Vi ger även exempel på hur kommunerna arbetar med verktygen

### UPPDRAGET I FÖRORDNING 2011:1160 OM REGIONALA BOSTADSMARKNADSANALYSER OCH KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR

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.

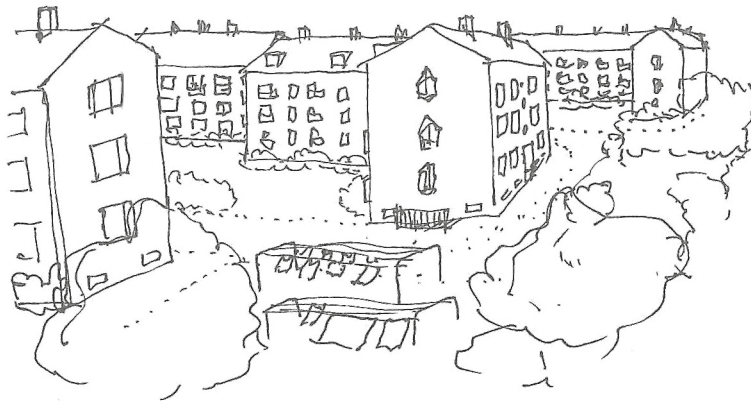
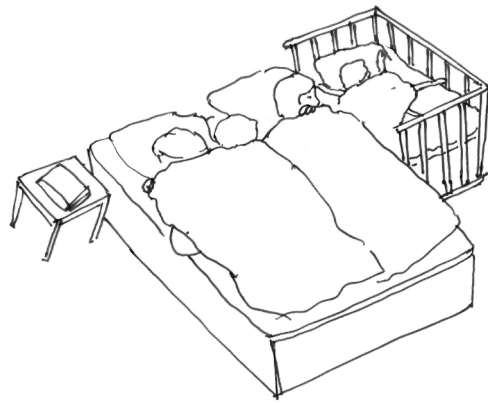
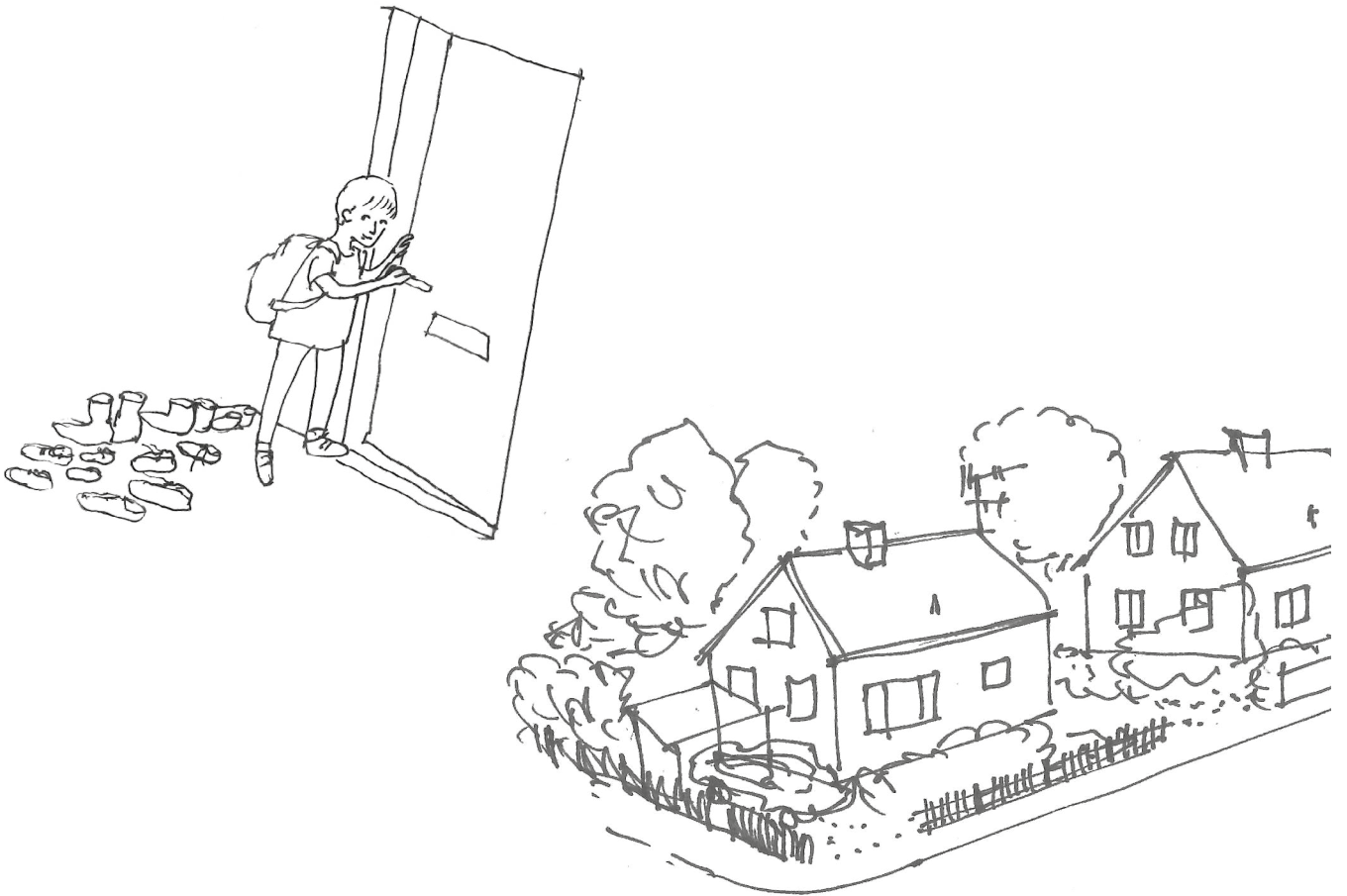
allmännyttigt bostadsföretag inklusive förtur, sociala kontrakt och markpolitik.

Kapitlet **"Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning"** beskriver vårt arbete samt svarar på frågan i förordningen om hur vi lever upp till kraven i lagen. I Generella råd om riktlinjer för bostadsförsörjning finns våra råd till kommunerna. Detta kapitel är även vår återrapportering av 2023 års regleringsbrevsuppdrag 3B2. Uppdraget handlar om att Länsstyrelsen ska redogöra för arbetet med att erbjuda kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Kapitlet **"Hemlöshet och vräkningar"** består bland annat av information från Socialstyrelsen, Kronofogden och Malmö stad. Här finns även vår återrapportering av uppdraget inom den nationella hemlöshetsstrategin.

Avsnittet **"Fakta om Skånes kommuner"** är en bilaga och innehåller statistik som beskriver befolkning, bostäder och bostadsmarknaden i respektive kommun relaterat till länet och hela landet.





# Läget på bostadsmarknaden

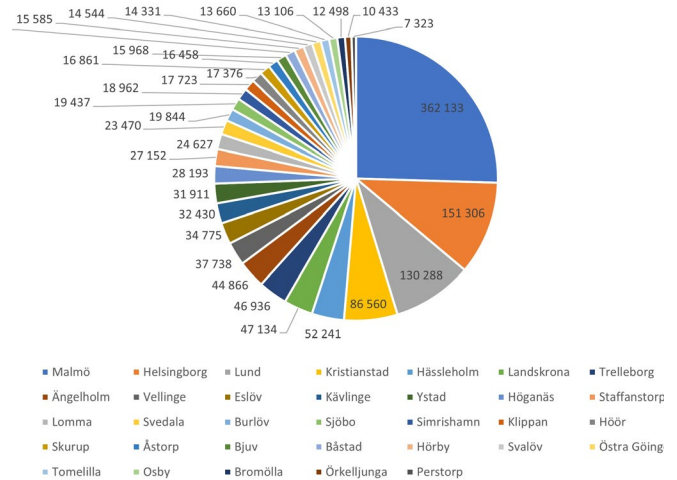
17 av 33 kommuner bedömer att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet, vilket är färre än tidigare. Vi vet inte om svaren speglar den ändrade frågan som nu bara syftar på efterfrågan eller om det skett en verklig förändring. Klart är dock att hushåll med låga inkomster kan ha svårt att etablera sig, flytta till en annan bostad eller i vissa fall bo kvar. Personer som är unga vuxna, studenter, pensionärer, nyanlända eller har en funktionsnedsättning har generellt låga inkomster. Generellt har kvinnor lägre inkomster än män och personer födda utomlands lägre inkomster än personer födda i Sverige. Hushåll som består av en vuxen har generellt lägre inkomster än hushåll med sammanboende vuxna.

Det finns knappt 1 422 000 invånare i Skånes 33 kommuner år 2023. Det är svårt att tala om Skåne som en homogen enhet, eftersom befolkningen och bostadsbeståndet skiljer sig mellan olika typer av kommuner. Sveriges kommuner och regioner (SKR) har en kommungruppsindelning som visar skillnader mellan kommunerna. I Skåne finns åtta av nio kommungrupper.<sup>1</sup>

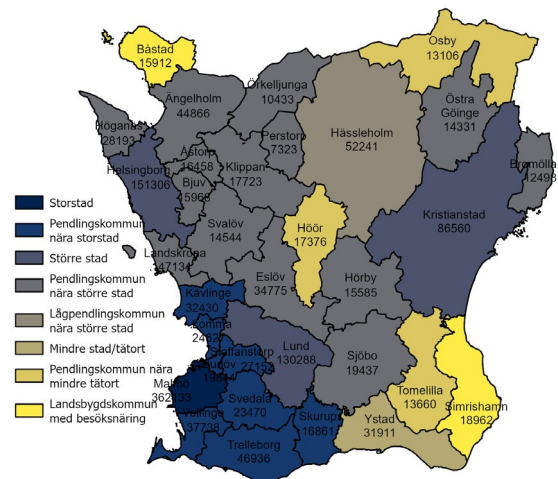
<sup>1</sup> Enligt SKR kommer gruppen pendlingskommun nära mindre tätort sist i kodslingan och blir lite av en restgrupp. Höörs kommun har stor utpendling till både Malmö och Lund. SKR:s kriterier räknar dessa pendlingsflöden var för sig och då blir inget av dem tillräckligt dominerande för att kommunen ska räknas som pendlingskommun nära storstad eller större stad. Höör klassas som pendlingskommun nära mindre tätort även om pendlingsorten inte är mindre stad/tätort.

## KRITERIER FÖR SKR:S KOMMUNGRUPPSINDELNING

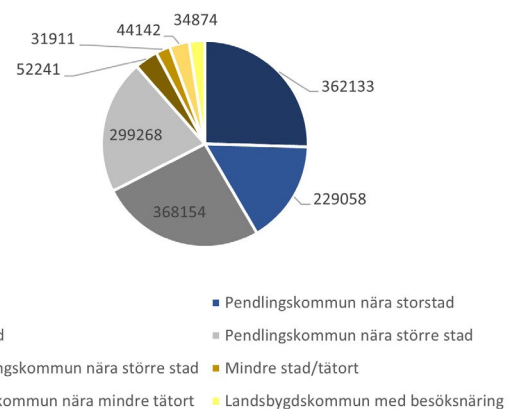
Syftet med indelningen är att underlätta jämförelser av kommuner med liknande förutsättningar. De principer som ligger till grund för indelningen är befolkningsstorlek, geografisk täthet och närhet till större städer och eller tätorter. I bilagan finns kriterierna per kommungrupp.



Kommunernas folkmängd 2023, antal personer.  
Källa: SCB



SKR:s kommungruppsindelning och kommunernas folkmängd 2023, antal personer. Källa: SKR och SCB



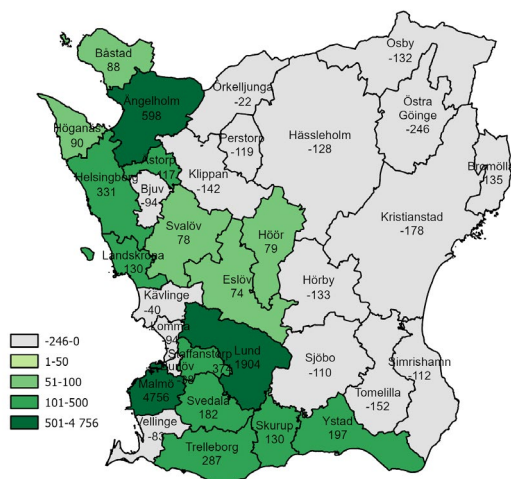
Folkmängd 2023 per SKR-kommungrupp, antal personer. Källa: SKR och SCB



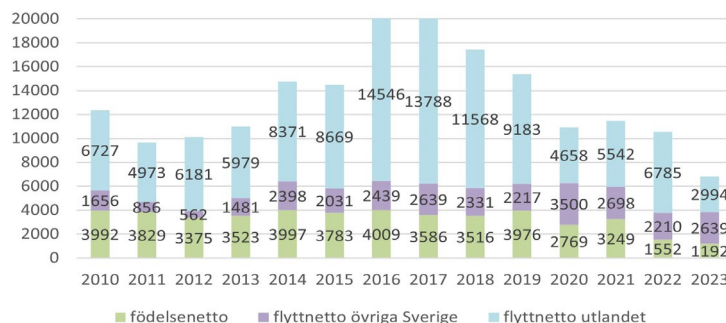
Befolkningen är koncentrerad till de största kommunerna. Drygt 51 procent bor i Malmö, Helsingborg, Lund eller Kristianstad. Cirka 25 procent av befolkningen bor i Malmö. I de 20 kommuner med minst befolkning bor det sammanlagt färre människor än i Malmö. Ungefär 50 procent av länets befolkning bor i Malmö, Lund eller pendlingskommunerna nära storstad, alltså i sydvästra Skåne.

Den befintliga befolkningen i kommunerna ligger till grund för antalet som föds, dör samt flyttar och därmed hur befolkningen förändras. Många barn föds i kommuner där medelåldern är låg och andelen kvinnor i fruktsam ålder är hög. I kommuner med hög medelålder föds det däremot få barn och dödstalen är också högre. I Lund och Malmö är befolkningen ung. Det gör att Skånes medelålder är låg trots att de flesta kommuner har högre medelålder än genomsnittet för länet och riket. Det är framför allt unga vuxna som flyttar och framförallt är det unga människor som flyttar långväga. Många som flyttar gör det inom samma kommun. Exempelvis hade hälften av alla inrikes flyttningar under 2021 ett avstånd på under fem kilometer mellan den gamla och nya adressen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> www.scb.se och Boverkets webbplats.



Befolkningsförändring (folkökning) 2023, antal personer. Källa: SCB



Befolkningsförändring (folkökning) 2010–2023 Skåne län, antal personer. Källa: SCB

### SCB:S BEFOLKNINGSSTATISTIK BYGGER 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. Justeringspost är den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under perioden. Där ingår födselar, dödsfall, invandringar och utvandringar som rapporterats under perioden, men som inträffat före periodens början.

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

Flyttnetto är skillnaden mellan antalet in- och utflyttare. Positivt flyttnetto innebär att fler flyttar till än från kommunen.

Det totala flyttnettot är uppdelat på tre underkategorier, andra kommuner i länet, övriga Sverige och utlandet.

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 utvandrare 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 nettotalet.

## 7 450 fler skåningar 2023

Befolkningen i Skåne ökade med ungefär 7 450 personer 2023. Ökningen är den lägsta på över 20 år.<sup>3</sup> Länets befolkning ökar på grund av positivt flyttnetto mot utlandet och övriga Sverige samt ett positivt födelsenetto. Men befolkningen ökar inte i alla kommuner. Under 2023 ökade befolkningen i 16 kommuner och minskade i 17 kommuner. År 2022 minskade befolkningen i sju kommuner, vilket var fler än tidigare. Ungefär 90 procent av folkökningen i Skåne 2023 ägde rum i Malmö och Lund. Malmö stod ensam för mer än 60 procent av folkökningen i länet. Sett till flera kommungrupper är bilden tudelad 2023. Det finns såväl kommuner som ökar eller minskar i kommungrupperna större stad, pendlingskommun nära större stad, pendlingskommun nära storstad och landsbygdskommun med besöksnäring.

Befolkningen ökar eller minskar på grund av olika parametrar i olika kommuner och kan alltså delvis förklaras av invånarnas demografi. I 11 kommuner föddes fler barn än antalet personer som avled. Födelsenettet är högst i

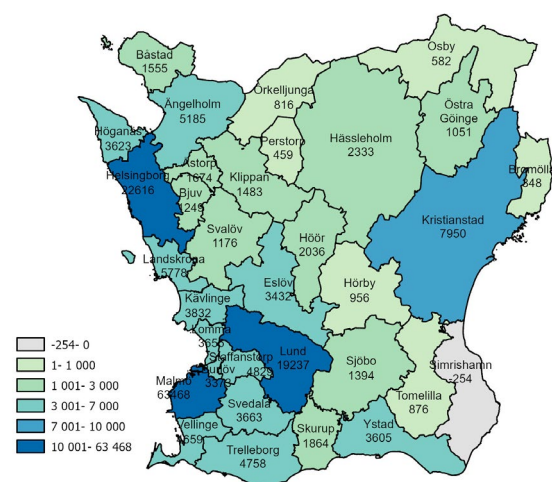
Malmö där drygt 1 800 fler personer föddes än avled. Födelsenettet för hela länet är knappt 1 200 personer. Siffran för länet dras ner av att födelsenettet är negativt i 22 kommuner.

17 kommuner hade ett positivt totalt flyttnetto, 15 kommuner ett negativt och en kommun hade noll i flyttnetto 2023. Störst positivt totalt flyttnetto, ungefär 2 670 personer, finns i Malmö. Länets högsta flyttnetto mot såväl övriga Sverige som utlandet finns inte oväntat i Malmö. År 2023 har dock Malmö inte längre ett negativt flyttnetto mot andra kommuner i Skåne, utan ett positivt netto på drygt 70 personer. Det innebär alltså att fler personer flyttade till Malmö från andra kommuner i länet, än som flyttade från Malmö till resten av Skåne. Malmö står för många nya länsinvånare, både genom antalet nyfödda och inflyttningen från utlandet och andra delar av Sverige. En stor del av befolkningsutvecklingen i länet beror helt enkelt på den i Malmö.

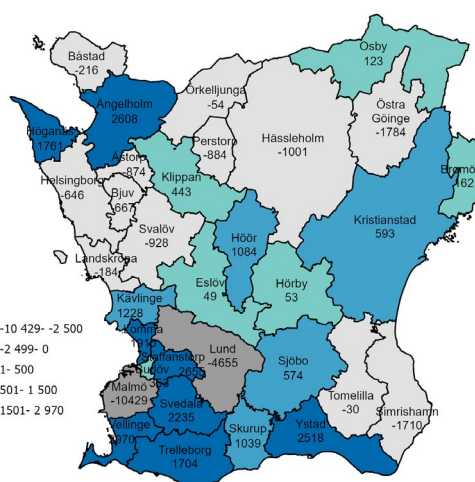
## Fler invånare i 32 av 33 kommuner 2010–2022

Under 2023 ökade befolkningen i 16 kommuner men sett i ett längre tidsperspektiv, 2010–2022, har den ökat i 32 av 33 kommuner.

<sup>3</sup> Region Skåne, 2024, Skåneanalysen, En analys om Skånes tillväxt och utveckling- februari 2024



Befolkningsförändring (folkökning) 2010–2022, antal personer. Källa: SCB.



Flyttnetto mot eget län (kommuner i Skåne) 2010–2022, antal personer. Källa: SCB.

Befolkningsutvecklingen är driven av olika parametrar i olika kommuner. I alla kommuner har befolkningen ökat för att fler har invandrat än utvandrat. I många kommuner är flyttnettot mot utlandet den största anledningen till befolkningsutvecklingen. Särskilt bidragande till befolkningsutvecklingen är invandringen i flera pendlingskommuner nära större stad som Östra Göinge, Perstorp och Bromölla samt Hässleholm och Osby. Flyttnettot mot utlandet står för lägst del av folkökningen i pendlingskommuner nära storstad som Svedala, Staffanstorp och Lomma.

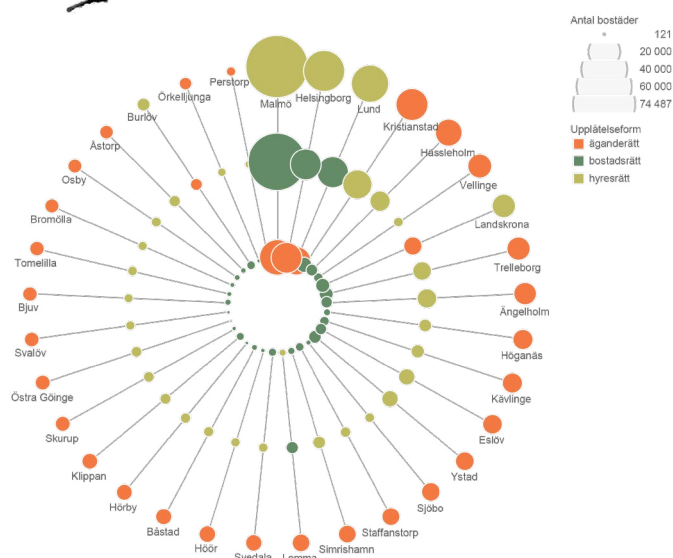
I flera pendlingskommuner nära storstad som Vellinge och Staffanstorp men också Ängelholm och Ystad, är flyttnettot mot det egna läget högst. Här står inflyttningen från andra kommuner i Skåne för större del av den totala folkökningen än invandringen.<sup>4</sup> Malmö, Lund, Östra Göinge, Simrishamn och Hässleholm har störst negativt flyttnetto mot andra kommuner i Skåne. En rimlig slutsats är därför att flyttnettot för Malmö och Lund speglas i pendlingskommunerna nära storstad och mindre stad. För Ängelholm kan dock det positiva flyttnettot mot övriga Skåne inte enbart förklaras av flyttrörelser mellan Ängelholm och Helsingborg.<sup>5,6</sup>

## 674 400 bostäder i Skåne

Det finns ungefär 674 400 bostäder i Skåne år 2022. På länsnivå är cirka 39 procent hyresrätter, 37 procent äganderätter och 24 procent bostadsrätter. Beståndet skiljer sig mellan kommunerna och därmed även strukturen på de lokala bostadsmarknaderna.

Hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus dominerar beståndet i de största kommunerna. Även om andelen äganderätter är relativt låg är antalet äganderätter fler än i många

<sup>4</sup> Flyttnetto mot övriga kommuner i länet respektive mot utlandet  
<sup>5</sup>, Ängelholm +2 608 personer flyttnetto mot kommuner i Skåne, Helsingborg -646 personer i flyttnetto mot kommuner i Skåne  
<sup>6</sup> Regionsamverkan Sydsverige har gjort  
Analys och kartläggning av ortsstrukturer och funktionella samband i södra Sverige. [Läs mer här](#).



Antal bostäder per upplåtelseform och kommun, år 2018. Källa: Region Skåne 2019

befolkningsmässigt mindre kommuner. I de flesta kommunerna utanför storstad och större städer är äganderätten den vanligaste upplåtelseformen. Här är ofta hyresrätten komplementet till äganderätten och beståndet av bostadsrätter är för det mesta litet.

I bostadsmarknadsenkäten finns frågor om det finns planer för ombyggnad eller rivning under 2024 och 2025 som förändrar beståndet utöver nybyggnad. 17 kommuner har uppgett att det inte finns några sådana planer, 8 att det finns planer för ombyggnad, 2 för både ombyggnad och rivning, 1 för rivning och 5 vet inte. Läs om förändringar i beståndet genom nybyggnad i [kapitlet "Bostadsbyggande"](#).



## Lägre priser sedan våren 2022

Den ekonomiska konjunkturen är central för utvecklingen på bostadsmarknaden. Konjunkturinstitutet konstaterar att inflationen har fallit den senaste tiden och spår att nedgången fortsätter under 2024. Riksbanken beslutade att sänka räntan i maj. Konjunkturen börjar återhämta sig i slutet av året men det dröjer till 2026 innan lågkonjunkturen är över.<sup>7</sup>

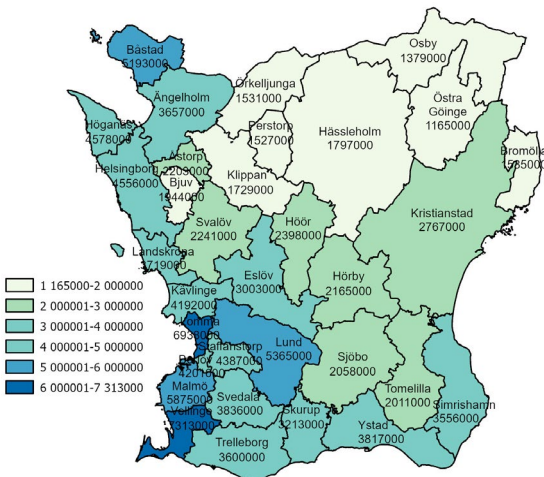
Utbudet av bostäder minskade i Skåne efter Riksbankens beslut om att höja styrräntan i april 2022. Det såldes knappt 12 700 bostadsrätter och

drygt 7 300 villor i Skåne under 2023. Antalet sålda bostadsrätter och villor var färre 2023 än såväl 2022 som 2021. Antalet sålda bostadsrätter minskade med 16 procent och antalet sålda villor med sex procent mellan 2022 och 2023.

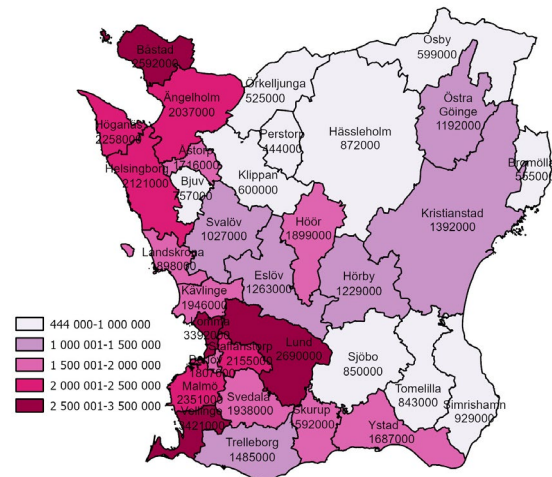
Priserna på både villor och bostadsrätter har minskat och sedan stabiliserats sedan våren 2022. Priserna är dock fortfarande på historiskt höga nivåer. Precis som tidigare är det stora skillnader i priser mellan kommunerna. De är höga i pendlingskommuner nära storstad, Malmö, Lund och Helsingborg. Däremot är priserna låga i många pendlingskommuner nära större stad och mindre stad.<sup>8</sup>

7 [www.konjunkturinstitutet.se](http://www.konjunkturinstitutet.se)

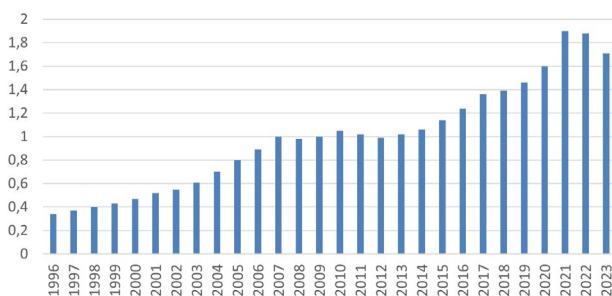
8 [www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se) och [hemnet.se](http://hemnet.se)



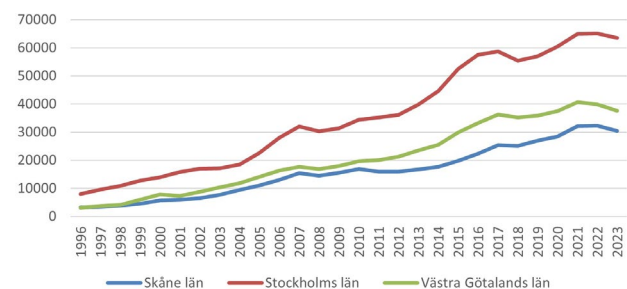
Medelpris för sålda villor senaste 12 månaderna. Källa: Mäklarstatistik, 21 mars 2024.



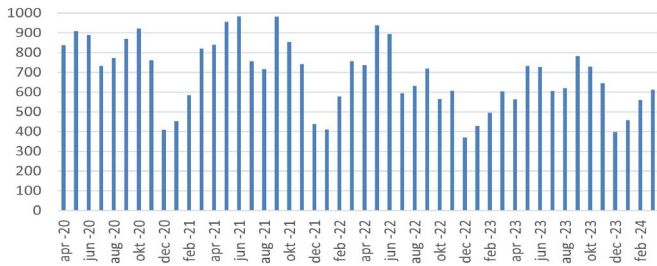
Medelpris för sålda bostadsrätter senaste 12 månaderna. Källa: Mäklarstatistik, 9 april 2024.



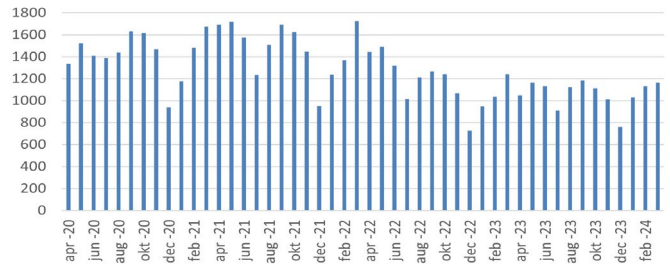
Köpeskillingskoefficient (K/T) för villor i Skåne län, 1996–2023. Källa: Mäklarstatistik



Pris sålda bostadsrätter, kronor per kvadrat i länen Skåne, Stockholm och Västra Götaland 1996–2023. Källa: Mäklarstatistik



Antal sålda villor i Skåne län april 2020—mars 2024.  
Källa: Mäklarstatistik



Antal sålda bostadsrätter i Skåne län april 2020—mars 2024. Källa: Mäklarstatistik

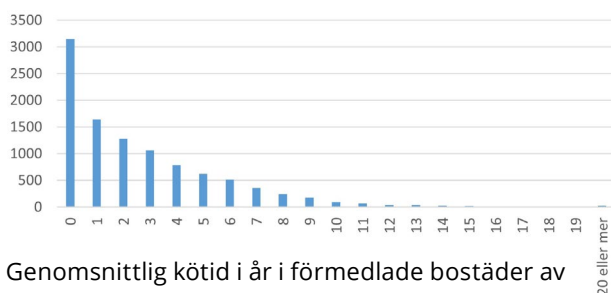
## Något kortare kötid sedan 2022

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 81 fastighetsägare i 27 kommuner.

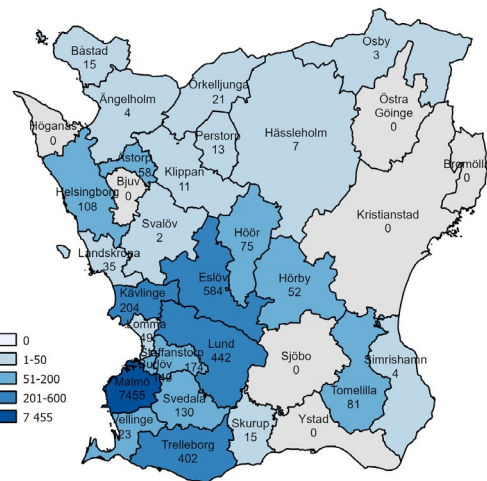
Under 2023 förmedlade Boplats Syd drygt 10 200 bostäder, vilket är en ökning med ungefär åtta procent sedan 2022. Den genomsnittliga kötiden har legat på ungefär samma nivå de senaste sju åren, mellan 3,1 och 3,3 år. Både den genomsnittliga kötiden och medianen 2023 var något lägre än 2022. Den genomsnittliga månadshyran var ungefär 8 150 kronor.<sup>9</sup>

Klart flest, 7 455 bostäder, förmedlade Boplats Syd i Malmö. Här var genomsnittstiden 3,4 år och medianen 2,6 år. Den genomsnittliga hyran var cirka 8 100 kronor och den genomsnittliga årshyran var 1 909 kronor per kvadratmeter,

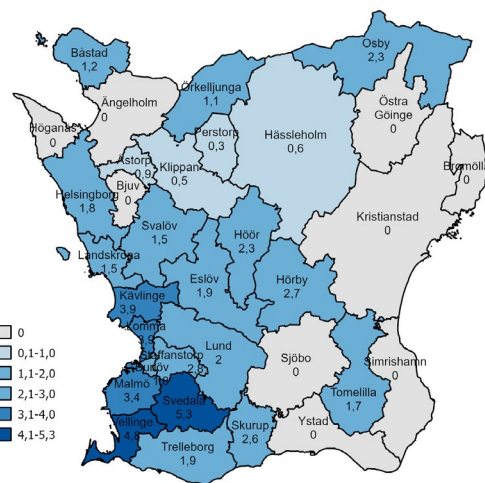
9 [www.boplats Syd.se](http://www.boplats Syd.se)



Genomsnittlig kötid i år i förmedlade bostäder av Boplats Syd 2023. Källa: Boplats Syd.



Antal förmedlade bostäder av Boplats Syd 2023.  
Källa: Boplats Syd



Genomsnittlig kötid i år för förmedlade bostäder av Boplats Syd 2023. Källa: Boplats Syd

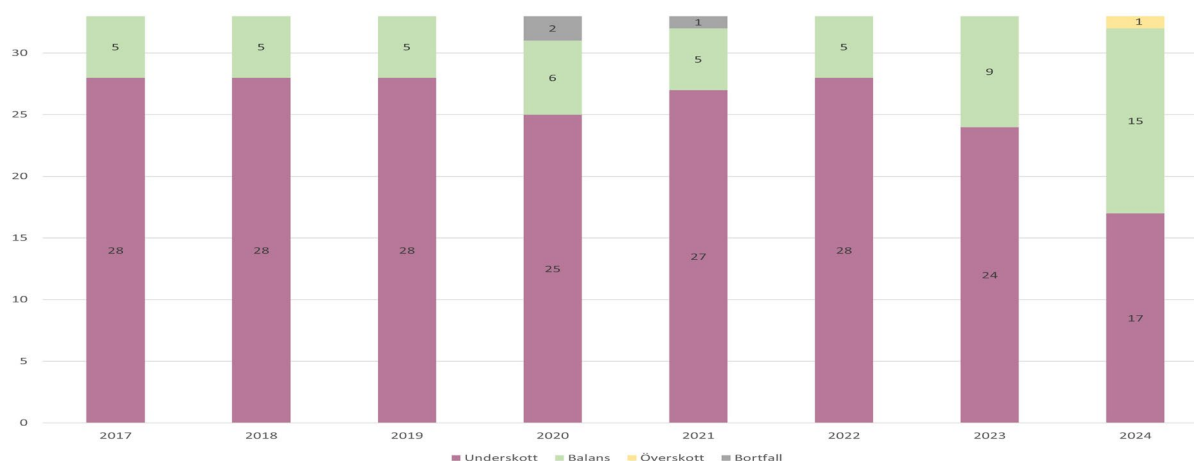
vilket är klart högre än genomsnittet i det hyrda beståndet i kommunen. En förklaring till de relativt korta kötiderna kan därför vara att många relativt dyra nybyggda bostäder har förmedlats under året.

## 17 kommuner bedömer underskott

Tidigare har frågan i bostadsmarknadsenkäten om läget på bostadsmarknaden handlat om kommunens bedömning om behov och efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet. I år avser frågan enbart en bedömning av efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet. Även definitionen av balans är ändrad jämfört med tidigare år.<sup>10</sup> År 2024 bedömer 17 kommuner att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet, 15 att det är balans och 1 att det är överskott. Knappt 69 procent av invånarna i Skåne bor i en kommun som bedömt att det är underskott i kommunen som helhet, vilket är klart lägre än tidigare.

Antalet kommuner som bedömer underskott har varit relativt stabilt sedan 2017. Men de senaste åren har färre kommuner bedömt underskott. 11 färre kommuner bedömer underskott 2024

<sup>10</sup> Definition av balans i bostadsmarknadsenkäten 2023: Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.



Kommunens bedömning om läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet 2017–2024. År 2024 är frågan ändrad, handlar bara om efterfrågan och definitionen av balans är ändrad. Källa: BME 2017–2024

### HUR BEDÖMER NI FÖR NÄRVARANDE KOMMUNENS BOSTADSMARKNADSLÄGE? FRÅGAN AVSER EN BEDÖMNING AV EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER I FÖRHÅLLANDE TILL UTBUDET.

Underskott på bostäder innebär att 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.

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas efterfrågan.

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.

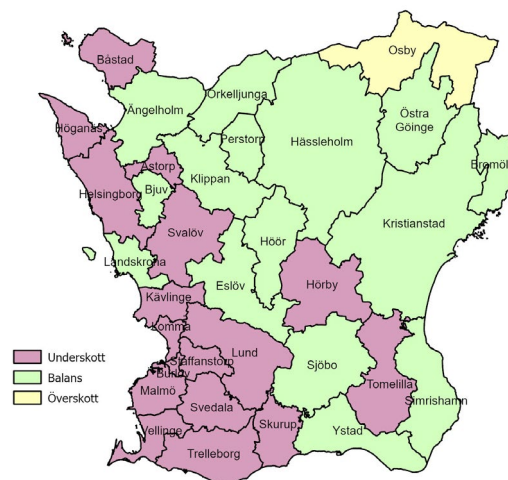
jämfört med 2022. Det är dock svårt att jämföra årets svar med svar från tidigare år, eftersom frågan och definitionen av balans är ändrad. Förändringen kan bero på detta, men kan också spegla hushållens ekonomiska situation. Det är möjligt att hushåll med relativt höga inkomster inte har tillräcklig ekonomisk efterfrågan för att klara krav för att exempelvis köpa en bostad när räntorna gått upp, priserna är fortsatt på en hög nivå och arbetsmarknaden är osäker. Det är också sannolikt att vissa hushåll med låga inkomster inte har tillräcklig ekonomisk efterfrågan för att möta det utbud som finns.

De kommuner som bedömer balans är ofta befolkningsmässigt små kommuner som tillhör kommungruppen pendlingskommun nära större stad eller pendlingskommun nära mindre stad. Men Kristianstad och Hässleholm har bedömt balans i kommunen som helhet två år i rad. Storstaden Malmö och de åtta pendlingskommunerna nära storstad bedömer att det är underskott i kommunen som helhet. Trelleborg bedömer att det är balans på centralorten eller innerstaden och Staffanstorp bedömer att det är balans i kommunens övriga delar. De andra kommunerna bedömer underskott även där. Detta är i linje med bedömningar tidigare år.

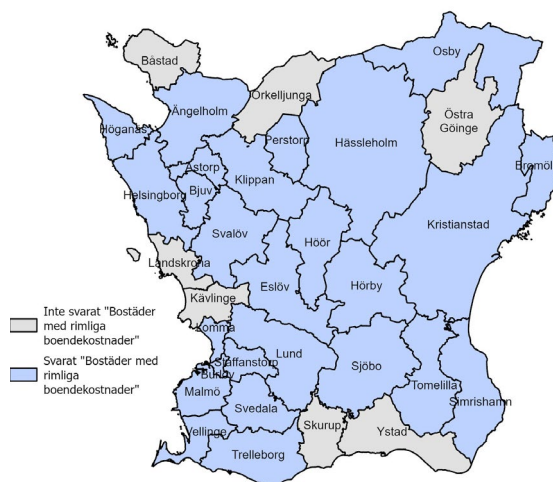
I bostadsmarknadsenkäten finns en fråga om vilken typ av bostäder det främst råder behov av i kommunen.<sup>11</sup> Även om svarsalternativen är grova och kan vara överlappade, pekar svaren på behov av bostäder med rimliga boendekostnader. Detta har 26 kommuner uppgett, däribland storstaden Malmö och de större städerna Helsingborg, Lund och Kristianstad. Både kommuner som bedömt att det är underskott och balans mellan efterfrågan och utbudet har bedömt att det finns behov av bostäder med rimliga boendekostnader.

Att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven, är det vanligaste svaret på frågan om vilka hinder som finns för att personer ska få sina bostadsbehov tillgodosedda. 24 kommuner har uppgett detta. Kommuner från alla kommungrupper har angett svarsalternativet och bland annat Malmö, Helsingborg, Lund och Kristianstad. 18 kommuner har uppgett personer som saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen som hinder, bland annat Malmö, Helsingborg och Lund. 16 kommuner har bedömt att hyresvärdars höga krav och 14 kommuner att hyresvärdar inte godkänner olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst som

<sup>11</sup> Vilken typ av bostäder råder det främst behov av i kommunen? Svarsalternativ på flervalsfråga: Bostäder med rimliga boendekostnader



Kommunens bedömning om läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet 2024 (efterfrågan i förhållande till utbudet). Källa: BME 2024



Främst behov av bostäder med rimliga boendekostnader. (svarsalternativ på flervalsfråga). Källa: BME 2024

#### VILKEN TYP AV BOSTÄDER RÅDER DET FRÄMST BEHOV AV I KOMMUNEN?

- Bostäder med rimliga boendekostnader, 26 kommuner
- Stora bostäder, 15 kommuner
- Små bostäder (1-2 rum och kök eller övriga varianter som inte överstiger 2 rum), 11 kommuner
- Tillgänglighetsanpassade bostäder, 8 kommuner
- Annat, 5 kommuner



hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen. De sistnämnda orsakerna handlar inte om storleken på utbudet utan om krav för en del av utbudet.

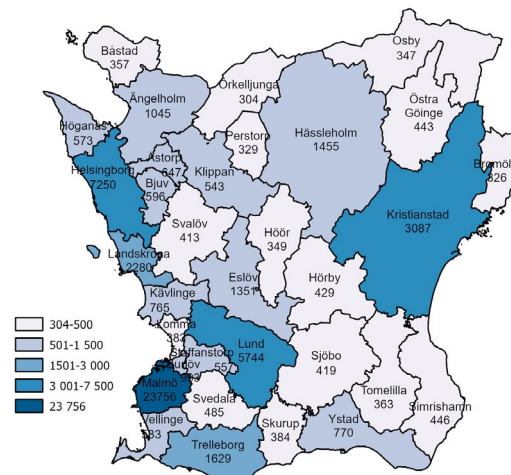
## Fler är trångbodda sedan 2012

I Skåne fanns ungefär 59 350 hushåll som var trångbodda 2021. Det motsvarar 9,3 procent av hushållen, vilket är något lägre än genomsnittet för landet på 9,6 procent. I Skåne finns kommuner med både en hög och låg andel jämfört med hela landet. Demografi och bostadsbestånd på kommunnivå påverkar trångboddheten. Exempelvis har kommuner med en hög andel trångbodda hushåll ofta en hög andel bostäder i flerbostadshus. Andelen hushåll som är trångbodda är låg i flera mindre kommuner där många bostäder finns i småhus som per automatik är stora bostäder. Antalet trångbodda hushåll har ökat i alla skånska kommuner 2012–2021. Andelen hushåll som är trångbodda har ökat i 29 kommuner 2012–2021. I Malmö har antalet trångbodda hushåll ökat med knappt 2 700 sedan 2012 samtidigt som andelen hushåll i trångboddhet har minskat något i kommunen.

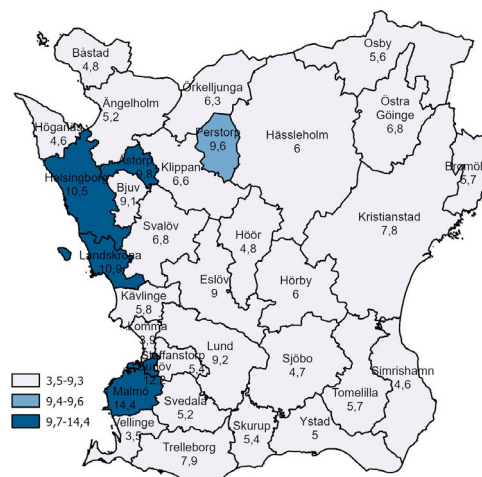
### INDIKATORER FÖR ATT BELYSA UNDERSKOTT PÅ BOSTÄDER, DEFINITION AV TRÅNGBODD OCH ANSTRÄNGD BOENDEEKONOMI. , KÄLLA: BOVERKET

Ansträngd boendeekonomi: hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.

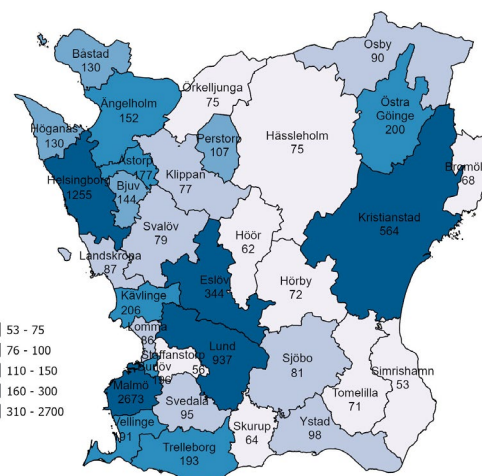
Trångboddhet: hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som 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.



Antal hushåll i trångboddhet 2021. Källa: Boverket



Andelen hushåll i trångboddhet 2021. Källa: Boverket



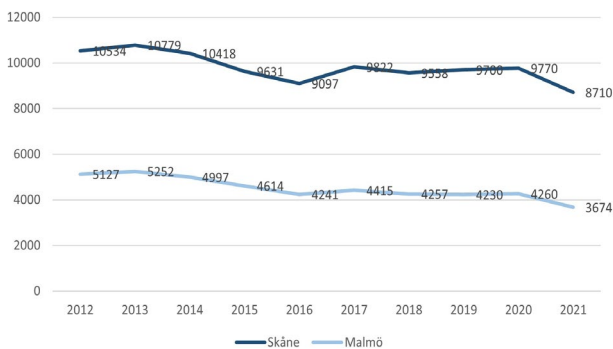
Skillnad i antalet hushåll i trångboddhet 2012–2021. Källa: Boverket



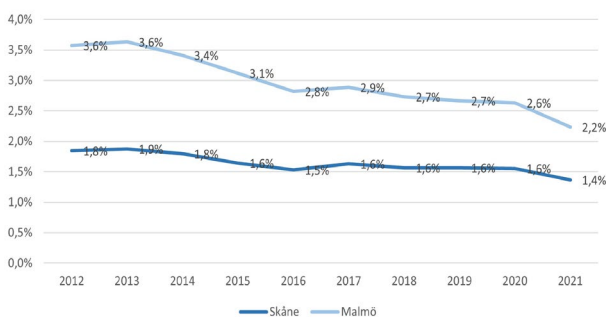
## Färre är trångbodda och har ansträngd boendekonomi sedan 2012

Drygt 8 700 hushåll i Skåne var trångbodda med ansträngd boendekonomi 2021. Det motsvarar 1,4 procent av hushållen. Skåne och Södermanland är de län i landet med högst andel. Precis som med trångboddheten finns det kommuner i Skåne med både en hög och låg andel jämfört med kommuner i hela landet. 42 procent av hushållen i Skåne som är trångbodda med ansträngd boendekonomi bor i Malmö. I några mindre kommuner är andelen relativt hög men handlar om relativt få hushåll.

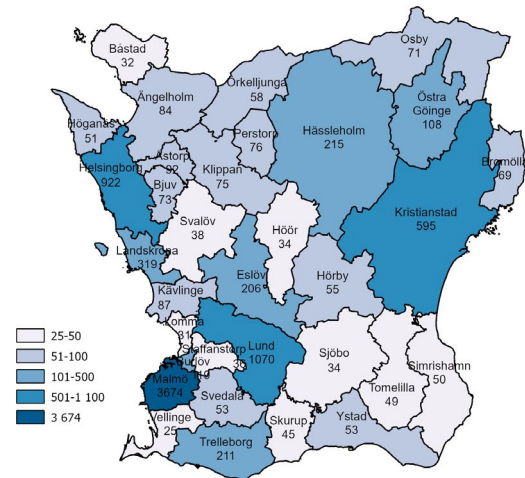
I såväl Skåne som i Malmö har både antalet och andelen minskat sedan 2012. I Skåne är 17 procent färre trångbodda med ansträngd boendekonomi 2021 än 2012. Motsvarande siffra



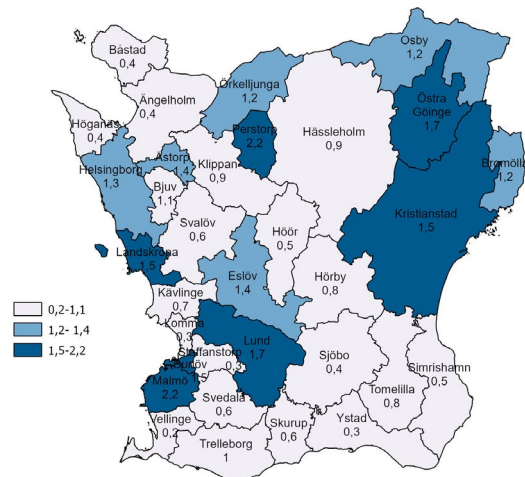
Antal hushåll i trångboddhet med ansträngd boendekonomi 2012–2021 i Skåne län och Malmö stad. Källa: Boverket



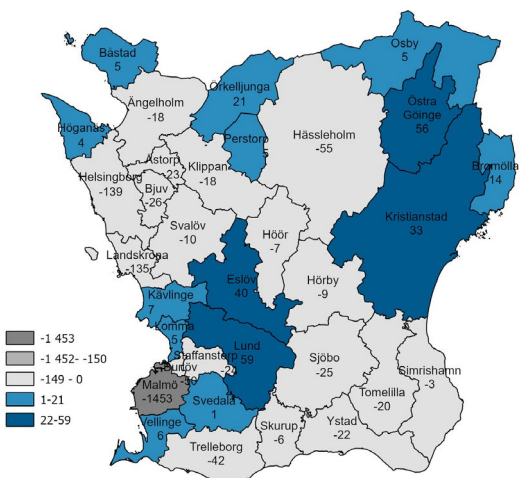
Andel hushåll i trångboddhet och ansträngd boendekonomi 2012–2021, i Skåne län och Malmö stad. Källa: Boverket



Antal hushåll i trångboddhet med ansträngd boendekonomi 2021. Källa: Boverket



Andel hushåll i trångboddhet med ansträngd boendekonomi 2021, andel hushåll. Källa: Boverket



Skilnad i antalet hushåll i trångboddhet med ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa: Boverket

för Malmö är ungefär 28 procent. I 19 kommuner har antalet hushåll i situationen minskat 2012–2021.

För kommuner är det möjligt att bryta ner uppgifterna om trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Dessa mönster finns för trångbodda med ansträngd boendeekonomi i Malmö 2021:

- bor oftast i hyresrätt
- ungefär lika stor andel kvinnor som män
- högst andel barn och unga vuxna (18–24 år) och lägst andel är över 65 år
- högst andel bland övriga hushåll med eller utan barn samt ensamboende kvinnor respektive män med barn. Däremot är andelen klart lägre för sammanboende med barn och framför allt utan barn
- antalsmässigt är dock flest i situationen sammanboende med barn, knappt 1 300 hushåll

Länsstyrelsen uppmärksammar på att statistiken bygger på folkbokföring. Felaktig folkbokföring kan påverka åt båda hållen. Det handlar dels om att hushåll ser trångbodda ut i statistiken om fler personer är folkbokförda på adressen än som i praktiken är boende. Det handlar dels om att hushåll faktiskt kan vara trångbodda men att det inte syns i statistiken om alla inte är folkbokförda i bostaden.

Vi konstaterar att trångbodd med ansträngd boendeekonomi många gånger innebär en ofrivillig trångboddhet, eftersom hushållet har för låg inkomst för att kunna köpa en större bostad. Till de få, större bostäder som finns i det hyrda beståndet kan låga inkomster som exempelvis försörjningsstöd vara ett hinder. Vissa fastighetsägare accepterar inte att blivande hyresgäster har försörjningsstöd. Nybyggda bostäder oavsett hustyp och upplåtelseform blir för dyra för gruppen. Att vara ofrivilligt trångbodd innebär negativa konsekvenser. Särskilt barn och unga kan ha svårt att få plats och ro för vila, lek och göra läxor. Det är därför

positivt att antalet och andelen har minskat på länsnivå under högkonjunkturen och under en period när befolkningen har vuxit. Samtidigt skulle situationen kunna bli sämre vid pågående lågkonjunktur.

Att trångboddheten ökar kan innebära att den ökar i inkomstnivåer något över gränsen för ansträngd boendeekonomi, att hushåll med förhållandevis höga inkomster inte når bankers krav för att kunna få ta ett bostadslån, att det finns få större hyresrätter som kommer ut på marknaden i förhållande till efterfrågan från dessa hushåll. Att trångboddhet i kombination med ansträngd boendeekonomi minskar kan bero på att hushåll fått högre inkomst och inte längre har ansträngd ekonomi, vuxna barn flyttat hemifrån och att hushållsstorleken därmed minskat eller att hushåll flyttat till en större bostad.

## Svårt för hushåll med låga inkomster

De flesta människor har en bostad och är inte trångbodda. Vissa människor har dock svårt att hitta en ny passande bostad eller kunna bo kvar i den bostad de bor i. Svårigheter på bostadsmarknaden speglar till stor del individens 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.<sup>12</sup>

## Lägre inkomster än i hela landet

Inkomsterna i Skåne är lägre än genomsnittet för Sverige och de andra storstads länen. I alla skånska kommuner har män generellt högre inkomster än kvinnor. Arbetsmarknaden i Skåne är tydligt könssegregerad. Branscher som domineras av kvinnor, exempelvis

<sup>12</sup> Detta och följande stycken bygger på Länsstyrelsen Skåne 2023, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023, tema äldres boende, med vissa justeringar

vård och omsorg, har i genomsnitt lägre löner än branscher som domineras av män. Både på nationell och regional nivå ökar inkomstskillnaderna mellan kvinnor och män och de två senaste åren har gapet ökat mer än tidigare. I Skåne har skillnaderna i medianinkomst mellan kvinnor och män ökat med nästan 6 000 kronor sedan den förra mätningen 2020. I Skåne skiljer det nu 69 000 kronor om året, vilket är den största skillnaden på 20 år.<sup>13</sup> Andelen personer i Skåne med skulder hos Kronofogden är något högre än i hela 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. 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.

## **Kvinnor, utrikes födda, unga och äldre har låga inkomster**

Personer som är unga vuxna, studenter pensionärer, nyanlända eller har en funktionsnedsättning 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. Ensamstående med barn är en grupp som kan ha det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Utifrån ett intersektionellt perspektiv ser vi hur exempelvis ensamstående utrikes födda kvinnor med barn har det särskilt svårt på bostadsmarknaden utifrån ekonomiska skäl och möjlig diskriminering.

Personer som utsatts för våld i nära relation är en särskild utsatt grupp, eftersom de som en konsekvens av våldet kan ha betalningsanmärkningar, skulder eller försörjningsstöd som enda inkomst. Detta försvårar att leva upp till hyresvärdens krav, samtidigt som ett nytt, eget boende är en förutsättning för att kunna lämna våldsutövaren.

## **Bostadsmarknaden är ojämlik**

Länsstyrelsen konstaterar att vi i Skåne inte når det nationella bostadspolitiska målet: långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. 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 trivsam boendemiljö är ett grundläggande mänskligt behov. Tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad är en viktig skyddsfaktor för hälsa och ett utpekat fokusområde inom den nationella folkhälsopolitiken. Ohälsosamma bostäder och 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 låga inkomster har ofta sämre möjligheter att välja boende och på så vis påverka sin inomhusmiljö.

Det finns idag betydande skillnader i hälsa mellan olika grupper i Skåne. Medellivslängden

är kortare bland grupper med lägre utbildningsnivå, vilket ofta också innebär lägre inkomstnivå, jämfört med grupper med högre utbildningsnivå. Skillnaderna har ökat över tid. I Skåne är den förväntade medellivslängden vid 30 års ålder, 6,2 år kortare för män med enbart förgymnasial utbildning än för män med eftergymnasial utbildning. Motsvarande skillnad för kvinnor i Skåne är 6,4 år. För kvinnor med enbart förgymnasial utbildning har medellivslängden sjunkit under senare tid.

Det nationella folkhälsomålet syftar till att uppnå en god och samtidigt jämlik hälsa i hela befolkningen och att sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Folkhälsomyndigheten bedömer att det inte är möjligt att nå det folkhälsopolitiska målet om utvecklingen fortsätter i samma takt som idag.

## Bostadsmarknaden är ojämställd

Det finns stora utmaningar i Skåne utifrån det jämställdhetspolitiska målet om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Kvinnors generellt lägre inkomster och ekonomiska tillgångar innebär sämre förutsättningar på bostadsmarknaden än män. Det gäller särskilt ensamstående föräldrar. Jämställdheten på bostadsmarknaden minskar i takt med att resursojämlikheten ökar.

Banken SBAB visade för några år sedan att en man med medelinkomst i Helsingborg och Lund har möjlighet att köpa en bostadsrätt med tre rum och kök medan kvinnor i dessa kommuner inte har ekonomisk möjlighet att göra det. I Malmö kunde varken kvinnor eller män med medelinkomst köpa en trea. I dessa kommuner kan det vara särskilt svårt att separera om personer inte har möjlighet att flytta till en hyresrätt.<sup>14</sup> Kvinnor äger 38 procent av fastigheterna i Skåne medan män äger 46 procent.<sup>15</sup> Andelen ägande av kvinnor är en procentenhet högre i Skåne och en procentenhet

lägre för män i Skåne jämfört med hela landet.

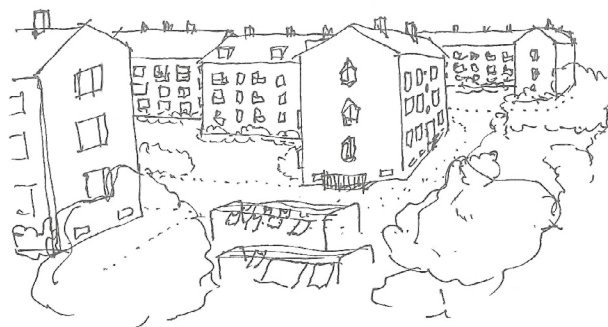
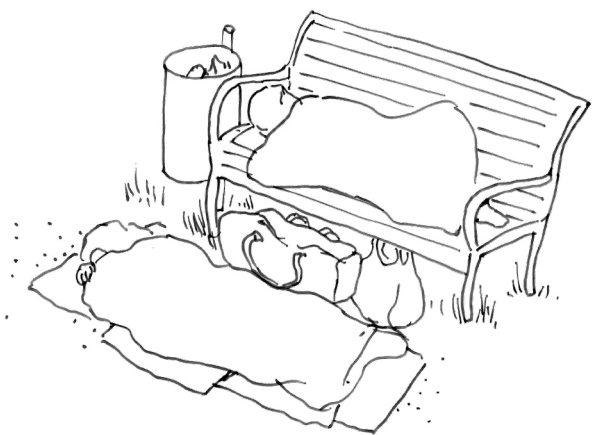
Läs mer om exempelvis ekonomisk jämställdhet i [Jämställdhetsstrategi för Skåne 2024–2027](#)



<sup>14</sup> [www.sbab.se](http://www.sbab.se)

<sup>15</sup> Övriga 16 procent fastigheter ägs av dödsbon, företag och andra organisationer. [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)





# Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet är starkt präglad av den ekonomiska konjunkturen och möjligheter till finansiering. Under slutet av 2010-talet byggdes många bostäder. Under 2023 började drygt 2 600 bostäder att byggas i Skåne. Det är en minskning med cirka 62 procent jämfört med 2022. Antalet färdigställda bostäder kommer därmed bli betydligt färre än tidigare och lägre än det demografiska behovet. Det leder troligen till att många hushåll får svårare att flytta till en mer passande bostad.

## Högt byggande i slutet av 2010-talet

Bygandet var lågt i början av 2010-talet, exempelvis färdigställdes bara drygt 2 500 bostäder i länet i nyproduktion under år 2010. Under decenniet ökade dock byggandet och i slutet av årtiondet var det högt. År 2019 färdigställdes drygt 9 150 bostäder bara i nyproduktion. Även om byggandet har minskat under de första åren av 2020-talet ligger det fortfarande på relativt höga nivåer och var 2022 mer än dubbelt så högt jämfört med de två första åren av 2010-talet.

## Fler flerbostadshus, ettor och tvåor samt hyresrätt och bostadsrätt

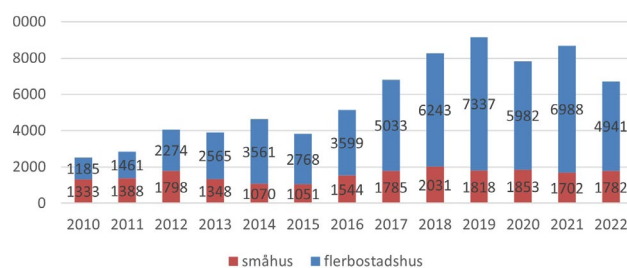
Det är inte bara volymen bostäder som har förändrats i Skåne 2010–2022 utan även vad som har byggts. Det har skett en förskjutning i byggandet till flerbostadshus, mindre storlekar (mätt i antal rum) och hyresrätter och bostadsrätter. På motsvarande sätt har det skett en förskjutning från småhus, större bostäder och äganderätter.

I början av 2010-talet fanns ungefär 50 procent av de nybyggda bostäderna i flerbostadshus och cirka 50 procent i småhus. Sedan 2013 har ungefär 70–80 procent av de nybyggda

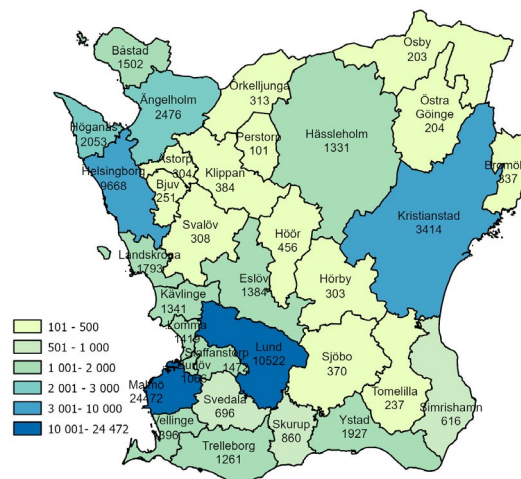
### STATISTIK OM PÅBÖRJADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER I NYPRODUKTION

Statistiken över byggandet kommer från SCB. Uppgifterna gäller bara nyproduktion och tillskott genom ombyggnation ingår inte.

Specialbostäder som exempelvis studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning ingår i kategorin flerbostadshus. Specialbostäder ingår i upplåtelseformen hyresrätt.



Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus per hustyp, Skåne län, 2010–2022. Källa: SCB



Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus, 2010–2022. Källa: SCB

bostäderna funnits i flerbostadshus och cirka 20–30 procent i småhus.

Bostäder i småhus är ofta större än bostäder i flerbostadshus. Det är därför inte konstigt att en högre andel av de nybyggda bostäderna hade

4 rum och kök eller mer i början av 2010-talet än i slutet av perioden. Samtidigt har andelen nybyggda bostäder med 1 respektive 2 rum och kök ökat. Andelen nya bostäder med 3 rum och kök har däremot varit ungefär oförändrad under perioden.

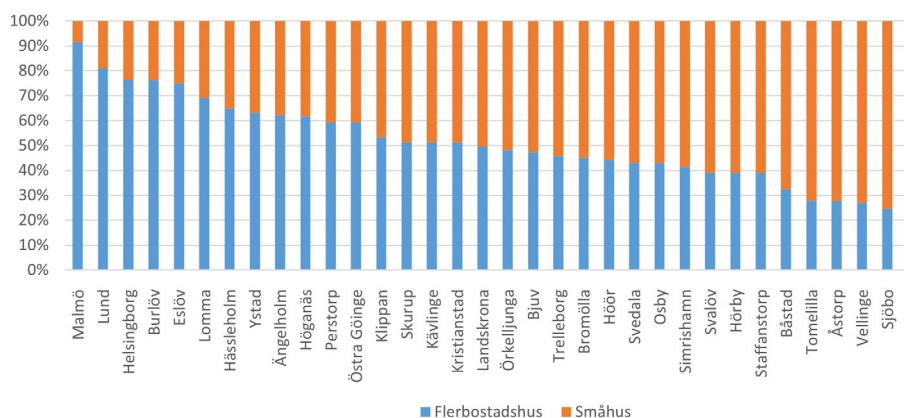
Det är vanligt att hyresrätter och bostadsrätter finns i flerbostadshus även om de också förekommer i småhus. Äganderätter finns däremot nästan alltid i småhus, det finns få ägarlägenheter. Under perioden 2010–2022 har andelen nybyggda hyresrätter och bostadsrätter ökat och andelen äganderätter minskat.

## Flest nya småhus i största kommunerna men lägst andel av allt nybyggt

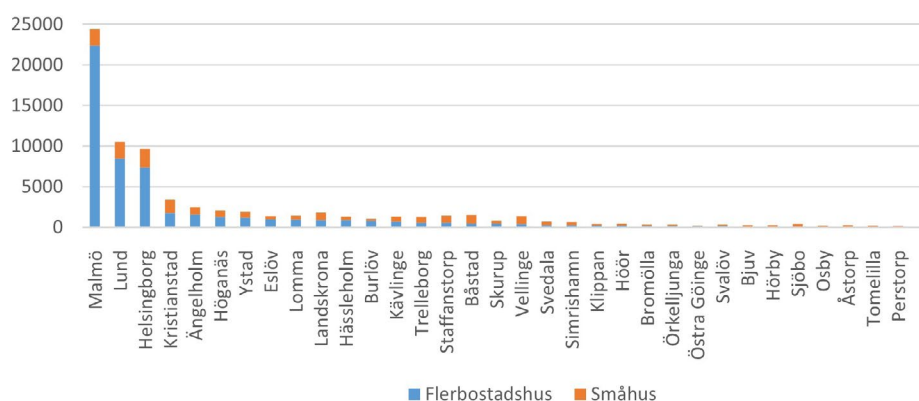
I Skåne har det byggts ungefär 74 440 bostäder i nyproduktion 2010–2022, varav drygt 70 procent finns i flerbostadshus och knappt 30 procent i småhus. Det har byggts såväl bostäder

i flerbostadshus som i småhus i alla kommuner under perioden. I de största kommunerna har det byggts många nya bostäder 2010–2022. Antalsmässigt har det byggts flest bostäder i småhus i Helsingborg följt av Malmö och Lund. I Malmö har det framför allt byggts många bostäder i flerbostadshus. Andelen nybyggda bostäder i småhus är åtta procent, vilket är klart lägst i länet. Andelen småhus är lägre än genomsnittet för länet i Malmö, Lund, Helsingborg, Burlöv och Eslöv.

I 17 kommuner är andelen nybyggda bostäder i småhus 50 procent eller högre. Det är kommuner där en stor del av beståndet redan består av småhus. På samma sätt är andelen nya bostäder i flerbostadshus hög i kommuner där beståndet redan består av en relativt stor andel bostäder i flerbostadshus.



Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus per hustyp, per kommun, 2010–2022. Källa: SCB



Andel färdigställda bostäder i nybyggda hus per hustyp, per kommun, 2010–2022. Källa: SCB

## Högre befolkningsutveckling än byggande 2010–2022

Nyproduktionen står för en liten andel av det totala beståndet varje år. Av det totala utbudet bostäder för förmedling eller försäljning är dock nyproduktionen högre. Men omsättningen i det befintliga beståndet är större än nyproduktionen.<sup>16</sup> Beslut eller händelser i livet för boende i det befintliga beståndet påverkar omsättningen och därmed vilka bostäder som kommer ut på marknaden. De flesta flyttar sker därmed till och från det befintliga beståndet.

Region Skåne har i en studie för några år sedan visat att majoriteten av inflyttare till nybyggda bostäder kommer från samma kommun. Andelen inflyttare från samma kommun är lägst i pendlingskommunerna nära storstad, även om en relativt stor del av inflyttare till nyproduktion kommer från den egna kommunen även här.<sup>17</sup> Hyror och priser är ofta höga i nyproduktion. Inflyttare i nybyggda bostäder har därför generellt relativt höga inkomster. Många som flyttar till nyproduktion bor ofta i närområdet och är därmed befintliga läns- och kommuninvånare.<sup>18</sup>

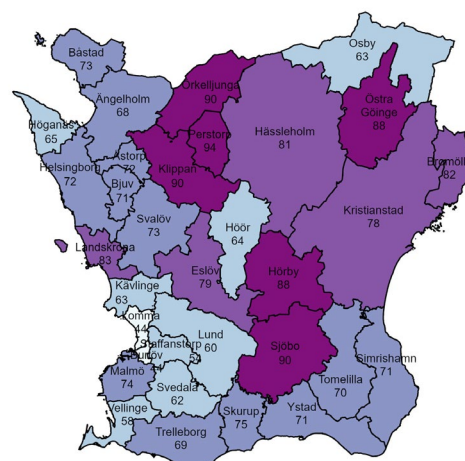
En jämförelse mellan bostadsbyggande och befolkningsutveckling indikerar om det skett en hopträngning eller utglesning på kommunnivå, men inte på hushållsnivå. Det finns inget tydligt samband mellan befolkningsutveckling och bostadsbyggande på kommunnivå 2010–2022. I de flesta kommuner har befolkningen ökat mer än antalet bostäder, om vi antar att det bor 2,2 personer per bostad.<sup>19</sup> Överlag handlar det om pendlingskommuner nära större stad, storstad och mindre tätort men också storstaden

<sup>16</sup> Jämförelse nyproduktion från SCB med Boplats Syd (delmängd hyresrätt) och Mäklarstatistik

<sup>17</sup> Region Skåne och Sveriges byggindustrier, 2019, Modell för bostadsefterfrågan i Skåne

<sup>18</sup> Länsstyrelsen Skåne, 2023, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023, tema äldres boende

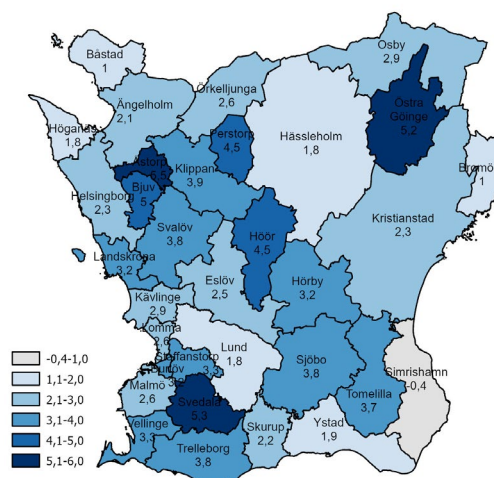
<sup>19</sup> I genomsnitt bor det 2,2 personer per hushåll i Skåne 2022, jämfört med 2,1 i landet som helhet.



Flyttmönster till nyproduktion oavsett upplåtelseform, andel inflyttare från den egna kommunen, år 2016–2018. Källa: Region Skåne 2019

### STUDIE AV FLYTTMÖNSTER TILL NYPRODUKTION

Nyproduktion kan ha andra flyttmönster än successionen, särskilt på grund av att nyproduktionen normalt har högre priser och hyror än successionsbostäder. För att kartlägga flyttmönster till nyproduktion har ett antal nyproducerade fastigheter identifierats i varje kommun. I praktiken gäller det fastigheter med färdigställande senast 2016 eftersom folkbokföringen sker med eftersläpning. Finns ingen nyproduktion, alternativt för få fastigheter med byggår 2016, har de senaste tillgängliga byggåren studerats. Utifrån folkbokföringen har sedan den andel inflyttare till nyproduktionen, eller nästan nyproduktion, som kommer från den egna respektive från andra kommuner beräknats.



Befolkningsförändring (folkökning) antal personer 2010–2022 i relation till antalet färdigställda bostäder i nyproduktion 2010–2022, per kommun. Källa: SCB



Malmö. Mest har befolkningen ökat jämfört med antalet nybyggda bostäder i Åstorp, Svedala och Östra Göinge.<sup>20</sup> I Åstorp och Östra Göinge är befolkningsutvecklingen driven av invandring medan den i Svedala är driven av inflyttning från kommuner i Skåne.

Det finns även kommuner som har en lägre befolkningsutveckling än vad bygandet kan indikera. I Simrishamn, Båstad och Bromölla finns det inte något samband mellan befolkningsutveckling och bostadsbyggande. För landsbygdskommunerna med besöksnäring Simrishamn och Båstad är det inflyttningen från övriga Sverige och utlandet som driver befolkningsförändringen.<sup>21</sup>

## Ekonomiska faktorer begränsar bygandet

I bostadsmarknadsenkäten bedömer 30 kommuner att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Tomelilla och Klippan kan inte bedöma och Östra Göinge svarar att det inte finns faktorer som begränsar. Flest kommuner uppger faktorer som har med ekonomi att göra. Exempelvis nämner 26 kommuner höga produktionskostnader som ett hinder som begränsar bostadsbyggandet. Faktorer som har med Plan- och bygglagen att göra är klart lägre än de ekonomiska orsakerna. Det är dock faktorer som nämns av cirka 40 procent av kommunerna.

Ange de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen:

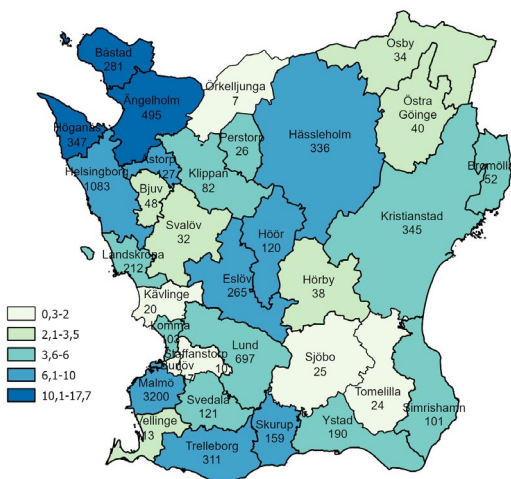
<sup>20</sup> Åstorp har positivt flyttnetto mot utlandet (1 550) och övriga Sverige (362) men negativt netto mot Skåne (-874). Svedala har positivt netto mot övriga Skåne (2 235) och utlandet (490) men negativt mot övriga Sverige (-221). Östra Göinge har positivt flyttnetto mot utlandet (3 077) men negativt flyttnetto mot övriga Skåne (-1 784) och Sverige (-284).

<sup>21</sup> Simrishamn har positivt flyttnetto mot utlandet (2 161) övriga Sverige (1 175) men negativt mot övriga Skåne (-1 710). Båstad har positivt flyttnetto övriga Sverige (1 262), mot utlandet (1 241) men negativt mot övriga Skåne (-216). Bromölla har positivt flyttnetto mot utlandet (752) och övriga Skåne (162) men negativt mot övriga Sverige (-302).

- Höga produktionskostnader, 26 kommuner
- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, 22 kommuner
- Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor, 22 kommuner
- Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljö kvalitetsnormer (MKN)], 13 kommuner
- Överklaganden av detaljplaner, 12 kommuner
- Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar, 9 kommuner
- Svag inkomstutveckling för hushållen, 9 kommuner
- Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga, 7 kommuner
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande, 5 kommuner
- Andra faktorer – utöver de faktorer som angetts ovan, 5 kommuner
- Krav på nedskrivning/direktavskrivning, 4 kommuner
- Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd, eller militära intressen, 4 kommuner
- Bullerproblem, 3 kommuner
- Svag andrahandsmarknad för bostäder, 2 kommuner
- Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer), 1 kommun
- Vikande befolkningsunderlag, 1 kommun
- Brist på arbetskraft hos husbyggare, 0 kommuner

## 9 060 nybyggda bostäder 2023

Det syns ännu inte någon minskning av byggandet mätt i antalet färdigställda bostäder. Tvärtom visar siffror från SCB att ett högt antal bostäder färdigställdes i länet 2023, ungefär 9 060 bostäder. Det är en ökning med 35 procent jämfört med 2022 och i linje med rekordåret 2019. Byggda hyresrätter ökade med cirka 52 procent och bostadsrätter med ungefär 28 procent mellan 2022 och 2023. De byggda äganderätterna var ungefär fyra procent färre 2023 än 2022. I genomsnitt har det byggts ungefär 8 300 bostäder per år 2019–2023, vilket är högt sett till byggandet historiskt och det demografiska behovet av nya bostäder i länet.



Antal färdigställda bostäder 2023 per 1 000 invånare samt antal bostäder 2023. Källa: SCB

### STATISTIKEN BYGGER PÅ KOMMUNERS RAPPORTERING AV STARTBESKED OCH SLUTBESKED. KVALITETSDEKLARATION FRÅN SCB

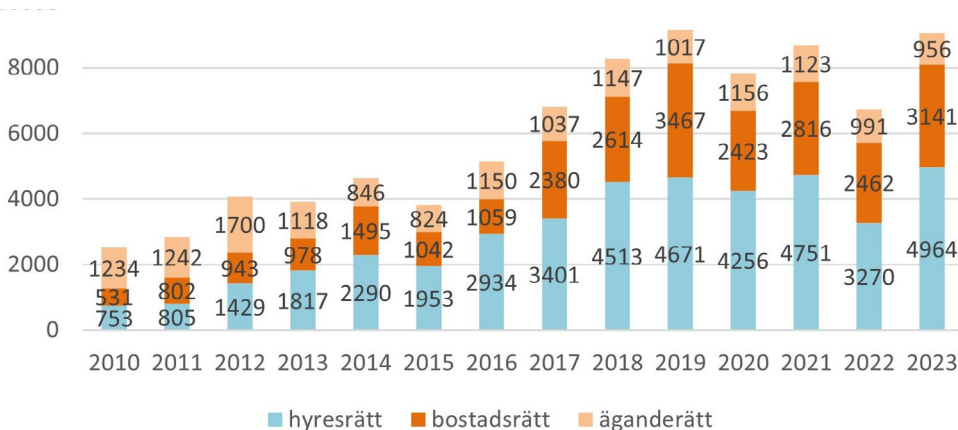
Alla kommuner lämnar månatligen, i egenskap av bygglovsgivare, uppgifter till SCB via elektroniska frågeformulär. Uppgifterna avser beviljade bygglov för nybyggnad, tillbyggnad som ger nya bostäder och lokaler samt ändrad användning (ombyggnad) av flerbostadshus som förändrar lägenhetsantalet.

För att fånga in påbörjade och färdigställda ägenheter följs bygglov som avser bostäder upp med kommuner via en förteckning över pågående projekt. Uppgifter om påbörjande erhålls i regel inte från exakta besiktningar av byggnadsarbetet utan från byggherrens godkännande att påbörja enligt startbesked. Denna uppgift avviker ofta från det egentliga påbörjandet av byggnadsarbetena. Uppgift om färdigställande ska primärt baseras på det slutbesked som byggherren ska få från byggnadsnämnden för bygglovsärendet.

Ett fåtal kommuner kan lämna ett eget datum för ett mer faktiskt påbörjande av byggnadsarbetet utöver de avstämningspunkter som finns PBL (Start- och slutbesked) som de vanligen lämnar.

Det byggdes bostäder i alla kommuner 2023. Ungefär 35 procent av de färdigbyggda bostäderna byggdes i Malmö. I förhållande till befolkningen var byggandet högst i Båstad, Höganäs och Ängelholm.<sup>22</sup>

22 På kommunnivå kan det vara svårt att dra slutsatser baserat på ett enskilt år. I flera kommuner varierar byggandet mellan två år. Det kan bero på att projekt med flera etapper som i praktiken färdigställs under flera år rapporteras in till SCB ett år.



Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus 2010–2023 i Skåne län per upplåtelseform. Källa: SCB

## 2 600 bostäder började byggas 2023

Det är i antalet påbörjade bostäder minskningen är kraftig. Enligt preliminär statistik från SCB började bara ungefär 290 bostäder att byggas under kvartal fyra 2023. Det kan jämföras med ungefär 1 530 bostäder kvartal fyra 2022. Minskningen är därmed cirka 80 procent mellan dessa tidpunkter. Under helåret 2023 började ungefär 2 640 bostäder att byggas. Det är en minskning med cirka 62 procent jämfört med 2022. Vi uppmärksammar på att statistiken bygger på bostäder som fått startbesked. Det innebär inte att bostäder faktiskt har börjat byggas genom markarbeten. Det faktiska påbörjandet kan därmed vara lägre än vad siffran indikerar.

## Bedömer att 2 400 börjar byggas 2024

Länsstyrelsen bedömer att cirka 2 400 bostäder kan börja byggas i år. Det bygger på kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten om hur många bostäder som kan börja byggas givet planläge, projektering och marknadsförutsättningar samt den historiska överskattningen av dessa bedömningar.

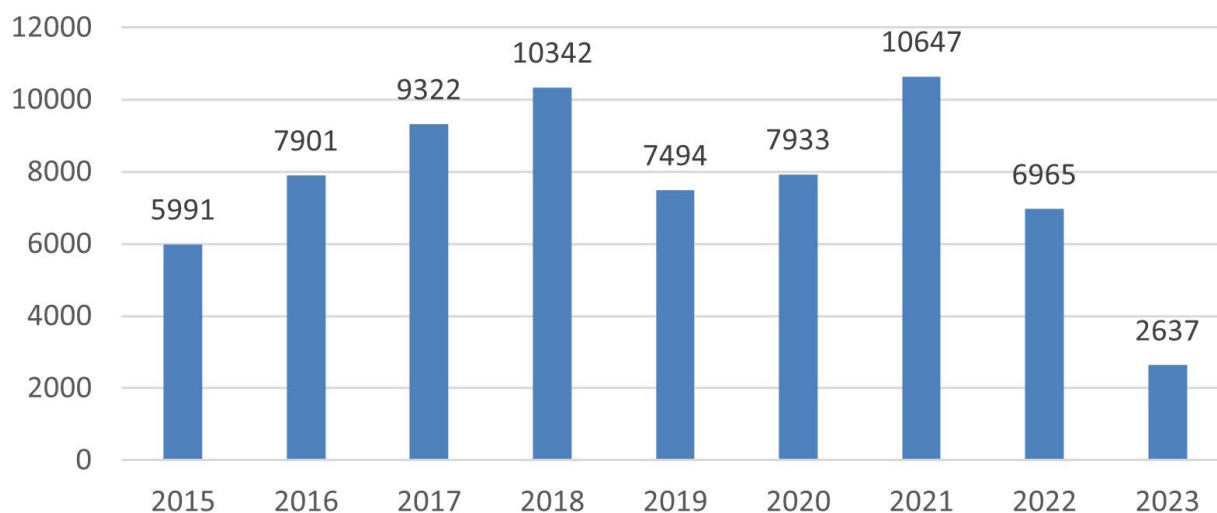
### KVALITETSDEKLARATION FRÅN SCB

Uppgifterna i kvartalsstatistiken är preliminära. En eftersläpning i rapporteringen samt ändringar i byggprojekten förekommer. Jämförelser med tidigare redovisade uppgifter tyder på en underskattning av antalet lägenheter både vad gäller bygglov, påbörjandet och färdigställandet. Upptäckta felaktigheter rättas successivt upp och revideras i nästkommande publicering. Vår bedömning är att tillförlitligheten är osäker för det sista insamlade kvartalet.

Några kommuner beskriver i fritext att det är svårt att bedöma antalet bostäder som kan börja byggas på grund av den ekonomiska konjunkturen. Exempelvis nämner länets största kommun Malmö att flera aktörer anger att de inte kommer att starta något alls under 2024. Vi uppmärksammar därmed på att vår bedömning kan vara i överkant. Kommunerna bedömer att bygandet kommer öka 2025 jämfört med 2024.

Framöver kommer antalet färdigställda bostäder att bli betydligt lägre än det demografiska behovet i länet på cirka 7 800 bostäder per år fram till 2031.<sup>23</sup> Det lägre utbudet av nyproducerade bostäder kommer innebära att färre hushåll kommer kunna tillgodose

<sup>23</sup> Region Skåne, 2023, Modell för bostadsefterfrågan 2022 och framåt



Antal påbörjade lägenheter i nybyggda hus, preliminära uppgifter, 2015-2023, Skåne län. Källa: SCB

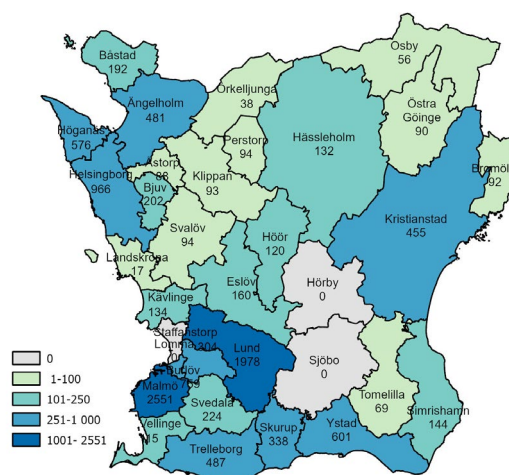
sitt bostadsbehov eller efterfrågan genom en nyproducerad bostad. Det kan exempelvis innebära att äldre med god ekonomi inte kan flytta till en mer tillgänglighetsanpassad bostad. Den stora generationen som föddes på 1940-talet är nu, eller kommer snart bli, 80 år och äldre, vilket aktualiserar behovet av tillgängliga bostäder. Det lägre byggandet leder sannolikt till att rörligheten på bostadsmarknaden minskar och att även andra hushåll än de som nås av nyproduktion, kan få svårare att förändra sin boendesituation.

## 35 procent av hyresrätterna 2016–2023 byggdes med investeringsstöd

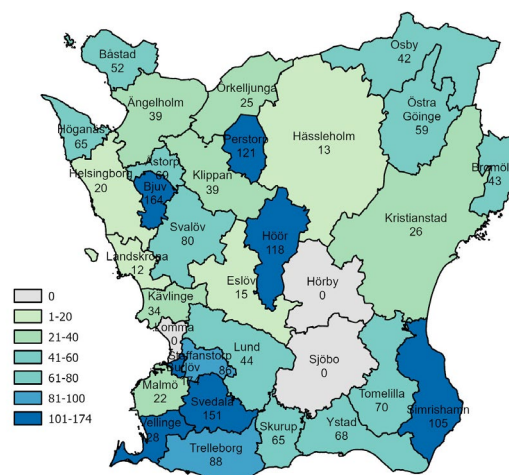
Riksdagen beslutade att införa investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) 2016. Sedan 2022 är det delvis finansierat av EU:s återhämtningspaket som togs fram efter Covid-19-pandemin. Riksdagen tog även beslut i slutet av 2022 att avskaffa stödet. Inga nya projekt har kunnat beviljas sedan 31 december 2022 och de sista utbetalningarna av investeringsstöd ska ha gjorts innan 31 december 2027. Det finns även ett investeringsstöd för att ordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer (ÄBO). Det inkluderar byggande av särskilt boende för äldre, trygghetsbostäder och anpassningsåtgärder i flerbostadshus som syftar till att underlätta för äldre personer att bo kvar.

Antalet färdigställda hyresrätter (inklusive specialbostäder) har varit relativt högt 2018–2023. Under denna period byggdes cirka 20–50 procent av hyresrätterna per år med investeringsstöd (HYS och ÄBO) i Skåne. För hela perioden 2016–2023 har ungefär 36 procent av hyresrätterna i länet byggts med hjälp av investeringsstöd.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Några projekt som fått investeringsstöd, framför allt ÄBO, kan ha genomförts genom ombyggnation och inte nyproduktion. Statistiken från SCB gäller enbart nyproduktion. Vi bedömer att felkällan är relativt liten.



Antal färdigställda bostäder som fått investeringsstöd (HYS och ÄBO) 2016-2023. Källa: Länsstyrelsen



Andel färdigställda hyresrätter inklusive specialbostäder som fått investeringsstöd. Källa: Länsstyrelsen och SCB



Antal färdigställda hyresrätter inklusive specialbostäder i nybyggda hus 2016–2023, Skåne län, med och utan investeringsstöd (HYS och ÄBO). Källa: SCB och Länsstyrelsen



På kommunnivå är mönstret splittrat för byggandet av hyresrätter inklusive specialbostäder med och utan investeringsstöd. Flest bostäder som har fått stöd (HYS och ÄBO) 2016–2023 finns i Malmö följt av Lund, Helsingborg, Burlöv, Ystad, Höganäs, Trelleborg, Ängelholm och Kristianstad. Ungefär 39 procent av alla hyresrätter i Skåne som fått dessa investeringsstöd ligger i Malmö eller Lund.

Jämfört med det totala byggandet av hyresrätter inklusive specialbostäder är dock andelen som fått investeringsstöd relativt hög i Lund men relativt låg i Helsingborg, Malmö och Kristianstad. I några mindre kommuner är andelen byggda bostäder med investeringsstöd högre än i exempelvis Lund. Uppgifterna tyder på att det i vissa kommuner nästan bara byggts hyresrätter med investeringsstöd och i andra liknande kommuner byggts hyresrätter utan stöd. Vi uppmärksammar på att statistiken från SCB bygger på kommunernas rapportering om färdigställda bostäder. I sju kommuner är antalet färdigställda hyresrätter som fått stöd (HYS eller ÄBO) 2016–2023 högre än antalet färdigställda hyresrätter under samma period enligt SCB. Detta är en omöjlighet och vi uppmärksammar därför på att rapporteringen kan vara fel i dessa kommuner.

Det går inte veta hur många hyresrätter som skulle ha blivit byggda utan stödet (HYS), 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 landet som helhet. Länsstyrelsen antar att den ekonomiska konjunkturen tillsammans med det avskaffade investeringsstödet 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.

Det finns fortsatt 1 020 hyresbostäder i Skåne som har beviljats investeringsstöd men som ska

slutföras mellan 2024 och 2027. Det återstår dock att se hur många av dessa bostäder som kommer att byggas i befintlig ekonomisk konjunktur.

## Uppdrag om att öka byggandet av småhus

Boverket har haft uppdrag att ta fram ett underlag för ökat småhusbyggande. Boverket konstaterar att flest småhus har byggts i och runt storstäderna, främst Göteborg och Malmö, västkusten söder om Göteborg och några av de större städerna 2013–2022.

År 2022 fanns det ungefär 118 000 obebyggda tomter avsedda för småhus i Sverige. Av dessa tomter ligger knappt 30 procent i storstads länen. Av de 118 000 obebyggda tomterna avsedda för småhus, bedömer Boverket att 22 700 har ett taxeringsvärde som kan motivera byggande utifrån fastighetsekonomiska incitament. Knappt 17 300 ligger i områden som har en hög befolkningstillväxt som ytterligare förstärker möjligheterna till att tomterna ska bli bebyggda.

Det främsta hindret som kommunerna nämner för småhusbyggandet just nu är det konjunkturrella läget för hushållen, även om flera kommuner fortsatt upplever en stark efterfrågan på småhus. Ett mer generellt hinder för småhusbyggande är den intressekonflikt som kan uppstå mellan attraktiv mark för småhus och jordbruksmark eller mark nära vatten som omfattas av strandskyddet. I [rapporten](#) finns en karta över antalet obebyggda småhustomter 2022 per kommun.<sup>25</sup> Regeringen har nyligen gett ytterligare [uppdrag](#) för ett ökat småhusbyggande.

<sup>25</sup> Boverket, 2024, Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande

# Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Ungefär hälften av kommunerna i Skåne har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Även om vi bedömer att de flesta riktlinjer på samråd lever upp till lagkraven på rubriknivå är vår erfarenhet att kvaliteten kan bli bättre. Det handlar såväl om att inte använda en byggbaserad prognos för att ta reda på behovet av bostäder men också formulera mer konkreta mål och insatser som spänner över hela den kommunala verksamheten. Kommuner behöver arbeta mer aktivt med sin bostadsförsörjning för att nå syftet i lagen: att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Fler kommuner skulle kunna arbeta med verktyget förmedling för att nå syftet i lagen. Exempelvis använder 10 kommuner sig av förturer men antalet bostäder som förmedlas med förtur är litet, 78 bostäder 2023. Förtur används bland annat till personer som varit utsatta för våld.

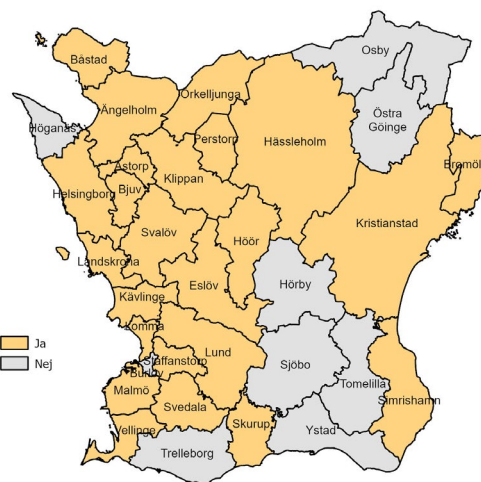
Alla kommuner samverkar internt om bostadsförsörjningen enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. 24 kommuner uppger att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen, vilket är tre fler än förra året. Flera kommuner som samverkar syftar på arbetet i de fyra geografiska hörnen av länet: MalmöLundregionen, Familjen Helsingborg, Skåne nordost och SÖSK, Sydöstra Skånes Samarbetskommitté. Några kommuner nämner de strukturplaner som finns. 9 kommuner uppger att de inte samverkar med andra kommuner. Länsstyrelsen har svårt att värdera svaren i enkäten, 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 och därmed ser olika på sin gemensamma samverkan.

## LAG (2000:1383) OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSANSVAR, 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



Samverkar med andra kommuner om bostadsförsörjningen. Källa: BME 2024.



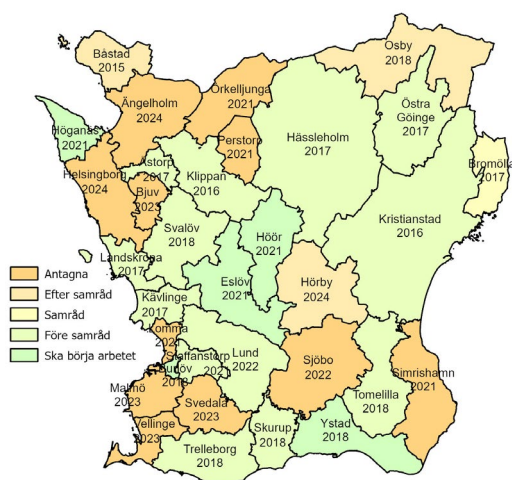
## Hur lever kommunerna upp till kraven i Lag om kommunernas stadsförsörjningsansvar?

Det är svårt att generalisera hur 33 kommuner lever upp till lagens krav. När det gäller 1 §, har ungefär hälften av kommunerna aktuella riktlinjer.<sup>26</sup> Vi vet dock att alla kommuner med för gamla riktlinjer är i gång eller planerar att starta upp arbete med nya riktlinjer. Två kommuner har antagit riktlinjer de senaste fem åren utan att samråda med Länsstyrelsen.

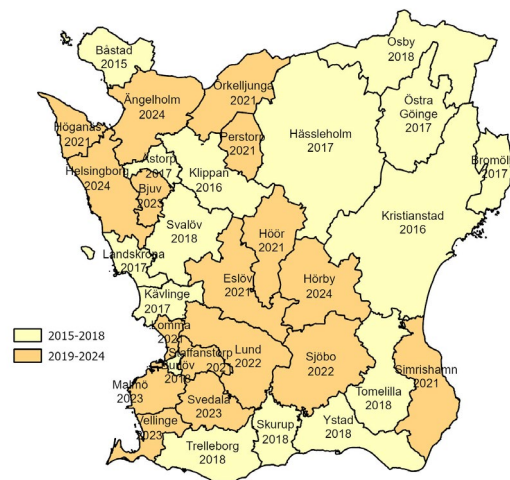
### Lagens delar är med på rubriknivå

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 19 ärenden vi haft

26 Använder samma definition som Boverket, nämligen antagits under denna eller förutvarande mandatperiod, här definierat som att de antagits åren 2019–2022. Uppgift från Boverket våren 2023. [www.boverket.se](http://www.boverket.se) Länsstyrelsen har räknat antagna 2019–2024 som aktuella. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten har 15 kommuner antagit riktlinjer 2021–2024. Ingen kommun antog senast 2019 eller 2020. Vi känner till att ytterligare två kommuner, Ängelholm och Hörby, antagit sedan bostadsmarknadsenkäten avslutades i januari 2024



Var kommunen är i processen med riktlinjer för bostadsförsörjningen och år när kommunfullmäktige senast antog riktlinjer. Källa: Länsstyrelsens kunskap, april 2024.



År när kommunfullmäktige senast antog riktlinjer för bostadsförsörjningen. Källa: BME 2024 och Länsstyrelsens kunskap, april 2024.

på samråd sedan hösten 2018.<sup>27</sup> Med få undantag har alla kommuner med samtliga delar i lagen på rubriknivå (punkt 1–3 samt analys).

27 Avslutade ärenden riktlinjer på samråd, oktober 2018 till april 2024

### LAG (2000:1383) OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR, 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.

## ... men kvaliteten kan bli bättre

Vi bedömer dock att flera riktlinjer har kvalitativa brister. I samrådskedet ser vi exempelvis att flera kommuner använder en helt, eller delvis, byggbaserad prognos för att ta reda på behovet av bostäder. Boverket skriver i vägledningen till kommuner som ska ta fram riktlinjer att: "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."<sup>28</sup> Vi noterar även att kommuner inte alltid tar fram konkreta mål och insatser samt att några hänvisar till kommande verksamhetsplanering. I våra yttranden tar vi upp att kommunen inte bör använda en byggbaserad prognos samt bör ta fram så konkreta mål och insatser som möjligt.

## Använder Boverkets underlag men avspeglas inte på mål och insatser

Åtta kommuner har varit på samråd med riktlinjer sedan lagen ändrades i oktober 2022.<sup>29</sup> Då infördes ett krav om att analysen ska göras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Underlaget handlar om vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunerna har därmed behövt förhålla sig till detta underlag. Vi konstaterar att alla kommuner har med information om underlagen men sällan kopplar mål och insatser till dem i samrådet.

## Saknas koppling mellan riktlinjer och översiktsplan

Länsstyrelsens erfarenhet är att kopplingen mellan riktlinjer och översiktsplaner brister. I översiktsplaner på samråd saknas det ofta koppling till riktlinjerna. Få kommuner redovisar behov av att ta mark i anspråk för bostäder i

översiktsplaner på samråd. 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 frågor.

## Allmännyttigt bestånd i 31 kommuner

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 bostadsaktiebolag. Sjöbo har dock ett bolag, AB Sjöbohem, som både har lokaler och bostäder. Det finns därmed ett allmännyttigt bostadsbestånd i Sjöbo.

Kommunen styr sitt bolag genom ägardirektiv. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten har 16 kommuner antagit ägardirektiv 2022–2024. Det finns dock några kommuner som antagit ägardirektiv tidigare än 2019 och ett ägardirektiv är från 1995. I bostadsmarknadsenkäten finns en fråga om avkastningskrav. Här är några exempel på svar:

Direktavkastning på eget kapital på 4% över fem år i genomsnitt

Bolagets resultat efter finansiella poster och exklusive realisationsvinster skall minst uppgå till 1% av bolagets justerade egna kapital

Bolagets avkastning ska på lång sikt uppgå till minst 8 procent av det insatta kapitalet.

### LAG (2000:1383) OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR, 4 §

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

28 [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

29 Avslutade ärenden till och med april 2024



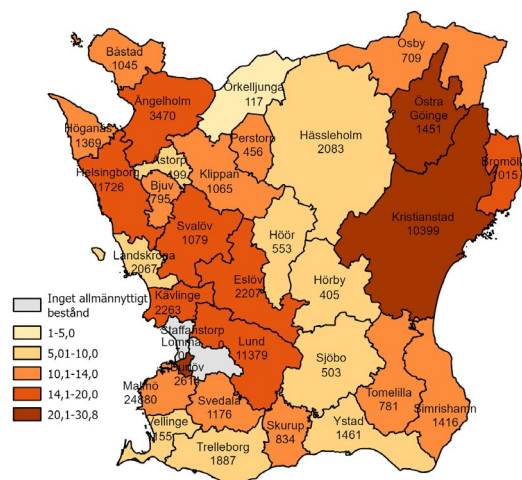
I länet som helhet är marknadsandelen för bostäder i allmännyttan lägre än för riket, men det är svårt att tala om Skåne som en helhet. Bara när det gäller beståndet finns det stora skillnader. I 12 kommuner ägs färre än 10 procent av bostäderna av ett allmännyttigt bostadsföretag.<sup>30</sup> Allmännyttan är relativt stor i få kommuner.

I Skåne ökar beståndet av allmännyttiga bostäder både på länsnivå och i de flesta kommuner. Det beror både på att relativt många bostäder har byggts i nyproduktion samt kommit till genom ombyggnation och att relativt få bostäder har sålts. De bostäder som säljs blir nästan alltid privata hyresrätter och omvandlas inte till bostadsrätt. Men det har byggts många andra bostäder de senaste åren. Det innebär att andelen allmännyttiga bostäder i relation till alla bostäder bara har ökat i några kommuner 2015–2022.<sup>31</sup>

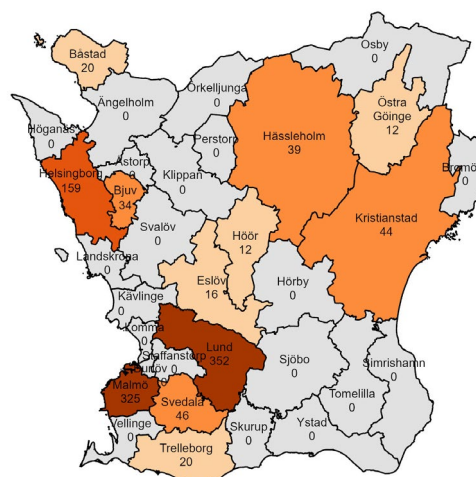
## Beståndet ökade i hälften av kommunerna 2023

År 2023 har beståndet av allmännyttiga bostäder ökat i 15 kommuner, varit oförändrat i 13 kommuner och minskat i Östra Göinge, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. Åstorp har inte svarat på frågan.

- Det har färdigställts 1 079 bostäder i nyproduktion i 12 kommuner under 2023. 77 procent av dem har byggts i Lund, Malmö eller Helsingborg.
- Beståndet har ökat genom ombyggnad med 160 bostäder i fyra kommuner: Trelleborg, Malmö, Ängelholm och Eslov.
- I tre kommuner, Höör, Höganäs och Klippan, ökade beståndet genom inköp. Det handlar om totalt 78 bostäder.
- Allmännyttan i en kommun, Östra Göinge, har sålt 39 bostäder under 2023.



Antalet bostäder i allmännyttan i relation till alla bostäder i kommunen (marknadsandel) och antalet bostäder 2022. Källa: SCB.



Antalet nyproducerade bostäder i allmännyttiga bostadsföretag 2023. Källa: BME 2024.

- I Östra Göinge och Trelleborg har allmännyttan rivit totalt 50 bostäder 2023.

I Trelleborg ökade beståndet, eftersom det kom till bostäder både genom ombyggnation (98) och nyproduktion (20) som översteg de rivna bostäderna (6).

Även i Östra Göinge färdigställde allmännyttan nya bostäder (12), men här var rivningen (44) och försäljningen (39) större. Allmännyttan i Östra Göinge var därmed den enda allmännyttan i Skåne med ett minskat bestånd 2023.

<sup>30</sup> Inklusive de två kommuner som inte har något allmännyttigt bestånd

<sup>31</sup> Länsstyrelsen Skåne, 2023, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023, tema äldres boende

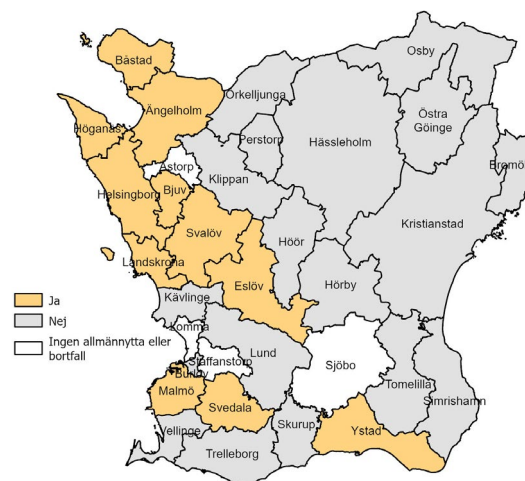
## 11 bolag har uthyrningspolicy

För den hyrda marknaden spelar det stor roll hur många bostäder som kommer ut till förmedling, hur de förmedlas och vilka krav som fastighetsägare ställer på sökande. Det är en tolkningsfråga var gränsen går för direkt och indirekt diskriminering. Inkomstkrav och tilldelningsprinciper kan missgynna vissa grupper och göra diskriminering möjlig utan att det vare sig är fråga om indirekt eller indirekt diskriminering i lagens mening.<sup>32</sup> Däremot visar bland annat Diskrimineringsombudsmannen (DO) att diskriminering förekommer på hyresbostadsmarknaden utifrån bland annat utformningen och tillämpningen av förmedlingssystem och uthyrningkriterier.<sup>33</sup>

I 11 allmännyttiga bostadsföretag finns en uthyrningspolicy, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten.<sup>34</sup> I de största kommunerna Malmö och Helsingborg finns uthyrningspolicy men inte i Lund och Kristianstad. Företagen med uthyrningspolicy finns framför allt i västra Skåne. Relativt få pendlingskommuner nära storstad har uthyrningspolicy. Till höger finns några svar i fritext om innehållet i uthyrningspolicyn med språkliga justeringar.

## Få bostäder förmedlas med förtur

I Skåne finns det en bostadsförmedling som lever upp till lagens krav. Det är Malmö stads bolag Boplats Syd där 81 fastighetsägare från 27 kommuner är anslutna. 10 kommuner uppger i enkäten att det finns möjlighet att ansöka om förtur i kommunen. Totalt uppger kommunerna att 78 bostäder fördelades genom förtur under 2023. 65 bostäder, eller ungefär 83 procent, förmedlades i Helsingborg och Lund. I de andra kommunerna är antalet lågt och två kommuner uppger att kommunen inte gett någon förtur under 2023. Svartalternativen i enkäten om vem



Uthyrningspolicy i allmännyttiga bostadsföretag.  
Källa: BME 2024

Vi godkänner i princip alla stöd och bidrag.

Sökande ska ha fyllt 18 år för att få en bostad. Sökande ska ha ekonomiska förutsättningar att klara hyran för den sökta lägenheten, vilket innebär att den disponibla inkomsten ska vara minst dubbelt så stor som månadshyran. Som inkomst räknas; lön från anställning, pension, inkomst från kapital, ersättning från försäkringar och bidrag. Sökande får inte ha betalningsanmärkningar eller skulder som överstiger vår maxgräns. Sökande får inte ha negativa referenser som påverkar förtroendet för sökande som hyresgäst. Sökande eller den medsökande måste uppfylla eventuella särskilda krav för den sökta lägenheten. Sökande ska ha en gällande hemförsäkring.

Hyresgästen ska ha fyllt 18 år vid kontraktstecknandet (men kan ställa sig i kö från 17 års ålder). Hyresgästen ska, enligt vår bedömning, ha en rimlig ekonomisk situation för att kunna betala hyran för den sökta lägenheten. Hyresgästen ska ha en gällande hemförsäkring under hela boendetiden.

Hyresgästen får max ha två registrerade betalningsanmärkningar de senaste 12 månaderna och skuld till kronofogden får inte överstiga 5 000 kronor. Hyresgästen får inte ha oreglerade skulder till fastighetsägare eller andra för boendet negativa referenser som exempelvis försenade hyresinbetalningar eller störningsärenden under de senaste sex månaderna.

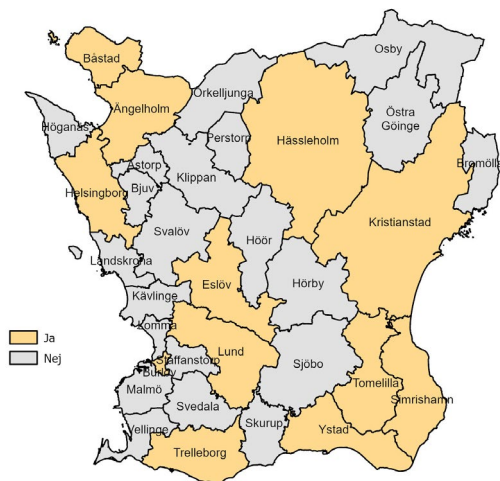
Inkomstkravet är Socialstyrelsens normalbelopp + hyran för den aktuella lägenheten.

Får inte ha några skulder eller anmärkningar hos Kronofogden och behöver ha en inkomst som är godkänd. Försörjningsstöd är inte godkänd inkomst.

<sup>32</sup> www.boverket.se

<sup>33</sup> www.do.se

<sup>34</sup> Framgår det i ägardirektivet eller i annat strategibeslut för bolaget vilket krav som ska ställas på blivande hyresgäster?



Kommuner där det är möjligt att ansöka om förtur.  
Källa: BME 2024

som har fått förtur kan överlappa varandra och vi vet inte omfattningen av de olika grupperna. Men vi konstaterar att fyra kommuner nämner kvinnor utsatta för våld av närstående, däribland Helsingborg och Lund med antalsmässigt flest förturer. Några kommuner som uppgett få förturer har uppgett personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd.

## Minskningen av sociala kontrakt fortsätter

Kommunerna har särskilt ansvar för bland annat anvisade nyanlända samt vissa personer i hemlöshet. 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. Ungefär 2 300 bostäder i länet hyrdes ut av kommunerna den 1 januari 2024, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Det finns två frågor i bostadsmarknadsenkäten som handlar om sociala kontrakt. De lyder och har definition:

1. Hyr kommunen med stöd i SoL-beslut ut bostäder i andra hand till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning? Frågan avser långvariga bostadslösningar, sociala hyreskontrakt, 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

### LAG (2000:1383) OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSA NSVAR, 7 OCH 8 §

7 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket. Lag (2013:866).

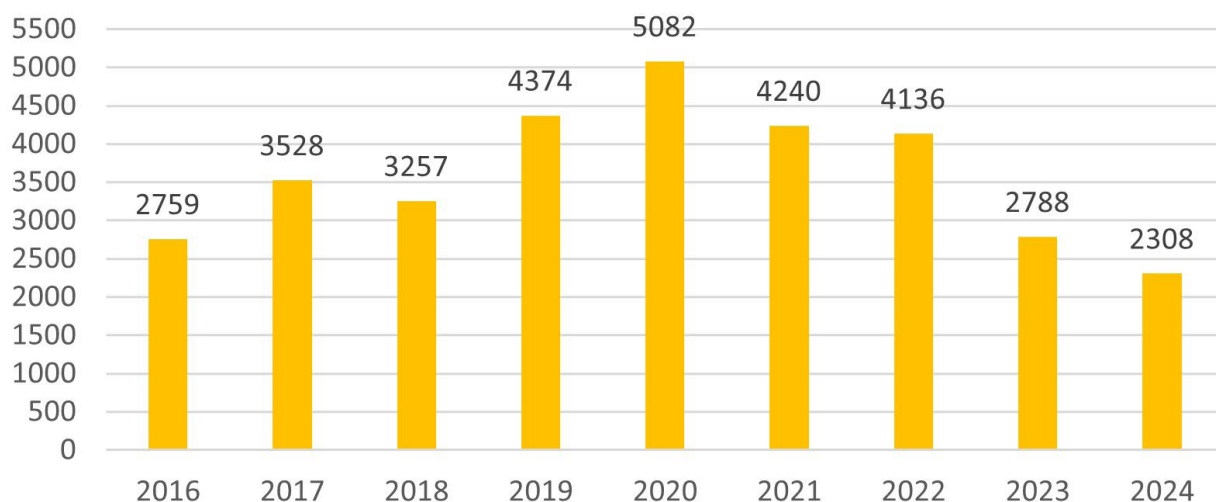
8 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Antalet sociala kontrakt ökade i Skåne fram till år 2020 och därefter har de minskat. Antalet sociala kontrakt har minskat med ungefär 17 procent sedan 2023 och med cirka 55 procent sedan 2020. Det kan finnas ett visst samband mellan nedgången av sociala kontrakt och det minskade mottagandet av nyanlända personer till kommunerna de senaste åren.

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 övernattnin g, ingår inte.

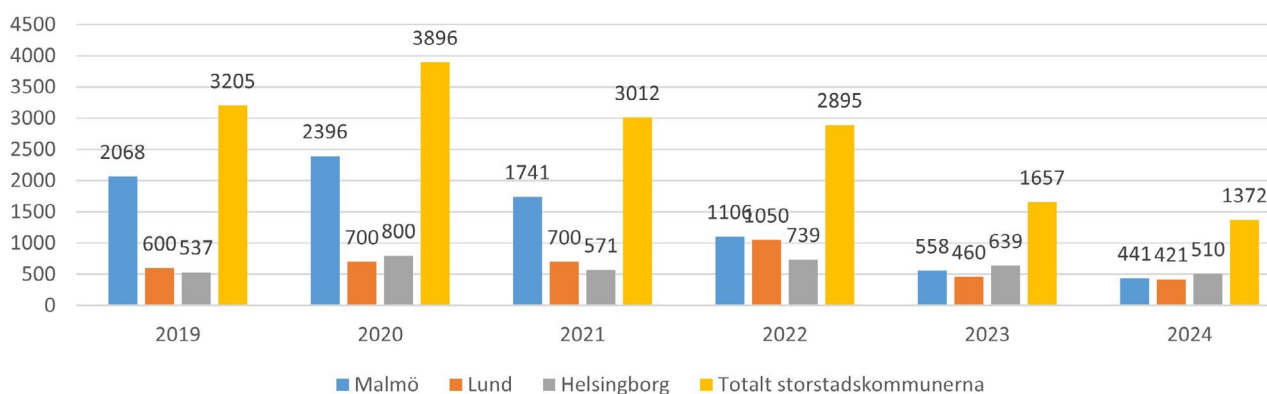
2 Hyr kommunen ut bostäder i andra hand utan biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 § eller 2 § SoL?

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 bostättningslagen eller boendelösningar via ideella organisationers boendeverksamheter som stötts av kommunen.



Antal bostäder för andrahandsuthyrning, så kallade sociala kontrakt, den 1 januari 2016–2024. År 2020–2024 finns frågor om både med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen, här summerat. Källa: BME 2016–2024

Flest sociala kontrakt finns i de största tre kommunerna. Antalet har minskat i dessa kommuner sedan 2020. Minskningen är kraftigast i Malmö med drygt 80 procent färre sociala kontrakt 2023 än 2020. År 2024 finns fler bostäder som kommunen hyr ut med andrahandskontrakt i Helsingborg än i Malmö.



Antal bostäder för andrahandsuthyrning, så kallade sociala kontrakt, den 1 januari 2019–2024 i Malmö, Helsingborg och Lund. År 2020–2024 finns frågor om både med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen, här summerat. Källa: BME 2019–2024



## Tillräckligt med kommunal mark i 18 kommuner

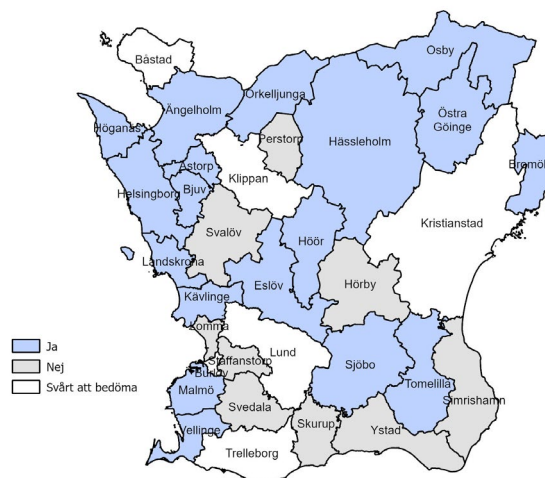
Alla 33 kommuner i Skåne äger mark som är lämplig för bostadsbyggande enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. Däremot svarar 18 kommuner att det finns tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande utifrån behov och efterfrågan, exempelvis de stora kommunerna Malmö och Helsingborg. Nio kommuner bedömer att det inte finns tillräckligt kommunal mark. Sex kommuner har svårt att bedöma detta, exempelvis de större städerna Lund och Kristianstad.

21 kommuner planerar att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande och 11 kommuner planerar att inte göra det. Bland de kommuner som uppgett att de inte har tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande, är det fyra kommuner, Svedala, Skurup, Perstorp och Ystad, som inte planerar att köpa mark som är lämplig för byggande.

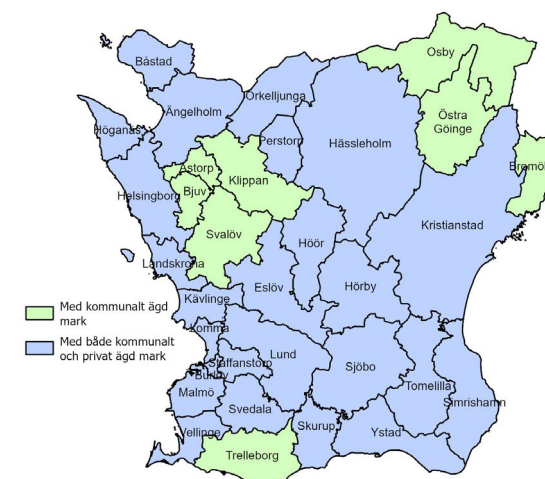
25 kommuner svarar att efterfrågan på mark för bostadsbyggande har kunnat tillgodoses de senaste två åren med både kommunalt och privat ägd mark. Åtta kommuner uppger att det skett med kommunalt ägd mark. Dessa åtta kommuner tillhör framför allt kommungruppen pendlingskommun nära större stad men även Trelleborg har uppgett detta. Två kommuner lyfter i fritext att det är svårare att köpa mark nu än när det fanns kommunal förköpsrätt, vilket försvårar den strategiska planeringen.

## 32 kommuner har riktlinjer för markanvisning

Alla kommuner utom Höör har antagna riktlinjer för markanvisning enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Många kommuner använder sig av flera metoder för att värdera kommunal mark. Det vanligaste är dock att den sker av en oberoende extern värderare. Malmö har uppgett att det sker på annat sätt och av kommunens egna fastighetsvärderare.



Tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande, utifrån behov och efterfrågan. Källa: BME 2024



Tillgodose efterfrågan på mark för bostadsbyggande de senaste två åren. Källa: BME 2024

13 kommuner uppger att direktanvisning (inklusive att mark tilldelas byggherre efter intresseanmälan eller på förfrågan/efterfrågan) är den huvudsakliga urvalsprincipen vid val av byggherre de senaste två åren. 10 kommuner har svarat jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta och vägda kriterier avseende pris och kvalitet, bland annat Malmö och Lund. 3 kommuner har uppgett jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta kriterier avseende enbart kvalitet, däribland Helsingborg. I sex kommuner har det inte skett någon markanvisning under perioden och Åstorp har svarat att detta inte är aktuellt.

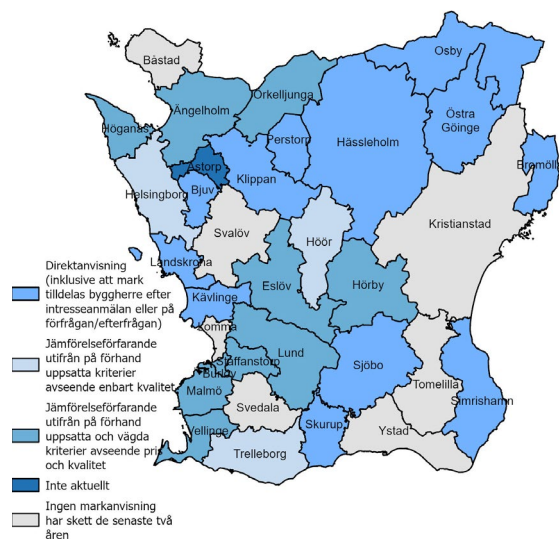
## 16 kommuner har styrt upplåtelseform

I sex kommuner, Lomma, Svedala, Tomelilla, Båstad, Ystad och Kristianstad, har det inte skett några markanvisningar de senaste två åren. 16 kommuner, bland annat Malmö, Helsingborg och Lund, har styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning de senaste två åren. 11 kommuner har inte gjort detta.

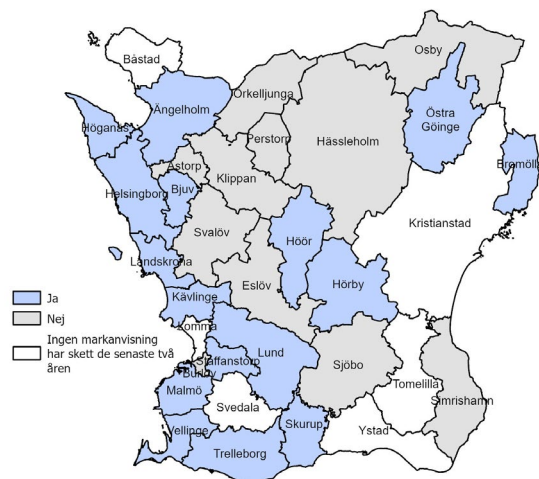
27 kommuner ställer inte krav i markanvisningsavtal på att få förmedla uppförda lägenheter. Fyra kommuner, Bjuv, Malmö, Helsingborg och Kristianstad, ställer alltid krav på detta. Lund och Trelleborg gör detta ibland.

En kommun, Malmö, uppger att kommunen ibland ställer krav på en viss hyresnivå i markanvisningsavtal. Det handlar om konceptet Mallbo som bygger på att byggherren får en rabatterad tomträttsavgäld mot att hyresnivån hålls på en viss nivå.<sup>36</sup> I övriga 32 kommuner ställer inte kommunen detta krav i markanvisningsavtal.

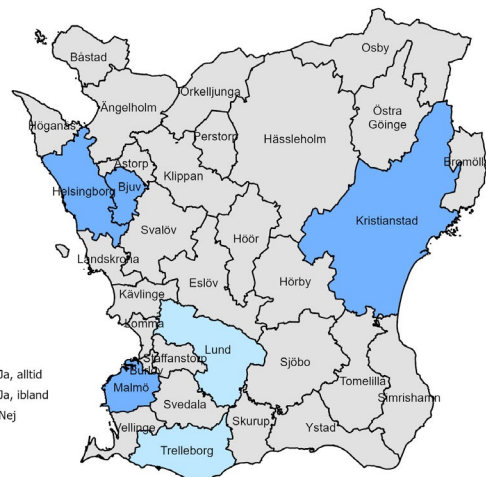
36 Bostäder enligt modellen Mallbo är ännu inte byggda



Huvudsaklig urvalsprincip vid val av byggherre de senaste två åren. Källa: BME 2024



Styrt upplåtelseform i samband med markanvisning de senaste två åren. Källa: BME 2024



Krav i markanvisningsavtal på att få förmedla uppförda lägenheter. Källa: BME 2024

## 8 kommuner använder tomträtt

Åtta kommuner använder sig av tomträtt, bland annat Malmö och Helsingborg. Däremot är det bara Malmö som använt sig av tomträtt för mark som anvisats byggherrar för bostadsbyggande under 2022 och 2023. Ingen kommun uppger i bostadsmarknadsenkäten att förväntat påbörjade bostäder 2024 finns på mark som är avsedd att upplåtas med tomträtt.

27 kommuner har ett intressentregister för byggherrar som önskar bygga på kommunal mark. Sex kommuner, Svalöv, Lomma, Bromölla, Klippan, Åstorp och Malmö, har inte ett sådant register. 12 kommuner har ett register över vem som har tilldelats kommunal mark. Bland annat Malmö, Helsingborg och Lund. 21 kommuner har inte något sådant register.

## 21 kommuner har tomtkö

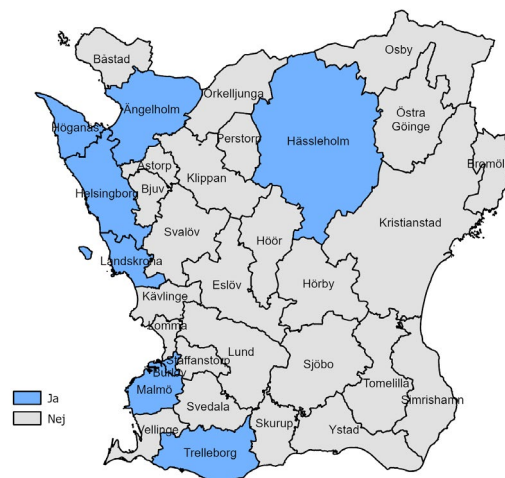
21 kommuner uppger att det finns en tomtkö för småhus, bland annat Malmö, Helsingborg och Lund. 12 kommuner har inte någon tomtkö för småhus. Totalt stod knappt 11 700 hushåll i tomtkö den 1 januari 2024. Under 2022 och 2023 fördelades totalt knappt 230 tomter för småhus i de 21 kommunerna.

## 24 kommuner har inte ändrat markpolitik på grund av konjunktur

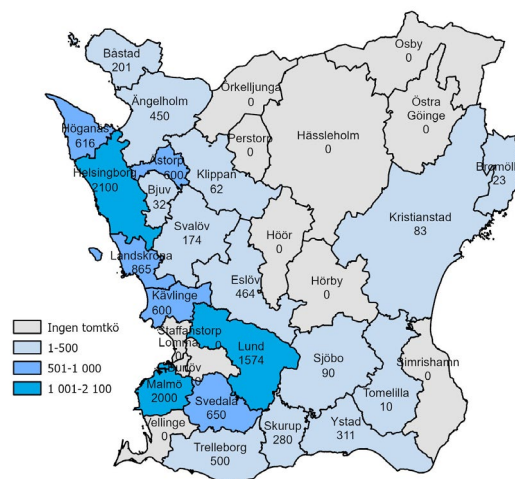
24 kommuner har inte anpassat villkoren för marktilldelning eller markprissättning till följd av rådande konjunkturläge de senaste två åren. Exempelvis har inte Malmö eller Lund uppgett att kommunerna ändrat villkor för tilldelning eller prissättning. Nio kommuner har gjort detta, bland annat Helsingborg. Här är exempel på fritextsvar om hur kommunerna ändrat sina villkor till följd av konjunkturläget.

Förlängda markanvisningstider och avgift vid förlängning. Mer förhandling kring avtalsvillkor.

Markprissättningen har höjts, både på grund av konjunkturen och även på grund av att priset tidigare var alldeles för lågt, oavsett konjunkturen.



Tomträtt i kommunen. Källa: BME 2024



Antal hushåll i tomtkö för småhus den 1 januari 2024. Källa: BME 2024

Egentligen nej då kommunen i rådande konjunkturläge valt att inte anordna redan planerade markanvisningstävlingar vilket är en anpassning till konjunkturläget. Nuvarande markanvisade aktörer har i stort utsträckning beviljats förlängningar av markanvisningsavtal och kommunen arbetar med att löpande uppdaterat planeringen för det totala antalet projekt som planeras. Därmed har nya markanvisningar avvaktat konjunkturläget. Så ingen anpassning av kriterierna i sig utan en anpassning av markanvisningarna i stort.

Byggherrarna har fått längre tid på sig att starta byggnation samt att färdigställa.

Har anpassat skäl som ger rätt till förlängning av markanvisning utifrån marknadsläge/möjligheter att sälja bostäder. Har tillfälligt justerat tid för påbörjad byggnation vid småhusförsäljningar.

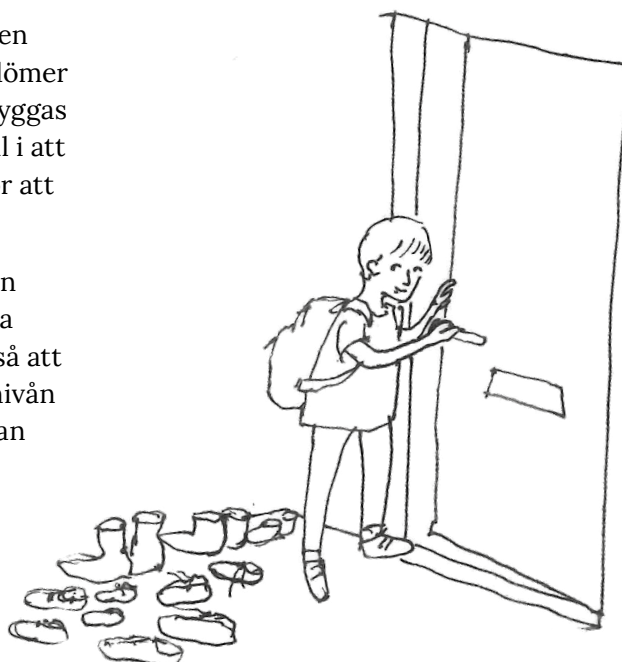
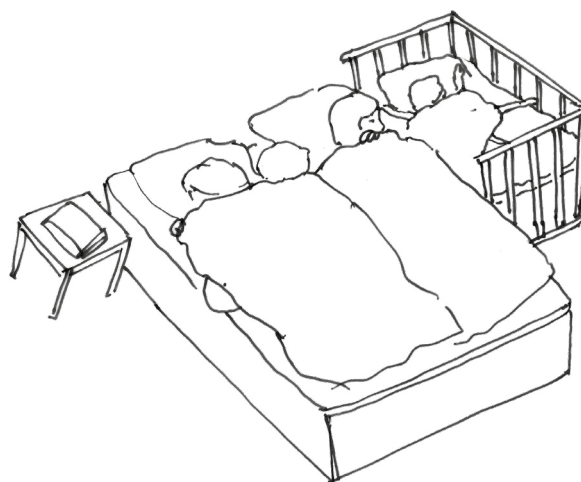
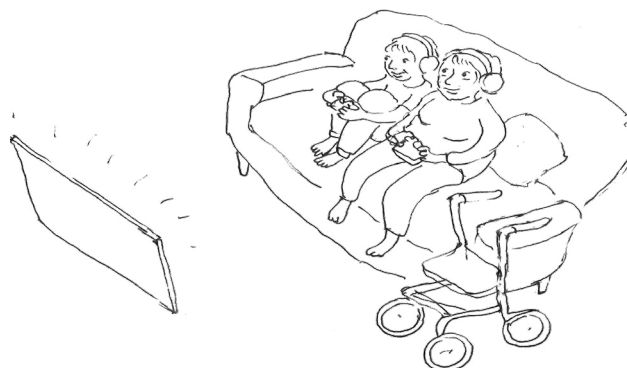
## Mer kraft behövs i bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen menar att fler kommuner behöver arbeta aktivt med såväl planeringen av bostadsförsörjningen som genomförandet av insatser. Förmedling och tomträtt är två verktyg fler kommuner kan använda för att nå syftet i lagen: att alla i kommunen ska leva i goda bostäder.

Förmedling handlar såväl om vilka krav som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster som hur bostäderna förmedlas. Det finns exempelvis möjlighet att i ökad utsträckning matcha befintliga billigare hyresrätter med hushåll med låga inkomster. Länsstyrelsen har tidigare uppmanat fastighetsägare att inte ha högre krav än nödvändigt på blivande hyresgäster, eftersom det stänger ute hushåll med låga inkomster från bostäder som skulle kunna vara lämpliga. Kommuner kan, inom arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen, exempelvis diskutera vilka krav som är rimliga, förtur och reservationer. Kommuner har möjlighet att styra det egna kommunala bostadsbolaget om detta samt ha dialog med privata aktörer om samma sak.

Åtta kommuner använder sig av tomträtt men ingen av de bostäder som kommunerna bedömer kan börja byggas i år eller nästa år väntas byggas genom tomträtt. Det finns därmed potential i att fler använder denna del av markpolitiken för att påverka nyproduktionen.

Vi menar alltså att det finns verktyg som kan användas mer i arbetet med den kommunala bostadsförsörjningen. Men vi bedömer också att det finns behov av insatser på den statliga nivån för att antingen stödja hushållens efterfrågan eller utbudet av bostäder.







# Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen bedömer att vi uppfyller lagkravet om att ge råd, information och underlag till kommunerna i arbetet med bostadsförsörjning. Vi verkar för att samordna kommunerna men bedömer att det är svårt.

Inom verksamhetsområde bostadsförsörjning arbetar vi med att ge råd och stöd till kommuner som tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Vi yttrar oss också över riktlinjer som är på samråd. Varje år följer vi upp kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, gör en regional analys över bostadsmarknaden och samlar in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar. Vi genomför även de uppdrag som finns i regleringsbrevet samt svarar på nationella remisser. Detta kapitel är vår återsrapportering av regleringsbrevsuppdraget 3B2.

Bostadsförsörjning berör dock fler delar av vår verksamhet. Länsstyrelsen handlägger översikts- och detaljplaner enligt Plan- och bygglagen. Vi uppmärksammar kopplingen mellan behov i riktlinjer för bostadsförsörjning och behov av att peka ut mark i översiktsplanering i våra tidiga dialoger och yttranden över översiktsplaner på samråd. Länsstyrelsen medverkar också till att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna i mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn. Länsstyrelsen har sedan 2017 även handlagt två investeringsstöd, för hyresbostäder och bostäder för studerande samt för att ordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer. Länsstyrelsen ska ha tillsyn över krav som är kopplade till stödet och som löper femton år från att investeringsstöd betalades ut.

Länsstyrelsen samverkar internt i Tvärteam bostad. I arbetet med bostadsmarknadsanalysen deltar även personer som har särskilt stödansvar

## 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.

## UPPDRAG I REGLERINGSBREVET FÖR 2023, 3B2

Länsstyrelserna ska redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

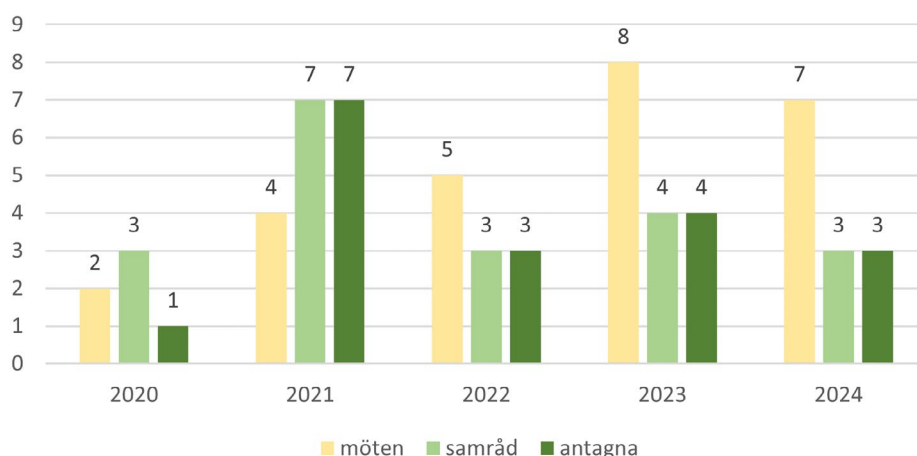
utifrån §5 i Länsstyrelseinstruktioner om jämställdhet och mänskliga rättigheter. Handläggare som arbetar med bostadsförsörjning samverkar även med kollegor som jobbar med översiktsplanering.

Länsstyrelsen samverkar med Region Skåne och driver tillsammans Skånskt bostadsnätverk. Vi samarbetar även med kollegor i övriga län, både via expertgrupp bostadsförsörjning och handläggarräffar. Vi samverkar också med nationella myndigheter, exempelvis med Boverket.

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

### Ger råd, information och underlag

Länsstyrelsen bedömer att vi uppfyller kravet om råd, information och underlag. Vi ger kommuner information via mail om ändrade lagar, nya underlag, inbjudningar till seminarium, generella råd om riktlinjer samt vägledning om inträde och risk för utträde på bostadsmarknaden. Vi



Riktlinjer för bostadsförsörjningen, antal ärenden på Länsstyrelsen 2020-april 2024

### LAG (2000:1383) OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR, 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.

skickar information både till strategisk planering och socialtjänsten.<sup>37</sup>

Vi har kontaktat alla kommuner med för gamla riktlinjer och uppmanat dem att ta fram nya. Sedan hösten 2023 vill vi ha möte med alla kommuner som ska börja arbete med att ta fram nya riktlinjer. Vid mötet informerar vi om lagen, ger generella råd och diskuterar de och andra frågor utifrån kommunens process och förutsättningar. Tidigare har vi haft möten med de kommuner som tagit initiativ till det. Vi har haft möten med 11 kommuner mellan september 2023 och april 2024. Vi har även informerat om den kommunala uppgiften på en träff med samhällsbyggnadschefer i april samt på aktiviteter inom hemlöshetsuppdraget. Läs mer om det i vår återrapportering av uppdraget.

Vi bedömer att det finns bra metodstöd och statistiskt underlag för kommunerna att använda

### UNDER 2023 HAR SKÅNSKT BOSTADSNÄTVERK ORDNAT SEMINARIER MED FÖLJANDE TEMAN ELLER ANDRA AKTIVITETER

- 27 januari, Bostadsbrist och riktlinjer för bostadsförsörjningen
- 21 mars, Demografiskt bostadsbehov och marknadsdjup
- 10 maj, Lägre trösklar på bostadsmarknaden, genomfört i hemlöshetsuppdraget
- 29 juni, Äldres boende
- juni och augusti, nätverksmöten
- 15 december, konferensen Skånskt Bostadsforum

i arbetet med riktlinjer. Region Skånes siffror över demografiskt behov av nya bostäder på kommunnivå, är exempelvis ett bra underlag för de skånska kommunerna. Länsstyrelsen eller Region Skåne ordnar varje år flera seminarier inom Skånskt bostadsnätverk.

### 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 redan i remissvaret till Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen 2013. Vi har även tagit upp utmaningarna med samordning i

<sup>37</sup> Kontaktperson för hela bostadsmarknadsenkäten respektive kontaktperson för frågorna om hemlöshet och vräkningar

yttranden till SOU 2022:14, *Sänk tröskeln till en god bostad*. och promemoria *Åtgärder för bättre bostadsförsörjning*.<sup>38</sup>

Vi kommunicerar en karta som visar var kommunerna är i processen med riktlinjer, till alla kommuner några gånger per år. Vi uppmärksammar därmed grannkommuner som är i gång med riktlinjer om varandra. I samrådsversionerna av riktlinjer för bostadsförsörjning beskriver alla kommuner exempelvis demografin eller bostadsbeståndet med motsvarande i länet eller med grannkommuner. I våra samrådsyttranden tar vi upp att det är positivt att kommunen ser sig själva i det regionala sammanhanget. Frågan är dock vad kommunen ska göra med informationen och hur det kan och borde avspeglats på mål och insatser?

För att utveckla vår verksamhet, både råd och yttranden, har vi under de senaste åren därför diskuterat innebörden av uppgiften. Vi har gjort det såväl internt som externt med övriga länsstyrelser och Region Skåne. Vi har efterfrågat en precisering av uppdraget av departementet och fått reda på att det är upp till länsstyrelserna att tolka skrivningen i lagen.

Länsstyrelsen ser situationer eller fenomen som har tydliga regionala dimensioner men där det är svårt att få till samordning. Den kommunala rådigheten kan också vara begränsad. Det handlar om exempelvis segregation, social dumpning och grupper av personer som lever i hemlöshet, varit utsatta för våld eller är nyanlända. Vem ska samordna sig om vad och när? Var finns mandatet att göra det? Vad handlar om nyproduktion? Vad handlar om det befintliga beståndet? Vad har kommunen rådighet över? Vad har kommunen inte rådighet över?

Länsstyrelsens erfarenhet är att den lokala politiska viljan att arbeta med bostadsförsörjning generellt, eller för särskilda grupper, kan variera.

#### REGERINGENS PROPOSITION 2012/13:178

Regeringen kan konstatera att länsstyrelserna dels har en viktig roll för att bevaka bostadsförsörjningsfrågor ur ett regionalt perspektiv, dels redan genom nuvarande uppgifter bör ha en god överblick över det regionala bostadsförsörjningsbehovet och vilken planering som är på gång i kommunerna. I syfte att stärka det regionala hänsynstagandet vid framtagande av de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen bör det dock i BFL förtydligas att länsstyrelsen ska medverka till att berörda kommuner utbyter information om pågående arbete med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Det finns inte alltid ett intresse att ta ansvar för exempelvis grupper med låga inkomster. Även i kommuner som har intresse att planera för grupper med låga inkomster och svag förankring på bostadsmarknaden, kan det vara svårt med befintligt ramverk. Ett exempel är insatser för hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi. Ett annat exempel är att få till nybyggda bostäder med boendekostnader som bredare grupper kan efterfråga ekonomiskt.

Klart är dock att en kommuns strategi för bostadsförsörjningen kan påverka även 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 i det hyrda beståndet eller undermåliga bostäder på grund av dåligt underhåll.

Kopplat till dessa utmaningar och vår roll i 3 § Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har vi kommunicerat att kommuner bör planera för ett varierat bestånd på låg områdesnivå. Vi har även uppmanat fastighetsägare att inte ha högre krav än nödvändigt på blivande hyresgäster. Det är exempelvis önskvärt att fastighetsägare godkänner försörjningsstöd för

38 Diarienummer 400-23007-12, 400-11138-2022 och 1529-2024



Vårt budskap till fastighetsägare är därför:

## Ha inte högre krav än vad som är nödvändigt.

Höga krav kan utestänga människor i onödan från bostadsmarknaden.

Konsekvensen kan bli en ohållbar livssituation där människor tvingas söka sig till osäkra boendelösningar.



Vi uppmanar därför kommuner att:

**Planera för ett varierat bostadsbestånd på låg områdesnivå**  
– olika hustyper, upplåtelseformer och storlekar.

Det gör det lättare för människor att byta bostad i närområdet och för andra grupper än idag att flytta in.

att till exempel våldsutsatta med den inkomsten ska kunna flytta till en stadigvarande bostad.

Länsstyrelsen samordnar arbetet för en länsgemensam kompott där kommuner kan samverka för att stödja våldsutsatta till stadigvarande boende. Socialstyrelsen har under perioden 2022–2025 i uppdrag att stärka kommuners arbete inom området. En del av uppdraget består i att fördela statsbidrag för att utveckla arbetet med stadigvarande boende för våldsutsatta. 13 kommuner i Skåne har beviljats medel för 2024, jämfört med 5 kommuner 2023. 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.

### LÄNSSTYRELSEN MENAR ATT EN INDIREKT SAMORDNING KAN SKAPAS OM ALLA KOMMUNER:

- arbetar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder (oavsett inkomst)
- använder demografiska behov som utgångspunkt i planeringen
- påverkar det kommunala bostadsbolaget och har dialog med privata aktörer om att inte ha högre uthyrningskrav än nödvändigt
- planerar för ett varierat bestånd på låg områdesnivå

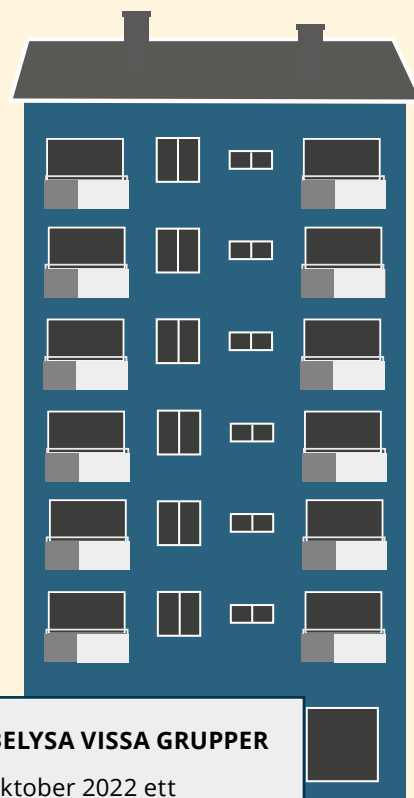


## Generella råd om riktlinjer för bostadsförsörjningen

### ANVÄND HELA BOVERKETS WEBBHANDBOK

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

- [Använd inte byggprognos](#). 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](#)
- [Använd befolkningsprognos](#), bland annat gratis befolkningsprognos per kommun från SCB
- [Var och hur vill människor bo?](#)
- [Genomförandestrategi](#), vem ska göra vad och när?
- [Använd alla verktygen](#)



**SYFTET I LAG ÄR ATT SKAPA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ALLA I KOMMUNEN ATT LEVA I GODA BOSTÄDER OCH FÖR ATT FRÄMJA ATT ÄNDAMÅLSENLIGA ÅTGÄRDER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN FÖRBEREDS OCH GENOMFÖRS**

**FÖRANKRA HOS CHEFER OCH POLITIKER**

**ANVÄND GÄRNA SEGREGATIONS-BAROMETERN FRÅN 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.



### 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. Använd gärna det demografiska behovet som underlag till målet om bostadsbyggande.

Länsstyrelsen tog 2015 fram siffror över demografiskt bostadsbehov fram till 2030 på kommunnivå. De finns i rapporten Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner



### ANVÄND KÖNSUPPDELAD STATISTIK

Könsuppdelad statistik är ett måste för att synliggöra likheter och skillnader i förutsättningar och behov för kvinnor och män på bostadsmarknaden. Ha gärna ett intersektionellt perspektiv

Läs mer i webbhandboken om det jämställdhetspolitiska målet och andra nationella mål att ta hänsyn till i arbetet med riktlinjer.



### HA ETT FÖRVALTNINGSÖVERGRIPANDE SAMARBETE

Utvärdera befintliga riktlinjer och bygg 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?

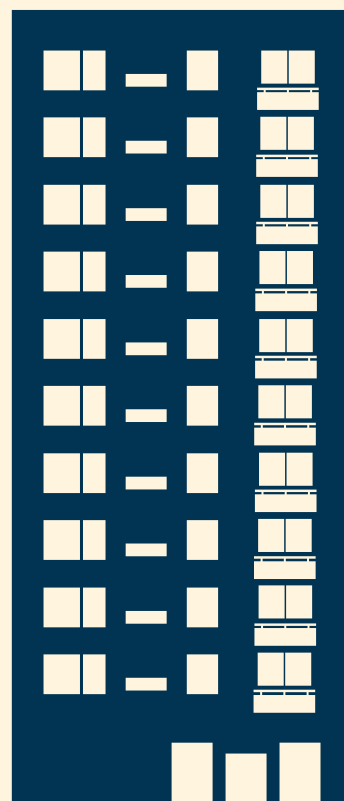
Det är viktigt att ha ett förvaltningsövergripande samarbete innan, under och efter arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Vi lyfter gärna fram samverkan mellan strategisk planering och socialtjänsten. Använd gärna svaren i bostadsmarknadsenkäten som underlag i riktlinjerna eller följ upp riktlinjerna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

### ANVÄND RIKTLINJERNA SOM UNDERLAG TILL KOMMANDE ÖVERSIKTSPLAN

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska också ge underlag till översiktsplaneringen. Det ska framgå av översiktsplanen hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder och hur många bostäder som behöver byggas. Från 1 april 2020 framgår detta av första punkten i PBL 3 kap. 5 §. Översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen kompletterar alltså varandra. I riktlinjer för bostadsförsörjningen klargörs vad som ska byggas och för vem. I översiktsplanen redovisas hur kommunen tänker skapa de fysiska förutsättningarna för att kunna täcka utbyggnadsbehoven och var nyproduktionen av bostäder ska ske.

[PBL kunskapsbanken](#)

[Koppling till översiktsplanen](#)

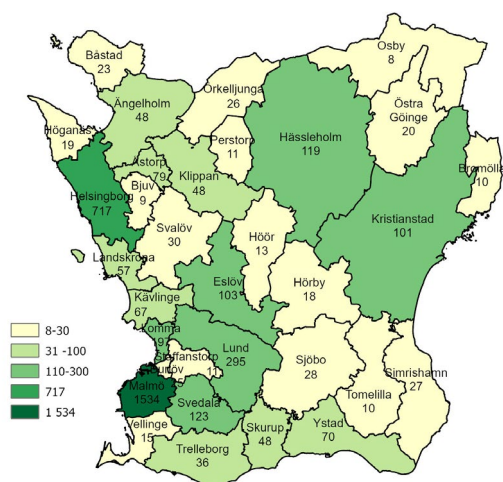


# Hemlöshet och vräkningar

En bra bostad är avgörande för en människas tillvaro, hälsa, trygghet och förutsättningar i livet. Det innebär att motsatsen, en dålig bostad eller ingen bostad alls, innebär stora negativa konsekvenser. Det gäller för personer i alla åldrar men särskilt för barn. Olika kartläggningar visar att antalet personer i hemlöshet minskar i såväl länet som helhet som i Malmö. Det finns dock ett mörkertal. Det gäller inte minst kopplat till personer i strukturell hemlöshet, det vill säga personer som befinner sig i hemlöshet på grund av låga inkomster men inte har missbruk eller psykisk ohälsa.

## 3 945 vuxna skåningar i hemlöshet 2023

Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning visar att 3 945 vuxna personer i Skåne befann sig i en situation av hemlöshet 2023. Socialstyrelsen betraktar antalet personer i kartläggningen som ett minimum. Ungefär 57 procent av personerna i hemlöshet i Skåne 2023, fanns i de två största



Antal personer i hemlöshet, situation 1–4, per kommun, 2023. Källa: Socialstyrelsen

### SOCIALSTYRELSEN DEFINIERAR HEMLÖSHET UTIFRÅN FYRA OLIKA BOENDESITUATIONER

#### Situation 1 – Akut hemlöshet

Personer som är hänvisade till akutboende, härbärke, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande (inkl. vandrarhem/hotell). Personer som sover utomhus, i offentliga lokaler, trappuppgång, garage, källare, tält, bil eller motsvarande.

#### Situation 2 – Institutionsvistelse och boende med stöd, ska lämna inom 3 mån utan bostad

En person är intagen/inskriven på kriminalvårdsanstalt/vård enligt LRV, familjehem, hem för vård och boende (HVB), SiS-institution, eller boende med stöd och ska friges/flytta inom 3 månader efter vecka 16 – utan att ha en egen bostad ordnad. Här ingår även personer som skulle flyttat, men som är kvar på grund av att de inte har någon bostad ordnad.

#### Situation 3 – Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten

Personer som bor i långsiktiga boendelösningar, enligt socialtjänstlagen (2001:453). Det gäller personer som bor i träningslägenhet, försökslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt, bostad först eller motsvarande. Det är boendelösningar med någon form av hyresavtal/kontrakt (ofta andrahandskontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler – med begränsad besittningsrätt.

#### Situation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende

En person bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar. Här ingår även personer som tillfälligt (max 3 månader efter vecka 16) bor inneboende eller i andrahand hos privatperson. Den uppgiftslämnande verksamheten har haft kontakt med personen av detta skäl och vet att denna hemlöshetssituation gäller vecka 16.

I Socialstyrelsens kartläggning över hemlösheten 2023 ingår personer som befann sig i situation 1, 2 och 4 under vecka 16 (Socialstyrelsens enkätundersökning 2023) samt personer som befann sig i situation 3 i enlighet med svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023. Kommunerna svarade på bostadsmarknadsenkäten i januari 2023.



kommunerna Malmö och Helsingborg. I förhållande till folkmängden är hemlösheten högst i Lomma följt av Svedala, Helsingborg och Malmö.

Jämfört med hela landet är andelen personer i långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten (situation 3) lägre och akut hemlösa (situation 1) högre i Skåne än i landet som helhet. Andelen personer på institution som ska lämna inom tre månader utan en bostad (situation 2) och eget ordnat kortsiktigt boende (situation 4) är ungefär detsamma i Skåne som nationellt.

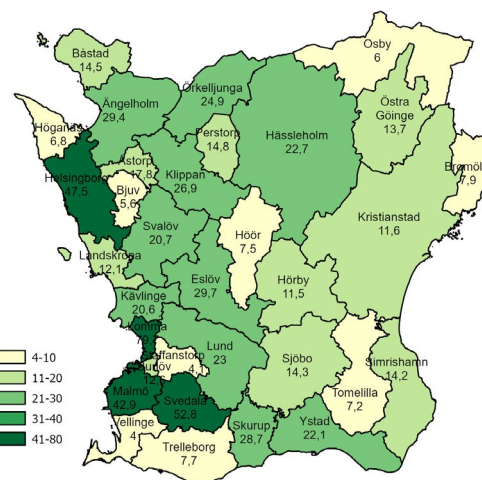
Antalet vuxna i hemlöshet i Skåne är lägre 2023 än i Socialstyrelsens tidigare kartläggningar. 5 450 personer fanns i en hemlöshetssituation vid förra mätningen 2017. För att kunna jämföra kartläggningarna 2017 och 2023 har Socialstyrelsen räknat om uppgifterna från 2017 med motsvarande uppgiftslämnare i undersökningen 2023. Siffran för 2017 är då 4 877 personer, alltså lägre än de 5 450 personer som faktiskt fanns med i kartläggningen 2017. 4 900 personer i Skåne fanns i en hemlöshetssituation vid kartläggningen 2011.

Hemlösheten i Malmö har i Socialstyrelsens kartläggning nästan halverats mellan 2017 och 2023, från ungefär 2 770 personer till cirka 1 530 personer. Hemlösheten i Helsingborg har däremot ökat med ungefär dubbelt så många personer mellan samma år, från knappt 380 personer till ungefär 720 personer.<sup>39</sup>

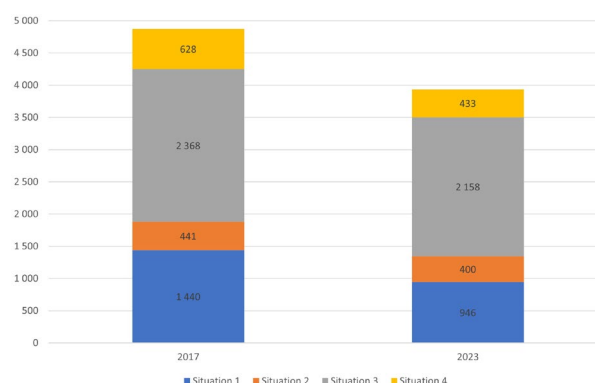
## 1 610 vuxna och barn i hemlöshet i Malmö 2023

Malmö stad kartlägger hemlösheten med samma definition som Socialstyrelsen i oktober varje år. Denna kartläggning innehåller även barn. Mätningen avser personer i hemlöshet

<sup>39</sup> Socialstyrelsen har använt olika metoder för kartläggningarna 2017 och 2023. Myndigheten frågade färre uppgiftslämnare 2023 än 2017 och 2011 och har därför räknat om 2017 års kartläggning med motsvarande uppgiftslämnare som för 2023. Det är dessa siffror vi använder i detta stycke när vi jämför 2017 och 2023. Själva kartläggningen 2017 visade exempelvis 2 984 vuxna personer i en hemlöshetssituation i Malmö stad.



Antal personer i hemlöshet i förhållande till 10 000 invånare, situation 1–4, per kommun, 2023. Källa: Socialstyrelsen



Antal personer per hemlöshetssituation 2017 och 2023 i Skåne län. Uppgifterna från 2017 omräknade till 2023 års metod (högre i själva kartläggningen från 2017). Källa: Socialstyrelsen

### INGÅR INTE I SOCIALSTYRELSENS NATIONELLA ELLER MALMÖ STADS KARTLÄGGNING

1. barn och unga under 18 år som är placerade utanför hemmet enligt SoL eller LVU
2. personer som bor i bostad med särskild service enligt SoL eller LSS
3. utrikes födda personer som saknar uppehållstillstånd (permanent eller tillfälligt)
4. ensamkommande flyktingbarn (under 18 år) som är placerade genom socialtjänsten
5. personer från övriga Europa som vistas i kommunen men saknar förankring där (EU-/ESS och tredjelandsmedborgare).

Källa: Malmö stads kartläggning

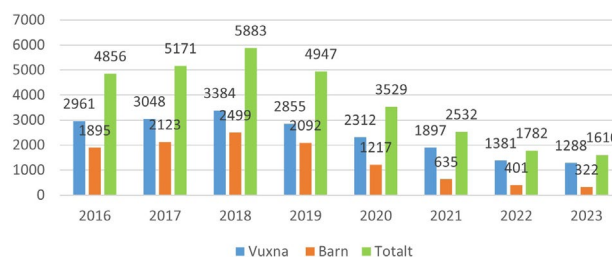
som Arbetsmarknads- och socialförvaltningen känner till och har kontakt med. År 2023 fanns knappt 1 300 vuxna och drygt 320 barn i en hemlöshetssituation. Personer i akut hemlöshet (situation 1) har ökat medan personer i situation 2–4 har minskat mellan 2021 och 2023. Bland vuxna är det fortfarande vanligare att män än kvinnor är hemlösa. År 2023 var drygt 820 män och cirka 460 kvinnor i en hemlöshetssituation i Malmö. Ensamstående utan barn är den klart vanligaste hushållstypen bland vuxna i hemlöshet, 1 045 vuxna i hemlöshet var ensamstående utan barn. För barn i hemlöshet 2023 finns de flesta, knappt 230 barn, i akut hemlöshet (situation 1). 30 procent av barnen har en förälder som är hemlös på grund av våld i nära relation. 70 barn bor på ett skyddat boende och räknas därmed som akut hemlösa (situation 1).<sup>40</sup>

## 348 personer vräktes 2023

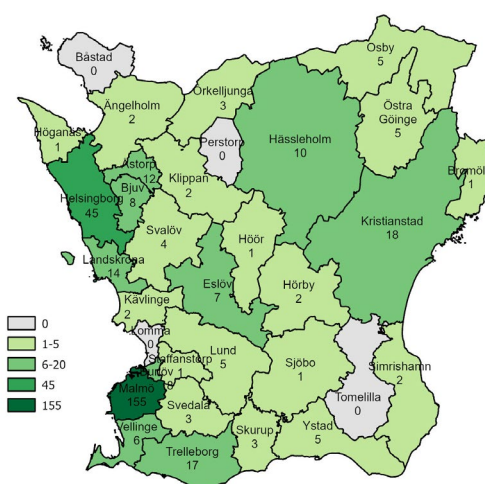
Vräkningar innebär mycket personligt lidande samt kostnader för den enskilde, stat, kommun och fastighetsägare. Majoriteten av ärendena som kommer in till Kronofogden beror på obetalda hyror och hyresskulder samt en mindre del på störningar. De flesta ärendena som kommer till Kronofogden återkallas och leder inte till vräkning. I Skåne vräktes 348 personer 2023, enligt statistik från Kronofogden. Det är en ökning med cirka 20 procent mellan 2022 och 2023. Över tid har vräkningarna ökat vissa år och minskat andra.

Flest personer vräktes 2023 i de två största kommunerna Malmö och Helsingborg, vräkningarna stod här för 57 procent av totalen i länet. I flera kommuner är antalet personer som vräktes relativt litet. I 22 av 33 kommuner vräktes fem eller färre personer. I fyra av dessa kommuner vräktes ingen person under 2023.

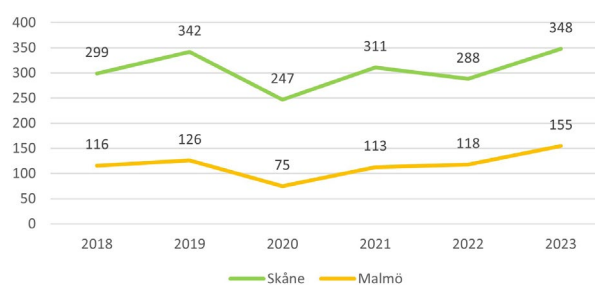
Antalet personer som har blivit vräkta har ökat med cirka 30 procent mellan 2022 och



Antal vuxna och barn i hemlöshet 2016–2023 i Malmö stad, hemlöshetssituation 1–4. Källa: Malmö stad



Antal personer i verkställda vräkningar per kommun, 2023. Källa: Kronofogden



Antal personer i verkställda vräkningar i Skåne län och Malmö stad, 2018–2023. Källa: Kronofogden

2023 i Malmö stad. De senaste åren har antalet varit relativt oförändrat, förutom 2020 när 75 personer vräktes.

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

<sup>40</sup> Malmö stad, 2023, Malmö stads kartläggning av hemlösheten år 2023

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. År 2023 blev 107 barn i Skåne vräkta, knappt hälften av dem bodde i Malmö. I 17 av 33 kommuner blev inte något barn vräkt.

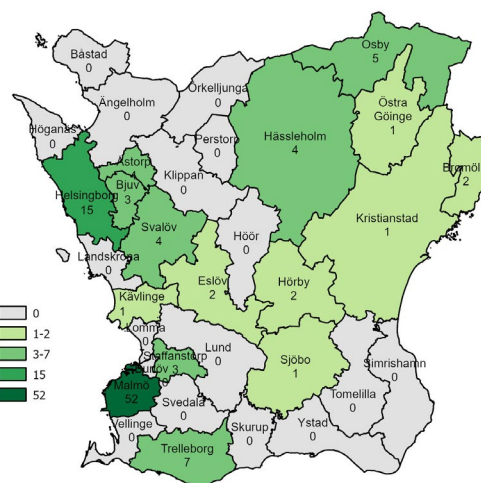
Det är tydligt i bland annat den nationella strategin mot hemlöshet att staten vill se färre vräkningar. Samtidigt har riksdagen fattat beslut om Åtgärder för tryggare bostadsområden som gör det lättare att vräka personer. Syftet är att motverka brottslighet, men riskerar att drabba anhöriga till brottsutövare som inte själva gjort något olagligt.

## Personer i strukturell hemlöshet hamnar mellan stolarna

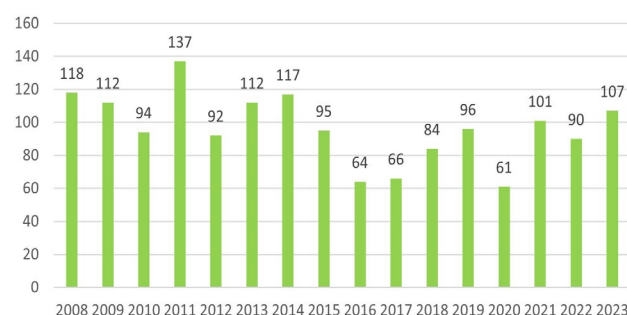
Länsstyrelsen menar att det är bra att statistiken visar att hemlösheten minskar. Samtidigt frågar vi oss om kartläggningarna ger en korrekt bild när många grupper inte omfattas av dem. Socialstyrelsens och Malmö stads kartläggningar visar en nedgång i antalet personer i långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten (situation 3), vilket går i linje med färre sociala kontrakt i bostadsmarknadsenkäten. Samtidigt lyfter Boverket att det finns tecken på en mer restriktiv hållning i hur kommunerna ser på ansvaret för att tillgodose bostadsbehov för personer i strukturell hemlöshet.<sup>41</sup> Länsstyrelsen har tidigare lyft att den förändrade vägledningen<sup>42</sup>

41 Boverket, 2024, Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en idéskiss

42 Hemlösa utan andra stora sociala problem (än hemlöshet) har enligt vägledningen (och rättspraxis) inte rätt till långsiktiga boendebistånd eller lägenheter – får nödbistånd. Eget ansvar



Antal barn i verkställda vräkningar per kommun, 2023. Källa: Kronofogden



Antal barn i verkställda vräkningar i Skåne län, 2008–2023. Källa: Kronofogden

i Malmö stad från maj 2019 om vilka som beviljas bistånd för boende, sannolikt bidrar till utvecklingen att antalet personer i strukturell hemlöshet minskar.<sup>43</sup> Vi uppmärksammar på det paradoxala i att om kommuner erbjuder sociala kontrakt till personer i strukturell hemlöshet hade hemlösheten varit högre i mätningar. Högre hemlöshet hade indikerat att kommuner måste göra mer för att motverka den. Nu är hemlösheten lägre just på grund av att det finns färre sociala kontrakt och personer i situation 3. Detta indikerar att hemlösheten är relativt låg och att kommuner därmed inte behöver agera för att motverka den. Det är negativt för individer i strukturell hemlöshet om det inte är möjligt

att med stöd själv finna en bostad. Malmö stads kartläggning av hemlösheten år 2022

43 Länsstyrelsen Skåne, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2022, tema hemlöshet

att få hjälp förrän allt annat är uttömt och en befinner sig i akut hemlöshet. Vi har en farhåga att det kan bli svårare för personer som lever i strukturell hemlöshet i pågående lågkonjunktur. Det låga byggandet kan även leda till ökad konkurrens från andra hushåll i det befintliga beståndet. Det kan då bli än svårare för gruppen att kunna få en bostad i det befintliga beståndet. Vår iakttagelse är att den kommunala generella bostadsförsörjningen inte möter behov från gruppen som är hemlösa av strukturella skäl.

## Redovisning av uppdrag i nationell hemlöshetsstrategi

Sedan 2023 års redovisning av uppdraget har Länsstyrelsen genomfört en rad insatser för att stödja länets kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och vräkningar. Utifrån [uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin](#) har vi:

1. Gett stöd till kunskaps- och metodutveckling genom att anordna seminarium för att belysa olika områden och perspektiv samt lyfta goda exempel på verksamhet och intressanta arbetsmodeller. Vi har främjat erfarenhetsutbyte genom de fysiska seminarium som vi har ordnat. Vi har även uppmanat deltagare att titta på våra digitala seminarium över organisationsgränser lokalt.
2. Gett stöd till den lokala och regionala samverkan genom att lyfta goda exempel på samverkan mellan kommuner och andra aktörer som exempelvis civilsamhälle och fastighetsägare. Vi har uppmanat till lokal samverkan över organisationsgränser samt lyft vikten av mellankommunal samverkan. Därtill bidrar vår egen samverkan med en bredd av aktörer inom uppdraget till stärkt regional samverkan.
3. Gett stöd till kommunernas arbete med att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden genom

att inom hemlöshetsuppdraget fokusera på den strukturella hemlösheten. Vi har också ett systematiskt arbete där vi inom generell bostadsförsörjning uppmärksammar att hemlöshet är en fråga om bostadsförsörjning vid seminarium och i mailutskick till kommunerna. Från hösten 2023 har vi möte med alla kommuner som ska ta fram riktlinjer för att diskutera våra generella råd och kommunens förutsättningar och utmaningar.

## Utvecklingsområden för stärkt arbete mot hemlöshet och vräkningar

Arbetet med att motverka och förebygga hemlöshet och vräkningar ligger i gränslandet mellan olika politikområden och lagstiftning. Det är ett komplext arbete med flera hinder på den strukturella nivån. Länsstyrelsen har under uppdraget samlat in egna och andra aktörers inspel om möjliga förändringar för att underlätta detta arbete. Här är sådana perspektiv där vi ser att statliga incitament och resursförstärkningar skulle behövas för att få en mer socialt hållbar bostadsförsörjning. Detta för att exempelvis en kommun ska kunna möta kraven som infördes i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2022. Kraven handlar om att mål och insatser ska grunda sig på en analys som bland annat ska innehålla vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

## Fler bostäder med lägre boendekostnad på bostadsmarknaden

Det behövs statliga incitament som främjar ett bostadsbyggande som möter behovet av bostäder för hushåll med låga inkomster. Det finns även behov av insatser för att säkerställa att bostäder med lägre hyra i befintligt bestånd finns kvar och att renovering enbart för ökade hysesintäkter motverkas. Det kan också finnas anledning att införa åtgärder för att stimulera varierade boendeformer och få in fler aktörer på bostadsmarknaden.



### **Kommunal bostadsförsörjning även för de som har svårast att etablera sig på bostadsmarknaden**

Det finns utrymme att nationellt ytterligare förtydliga och skapa incitament för den behovsbaserade bostadsförsörjningen och att den leder till konkreta insatser. Kommunernas bostadsförsörjning behöver medverka till att skapa ett bostadsutbud för hushåll med svagare ställning på marknaden. Hela den kommunala verktygslådan behöver användas i detta arbete; från fysisk planering, via mark- och exploatering till allmännyttan och samarbete med privata fastighetsägare. Det behöver samtidigt finnas konsekvenser för de kommuner som inte tar ett ansvar och strategiskt utesluter vissa grupper från sin bostadsmarknad och aktivt medverkar till flytt till annan kommun.

### **Tydlighet och vägledning för hur strukturell hemlöshet ska mötas**

Det är önskvärt med en nationell vägledning om kommuners ansvar och tillämpning av boendelösningar för personer i strukturell hemlöshet. Strukturellt hemlösa personers behov av mer långsiktiga och permanenta boendelösningar behöver fångas in i arbetet med bostadsförsörjning, särskilt i kommuner som ger akuta och kortvariga boendeinsatser till målgruppen. Förslag om obligatorisk hyresgaranti för barnfamiljer kan förbättra situationen för vissa som befinner sig i strukturell hemlöshet, men förslaget behöver kompletteras för ökad genomslagskraft.<sup>44</sup>

### **Ökade incitament för behovsanpassade förturer och fördelningsmodeller**

Det behövs ökade incitament för fastighetsägare att använda behovsbaserade förturer och reservationer. Aktuellt förslag<sup>45</sup> som förtydligar kommuners möjligheter att förmedla bostäder efter behov och att använda förturer i kommunala bostadsförmedlingar riskerar att få sämre genomslagskraft på grund av frivilligheten. Det finns även potential i att förtydliga att

förturer och reservationer kan ges till just de barnfamiljer som omfattas av hyresgarantier, vilket är en tydligt avgränsad grupp med rätt till stöd.

### **Lägre krav för att få tillträde till hyresmarknaden**

Hyresvärdar får sätta vilka tillträdeskrav de vill, även om mycket talar för att höga krav egentligen inte påverkar betalningsvillighet eller störningsfrekvens. Länsstyrelsen menar, och har kommunicerat ut i länet, att det behövs tydliga signaler till hyresvärdar att inte ställa högre krav än nödvändigt. Exempelvis behöver försörjningsstöd vara en accepterad inkomst för fastighetsägare.

### **Statistik som speglar verkligheten bättre och kommer oftare**

Statistiska underlag över hur hemlösheten ser ut behöver tas fram oftare än var sjätte år. Underlagen behöver också spegla verkligheten bättre och omfatta fler än dem socialtjänsten har kännedom en viss vecka på året. Det är viktigt för att få en gemensam bild av problematiken och möjligheter att följa upp effekter av eventuella åtgärder.

### **Rätt förutsättningar för kompletterande aktörer i civilsamhället**

Aktörer i civilsamhället som arbetar kompletterande för att motverka och förebygga hemlöshet behöver ha förutsättningar att jobba långsiktigt och i samverkan med det offentliga. Ramavtal är att föredra framför kortsiktig projektfinansiering då det behövs långsiktigt hållbara kompletterande strukturer för de människor som inte fångas upp i systemet.

Flera av dessa synpunkter har Länsstyrelsen och andra aktörer lyft tidigare. Det finns flera underlag som är bra utgångspunkter för att ta bort hinder på den strukturella nivån för att nå en socialt hållbar bostadsförsörjning och motverka hemlöshet och vräkningar. Det handlar bland annat om SOU 2022:14 *Sänk tröskeln till en god bostad*, promemoria *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* samt Boverkets *Idéskiss Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd*.

<sup>44</sup> Promemoria Åtgärder för bättre bostadsförsörjning samt Länsstyrelsen Skånes yttrande över promemorian

<sup>45</sup> Promemoria Åtgärder för bättre bostadsförsörjning

## Genomförda insatser

Sedan 2023 års redovisning av uppdraget har Länsstyrelsen Skåne genomfört följande insatser för att stödja länets kommuner i det hemlöshets- och vräkningsförebyggande arbetet.

### Seminarium inom olika områden

Seminarierna riktar sig generellt till personer i kommunerna som arbetar med bostadsförsörjning och med att motverka hemlöshet och vräkningar, representanter från allmännyttan och privata fastighetsägare samt andra intressenter. Seminarierna har haft högt deltagande med representanter från en bredd av aktörer i och utanför länet.

#### **22 september 2023, Civilsamhället och det hemlöshetsförebyggande arbetet**

Webbminarium med fokus på civilsamhällets roller för att motverka hemlöshet, Rädda Barnens och Skåne Stadsmissions arbete utifrån modellen Barns bostad först, Stockholm Stadsmissions nyproduktion av bostäder i Farsta samt möjligheterna för kommuner att samverka med civilsamhället genom upphandling.

#### **18 oktober 2023, Vräkningsförebyggande arbete med barnfokus**

Fysisk träff i samband med Kronofogdemyndighetens temavecka "Hemma Bäst". Fokus för seminariet var hur vräkningar och hemlöshet drabbar barn, metodstöd och goda exempel från Malmö stad och fastighetsägaren Heimstaden på konkret vräkningsförebyggande arbete.

#### **9 november 2023, Trygga bostäder för alla – om flyktingmottagande och hemlöshet**

Webbminarium i samverkan mellan hemlöshetsuppdraget och den befintliga seminarieplattformen Arena etablering för nyanländas etablering på Länsstyrelsen Skåne. Fokus för seminariet var slutresultaten från Lunds universitets forskningsprojekt Skånska hem samt Helsingborgs stad arbete med hemlöshet och mottagande av nyanlända personer.

Vi uppmuntrar därför kommuner att:

**Planera för ett varierat bostadsbestånd på låg områdesnivå**  
– olika hustyper, upplåtelseformer och storlekar.

**Det gör det lättare för människor att byta bostad i närområdet och för andra grupper än idag att flytta in.**

#### **24 januari 2024, Samhällsplaneringens möjligheter att motverka boendesegregation**

Webbminarium anordnat av Länsstyrelsen inom Skånskt bostadsnätverk med fokus på kunskap om boendesegregation, vad forskningen har att säga om möjligheterna att bygga bort boendesegregation samt information från SKR om deras arbete inom området. Tillfället spreds nationellt och hade cirka 420 anmälda deltagare, 110 kommuner var representerade. I samband med seminariet gjorde Länsstyrelsen en kommunikationsinsats via sociala medier. Den var riktad till kommunerna och hade huvudbudskapet "Planera för ett varierat bostadsbestånd på låg områdesnivå". Vi har också spridit detta budskap till kommunerna i Skåne, både till personer som arbetar med bostadsförsörjning och fysisk planering.

#### **13 mars 2024, Att möta dagens hemlöshet**

En fysisk heldagskonferens arrangerad av Länsstyrelsen inom Skånskt bostadsnätverk med fokus på bostaden som rättighet och det offentliga ansvar, Socialstyrelsens nationella kartläggning av hemlösheten och de människor som inte syns i hemlöshetsstatistiken.

### **Följeforskning av modellen Barns bostad först**

Våren 2023 inledde Länsstyrelsen ett samarbete med fokus på modellen Barns bostads först som Skåne Stadsmission och Rädda Barnen genomför. Genom modellen får strukturellt hemlösa barnfamiljer förstahandskontrakt och civilsamhället ger anpassat stöd. Länsstyrelsen medfinansierar fölieforskning av insatsen med syfte att följa upp och eventuellt vidare kunna sprida metoden. I slutet av 2023 fanns möjlighet att utöka medfinansieringen för att få ett mer fördjupat forskningsresultat. Malmö universitet utför fölieforskningen och ska redovisa den under hösten 2024.

### **Folder om att motverka hemlöshet**

Länsstyrelsen Skåne har tillsammans med Länsstyrelsen Västra Götaland och Länsstyrelsen Stockholm tagit fram en länsstyrelsegemensam folder; Att motverka hemlöshet – Vad kan en kommun göra? Den finns publicerad på samtliga länsstyrelsers [webbplatser](#). Foldern är riktad till kommuner och sammanfattar hemlöshet och det offentligas ansvar ur olika perspektiv. Den innehåller bland annat en lista med länkar över kommunala verktyg som kan användas i arbetet med bostadsförsörjning och i det vräknings- och hemlöshetsförebyggande arbetet. Foldern har innan publicering stämts av med Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten samt Boverket. Den nya foldern är en uppdatering och vidareutveckling av foldern [Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden](#) från 2015. Länsstyrelsen har spridit information om foldern till samtliga kommuner i länet.

### **Spridning, uppdatering och utveckling av webbplatsen för uppdraget**

Vi fortsätter att sprida information om, uppdatera och utveckla sidan på vår [webbplats](#) för uppdraget. Där finns sedan tidigare information om uppdraget, länkar till våra och andras aktiviteter, rapporter samt stödande material som kan underlätta i det hemlöshets- och vräkningsförebyggande arbetet. Vi har lagt upp inspelningar av våra digitala seminarium på sidan för vidare spridning under begränsad tid. I början av 2024 kunde vi tillgänglighetsanpassa vissa delar från våra tidigare genomförda digitala seminarium. Därmed finns fem videoinslag på webbplatsen under längre tid för ökad spridning.



# Referenser

## Enkät

Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2024 och tidigare år. Boverkets handledning och definitioner till enkäten 2024 och tidigare år

## Rapporter med mera

Boverket, 2024, *Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en idéskiss*

Boverket, 2024, *Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande*

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, 2024, *Promemoria Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning, LI2024/00083*

Länsstyrelsen Skåne, 2015, *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner- Regleringsbrevsuppdrag 48, 2015 Länsstyrelsen Skåne, 2021, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2021*

Länsstyrelsen Skåne, 2024, *Ett jämställt Skåne, Jämställdhetsstrategi för Skåne 2024-2027*

Länsstyrelsen Skåne, 2022, *Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2022, tema hemlöshet*

Länsstyrelsen Skåne, 2023, *Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023, tema äldres boende*

Länsstyrelsen Skåne, 2013, *Remissyttrande över Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen samt avsnitt 7.3 i Statskontorets rapport om mark, bostadsbyggande och konkurrens, diarienummer 23007-12*

Länsstyrelsen Skåne, 2022, *Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14, diarienummer 11138-2022*

Länsstyrelsen Skåne, 2024, *Yttrande över promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning, diarienummer 1529-2024*

Malmö stad, 2023, *Malmö stads kartläggning av hemlösheten år 2023*

Malmö stad, 2022, *Malmö stads kartläggning av hemlösheten år 2022*

Regeringen, 2013, *Regeringens proposition 2012/13:178 En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*

Region Skåne och Sveriges byggindustrier, 2019, *Modell för bostadsefterfrågan i Skåne*

Region Skåne, 2023, *Modell för bostadsefterfrågan 2022 och framåt*

Region Skåne, 2024, *Skåneanalysen, En analys om Skånes tillväxt och utveckling- februari 2024*

Socialstyrelsen, 2012, *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär*

Socialstyrelsen, 2017, *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*

Socialstyrelsen, 2024, *Kartläggning av hemlösheten 2023 Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*

Statens offentliga utredningar, SOU 2022:14, 2022, *Sänk tröskeln till en god bostad*

Statistiska centralbyrån, 2023, *Kvalitetsdeklaration, Bygglov, nybyggnad och ombyggnad*

Sveriges kommuner och regioner, 2023, *Kommungruppsindelning, Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning 2023*

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

## Webbsidor

[www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2024-03-26-lagkonjunktur-bottnar-i-ar.html](http://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2024-03-26-lagkonjunktur-bottnar-i-ar.html)

[www.hemnet.se/statistik/utbud?resolution=-MONTH&locationId=17753&rooms=ALL&succes-](http://www.hemnet.se/statistik/utbud?resolution=-MONTH&locationId=17753&rooms=ALL&succes-)



[sionType=PRE\\_OWNED&type=ALL&marketState=FOR\\_SALE](#)

[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/flyttningar/](#)

[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/riktlinjer/](#)

[www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/befolkningsprognos-for-kommunen/medfor-fler-bostader-en-okad-befolkning/](#)

[www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2021/risk-for-diskriminering-och-hinder-for-etablering-pa-bostadsmarknaden/](#)

[https://diskriminering-bostad.do.se/forekommer-det-diskriminering-pa-hyresmarknaden](#)

[www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/press/nyheter/kvinnor-ager-endast-14-procent-av-sverige/](#)

[www.riksdagen.se/sv/webb-tv/video/beslut/beslut-atgarder-for-tryggare-bostadsomraden/hbc320240522cu20/](#)

[www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2024/05/uppdrag-att-verka-for-okat-smahusbyggande-genom-en-ny-egnahemsrorelse/](#)

[www.sbab.se/1/om\\_sbab/press/arkiv\\_publicering/pressmeddelande/2020-03-02\\_kvinnor\\_har\\_fortfarande\\_inte\\_rad\\_att\\_separera.html](#)

[www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2022/flest-flyttar-i-naromradet/](#)

[https://skr.se/skr/tjanster/kommunerochregioner/faktakommunerochregioner/kommungruppsindelning.2051.html](#)

## Statistik

[www.boplatssyd.se/statistik](#)

[www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/](#)

[https://segregationsbarometern.boverket.se/](#)

[http://fohm-app.folkhalsomyndigheten.se/Folkhalsodata/pxweb/sv/A\\_Folkhalsodata/A\\_Folkhalsodata\\_A\\_Mo8\\_4\\_Inkomst\\_02ResursEk\\_04.07.01VEkBarn/VEkBarnReg.px/](#)

[www.maklarstatistik.se/omrade/rikt/skane-lan/#/villor](#)

[www.scb.se/statistikdatabasen](#)

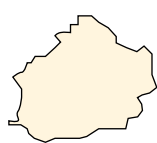
[www.socialstyrelsen.se](#)

[https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar](#)

Utdrag i Länsstyrelsens ärende- och diariesystem Platina om antal ärenden om riktlinjer för bostadsförsörjningen

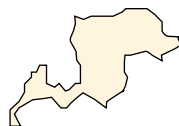
Utdrag i Boverkets system Svanen om antal bostäder som har fått investeringsstöd

# Fakta om Skånes kommuner



	MALMÖ	LUND	HELSINGBORG	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	362 133	130 288	151 306	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	38,8	39,3	41,3	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	50	51	50	50	50
Andel utl bakgrund 2023	49	29	38	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	276,5	276,1	278,2	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	340,1	361,6	367,0	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	177 567	66 759	72 607	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	47	45	48	39	39
Andel bostadsrätt	40	32	27	24	24
Andel äganderätt	14	23	25	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	6 514	6 082	5 361	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 484	1 336	1 406	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	2181	686	713	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	2044	890	394	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendekonomi 2021	2,2	1,7	1,3	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	20,7	10	14,5	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	53	35	51	40,0	

BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



**STAFFANSTORP**

**BURLÖV**

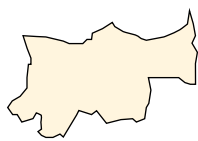
**VELLINGE**

**LÄNET**

**RIKET**

Folkmängd 2023:	27 152	19 844	37 738	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	40	39,8	43,8	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	50	49	51	50	50
Andel utl bakgrund 2023	22	49	12	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	327,3	267,9	345,0	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	426,6	344,8	473,6	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	10 670	8 495	15 300	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	23	48	14	39	39
Andel bostadsrätt	17	20	14	24	24
Andel äganderätt	59	32	73	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	4 987	4 661	7 256	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 277	1 216	1 344	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	103	96	153	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	11	46	83	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	0,3	1,5	0,2	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	3,3	12,5	2,1	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	28	50	29	40,0	

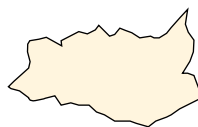
BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



	KÄVLINGE	LOMMA	SVEDALA	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	32 430	24 627	23 470	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	41,1	42,7	39,5	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	50	50	50	50	50
Andel utl bakgrund 2023	15	13	18	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	317,2	368,6	321,7	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	429,4	508,7	416,0	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	13 608	10 161	8 956	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	28	11	23	39	39
Andel bostadsrätt	15	30	17	24	24
Andel äganderätt	57	59	60	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	4 863	7 359	4 601	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 146	1 491	1 167	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	131	164	78	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	189	91	22	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	0,7	0,3	0,6	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	4,1	2,3	4,5	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	40	29	31	40,0	

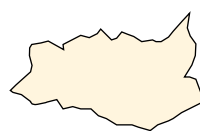


BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



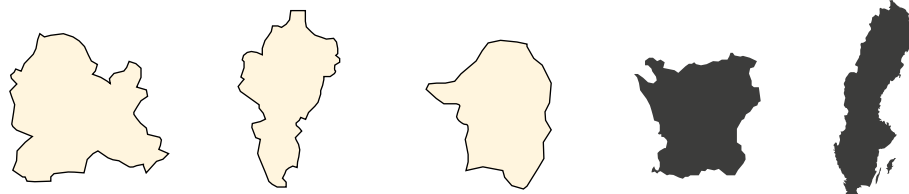
	SKURUP	TRELLEBORG	SVALÖV	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	16 861	46 936	14 544	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	42,0	42,8	40,8	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	50	50	48	50	50
Andel utl bakgrund 2023	18	25	24	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	287,8	280,0	276,9	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	374,3	362,9	365,9	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	7 597	21 826	6 219	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	35	34	29	39	39
Andel bostadsrätt	7	19	4	24	24
Andel äganderätt	59	47	68	37	37
Köpeskillning för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	3 453	4 102	2 556	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 216	1 290	1 226	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	54	182	66	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	167	253	21	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	0,6	1,0	0,6	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	8,7	9,6	9,2	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	29	43	22	40,0	

BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



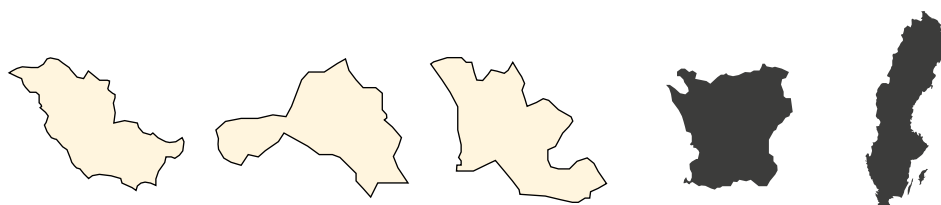
	ÖRKELLJUNGA	BJUV	SJÖBO	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	10 433	15 968	19 437	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	44	40,8	44,3	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	48	48	49	50	50
Andel utl bakgrund 2023	23	36	14	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	243,7	262,5	269,9	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	349,7	350,4	363,2	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	5 093	6 590	9 020	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	30	27	20	39	39
Andel bostadsrätt	6	11	6	24	24
Andel äganderätt	64	61	74	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	1 619	2 210	2 347	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 015	1 161	1 148	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	37	48	64	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	2	92	26	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	1,2	1,1	0,4	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	14,7	15,9	8,6	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	29	33	15	40,0	

BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



	HÖRBY	HÖÖR	PERSTORP	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	15 585	17 376	7 323	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	44	42,7	42,7	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	49	50	48	50	50
Andel utl bakgrund 2023	16	15	33	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	267,6	285,4	221,6	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	356,1	375,2	328,2	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	7 581	7 785	3 585	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	29	24	36	39	39
Andel bostadsrätt	4	7	18	24	24
Andel äganderätt	67	70	46	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	2 431	2 569	1 529	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 321	1 228	1 101	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	53	75	28	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	47	155	8	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	0,8	0,5	2,3	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	8,7	7,2	24,3	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	18	22	31	40,0	

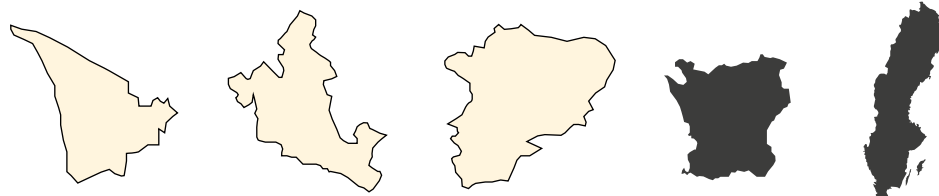
BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



	KLIPPAN	ÅSTORP	LANDSKRONA	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	17 723	16 458	47 134	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	43,5	39,7	42	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	48	49	50	50	50
Andel utl bakgrund 2023	24	38	38	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	247,3	255,2	257,1	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	347,5	357,5	350,0	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	8 569	6 726	22 014	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	30	38	49	39	39
Andel bostadsrätt	15	9	21	24	24
Andel äganderätt	56	53	30	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	2 037	2 499	3 906	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 166	1 159	1 216	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	60	60	225	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	16	32	276	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	0,9	1,4	1,5	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	12,5	15,4	17,2	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	25	33	56	40,0	

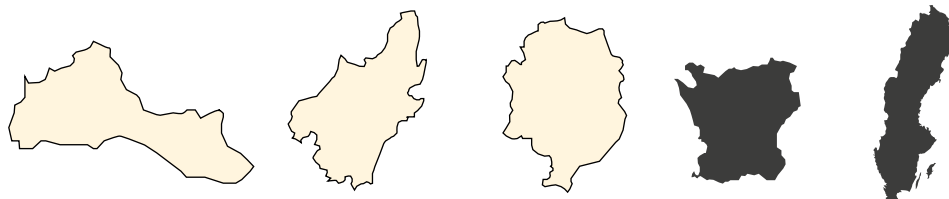


BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



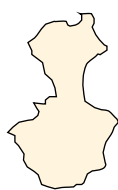
	HÖGANÄS	ESLÖV	ÄNGELHOLM	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	28 193	34 775	44 866	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	45,7	41	44,1	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	51	49	51	50	50
Andel utl bakgrund 2023	18	28	17	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	293,1	280,1	285,3	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	394,5	361,8	391	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	12 348	15 562	21 296	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	29	37	39	39	39
Andel bostadsrätt	9	16	14	24	24
Andel äganderätt	62	47	47	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	4 712	3 251	4 056	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 233	1 286	1 239	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	145	147	174	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	249	21	399	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	0,4	1,4	0,4	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	6,3	11,7	5,8	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	37	36	31	40,0	

BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



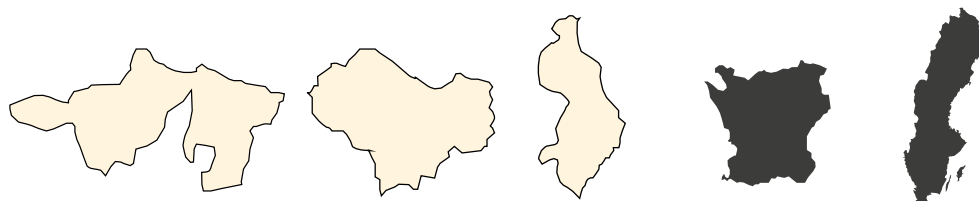
	YSTAD	KRISTIANSTAD	HÄSSLEHOLM	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	31 911	86 560	52 241	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	46,3	42,7	43,8	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	51	50	50	50	50
Andel utl bakgrund 2023	14	27	23	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	284,2	275	255,6	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	371,7	350,5	343,9	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	16 081	42 265	25 555	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	36	41	34	39	39
Andel bostadsrätt	23	12	11	24	24
Andel äganderätt	41	47	55	37	37
Köpeskilling för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	4 266	2 867	2 067	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 187	1 138	1 023	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	137	364	140	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	377	296	125	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	0,3	1,5	0,9	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	5,6	16,9	13,7	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	21	43	32	40,0	

BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



	Ö. GÖINGE	TOMELILLA	BROMÖLLA	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	14 331	13 660	12 498	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	43,1	45,2	44,7	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	49	50	49	50	50
Andel utl bakgrund 2023	22	17	21	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	249,6	248,5	259,1	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	331,7	336,1	363,8	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	6 725	6 575	6 029	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	35	29	30	39	39
Andel bostadsrätt	2	9	8	24	24
Andel äganderätt	63	63	62	37	37
Köpeskillning för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	1 379	2 261	1 883	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 063	1 093	1 047	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	66	42	48	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	0	3	48	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	1,7	0,8	1,2	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	21,6	13,5	14,6	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	26	25	27	40,0	

BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR SKÅNE 2024  
Bilaga



	OSBY	BÅSTAD	SIMRISHAMN	LÄNET	RIKET
Folkmängd 2023:	13 106	15 912	18 962	1 421 781	10 551 707
Medelålder 2023	44,8	48,2	50,6	41,5	41,9
Andel kvinnor 2023	49	51	51	50	50
Andel utl bakgrund 2023	22	17	15	32	27
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, kvinnor, 20+ år, tusen kronor, 2022	255,4	276,9	253,41	278,3	291,8
Medianinkomst för boende i Sverige hela året, män, 20+ år, tusen kronor, 2022:	348,2	383,21	330,8	362,3	375,3
Antal bostäder 2022:	6 522	8 359	10 373	674 418	5 158 699
Andel hyresrätt	32	27	32	39	39
Andel bostadsrätt	10	12	10	24	24
Andel äganderätt	58	61	58	37	37
Köpeskillning för sålda småhus, permanentbostad (ej tomträtt), medelvärde i tusen kronor, 2022:	1 620	5 509	3 734	4 086	3 915
Medianhyra, per m2, 2023	1 024	1 357	1 220	1 327	1 246
Demografiskt behov av nya bostäder per år 2015-2030, beräknat genom hushållskvoter, antal, Länsstyrelsen 2015:	43	68	42	6 675	X
Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus, 2022:	60	244	36	6 723	54 018
Andel trångbodd och ansträngd boendeekonomi 2021	1,2	0,4	0,5	1,4	1,1
Barn med varaktigt låg ekonomisk standard 2021, andel	13,9	8,9	13,4	13,2	10,8
Ojämlighetsindex från Segregationsbarometern	27	18	27	40,0	

## Fotnoter Fakta om Skånes kommuner

### 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.

Statistiken 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. Omfattningen av de totala inkomsterna från övriga Norden varierar över tid. För åren 2011–2014 är täckningen sämre än för senare år, vilket till stor del beror på brister i data från Norge. För 2011 saknas i princip inkomster från Norge. För år 2012–2014 är makrobeloppet för Norge ungefär hälften av beloppet för 2015.

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.

### Upplåtelseform:

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).

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

## Boverket

### 4. Trångbodda och ansträngd

**boendeekonomi.** Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått



1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.

**1. Ansträngd boendeekonomi.** 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.

Ojämlighetsindexet är ett mått på skillnader i bosättningsmönster mellan olika socioekonomiska grupper och mäter graden av segregation.

Ojämlighetsindexet som finns med 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. På länsnivå beräknas indexet som ett befolkningsviktat genomsnitt. 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.

Beräkningen av ojämlikhetsindex baseras på indikatorn disponibel inkomst per konsumtionsenhet. Den disponibla inkomsten har stor betydelse för individers möjlighet till konsumtion och sparande.

## 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. Med barn och unga vuxna avses åldern 0–24 år.

## Kriterier för SKR:sgruppsindelning

### Storstad

Minst 200 000 invånare i den största tätorten i kommunen

### Pendlingskommun nära storstad

Minst 40 procent av den sysselsatta nattbefolkningen pendlar till arbete i annan storstadsnära kommun. Minst 20 procent av utpendlingen sker till en storstad

### Större stad

Minst 40 000 och mindre än 200 000 invånare i den största tätorten i kommunen

### Pendlingskommun nära större stad

Minst 40 procent av den sysselsatta nattbefolkningen pendlar till arbete i annan kommun. Största utpendlingskommunen är en större stad

### Lågpendlingskommun nära större stad

Mellan 25 och 39 procent av den sysselsatta nattbefolkningen pendlar till arbete i annan kommun. Största utpendlingskommunen är en större stad

### Mindre stad/tätort

Minst 15 000 och mindre än 40 000 invånare i den största tätorten i kommunen

### Pendlingskommun nära mindre stad/tätort

Minst 30 procent av den sysselsatta nattbefolkningen pendlar till arbete i annan kommun och/eller minst 30 procent av den sysselsatta dagbefolkningen arbetar i kommunen men bor i annan kommun. Största utpendlingskommunen är mindre stad eller annan kommun med mindre ort

### Landsbygdskommun

Kommun med mindre än 15 000 invånare i den största tätorten. Såväl utpendling som inpendling mindre än 30 procent

### Landsbygdskommun med besöksnäring

Landsbygdskommun med mindre än 15 000 invånare i den största tätorten med minst två kriterier för besöksnäring



Länsstyrelsen  
Skåne

[www.lansstyrelsen.se/skane](http://www.lansstyrelsen.se/skane)