

# CHALMERS



## Nya inslag i bostadspolitiken - konsekvenser för Helsingborg

*Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg och Vattenbyggnad*

**ELIJAH HAMILTON**

Institutionen för bygg- och miljöteknik

*Avdelningen för byggnadsekonomi*

*Elijah Hamilton*

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2007

Examensarbete 2007:56



EXAMENSARBETE 2007:56

*Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg och Vattenbyggnad*

ELIJAH HAMILTON

Institutionen för bygg- och miljöteknik

*Avdelningen för Byggnadsekonomi*

*Elijah Hamilton*

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2007

Nya inslag i bostadspolitiken – konsekvenser för Helsingborg

*Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg och Vattenbyggnad*  
ELIJAH HAMILTON

© ELIJAH HAMILTON, 2007

Examensarbete 2007:56  
Institutionen för Bygg och Miljöteknik  
Avdelningen för Byggnadsekonomi  
ELIJAH HAMILTON  
Chalmers tekniska högskola  
412 96 Göteborg  
Telefon: 031-772 10 00

Reproservice / Institutionen för Bygg och Miljöteknik  
Göteborg 2007

New features of housing policy-Consequences for Helsingborg  
Master s Thesis in Management of Built Enviroment

ELIJAH HAMILTON

Department of Civil and Environmental Engineering  
Division of Building Economics and Management  
Elijah Hamilton  
Chalmers University of Technolgoy

## SUMMARY

Housing politics is a hot debated topic right now not least because of the economic upswing that has built up the last years but also the new conditions that have occurred on the housing market. This has led to a change in the politics on the government level that has an impact on the local government. The change has been in progress over a longer time but right now, because of the new element in housing politics can the change be defined as a paradigm shift. The housing politics has gone from planning for need to planning for demand. The new way of planning means that it is more and more the market that rules over what and how much has to be built. It is therefore important for every local government to keep an open and continuous dialog with the operators on the market about the local housing market. The dialog is a condition for the city to be able to develop and grow as well as possible.

This report focus on the qualitative aspects in housing politics in Helsingborg. A demarcation has been done to new features in housing politics, liquidation of housing subsidies, encouragement of ownership, planning for demand instead of planning for need, and means against segregation. The interviews were focused on following subjects: 1) how the market operators have experienced the two last years until today, 2) how they have thought that the housing market has developed, 3) the relation with the local government, and 4) what they think about the future housing requirements. The purpose has been to complete the quantitative description of the housing market with a qualitative aspect and in this way get the Housing plan accepted by the operators on the market.

The contents in this report is based on information from the work with the Housing plan, an interview study, a “moving chain” and learning of relevant literature. The interview study was based on information from 23 interview persons that represent the market operators, 10 building proprietors/administrators, 3 real estate agents and spokesmen for 5 of the local government administrations. These persons were chosen because they have a key role in there activity and in most cases also in the contact with the local government. A supplementary study about “moving chains” gives substance the report in the matter of the housing markets dynamics and what type of new houses that creates vacancies when new houses are built. Knowledge about results from “moving chains” gives both the local government and the market operators’ guidance on what type of housing to be built.

This report is written in Swedish because it’s a part of a lager study for the local government in Helsingborg.

Nya inslag i bostadspolitiken – konsekvenser för Helsingborg  
*Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg och Vattenbyggnad*  
ELIJAH HAMILTON  
Institutionen för Bygg- och Miljöteknik  
Chalmers Tekniska Högskola

## **SAMMANFATTNING**

Bostadspolitik är ett hett debatterat ämne just nu. Inte minst p.g.a. den konjunkturuppgång som har varit de senaste åren men också de nya förutsättningarna som har uppkommit på bostadsmarknaden. Det har skett en förändring i politiken på regeringsnivå som ger genomslag på kommunal nivå. Förändring har pågått en längre tid men det är först nu med de nya inslagen i bostadspolitiken som förändringen kan definieras som ett paradigmskifte. Bostadspolitiken har gått från behovsplanering till efterfrågeplanering. Den nya planeringen innebär att det är mer och mer marknaden som styr vad och hur mycket som ska byggas. Det är därför viktigt för kommuner att hålla en öppen och kontinuerlig dialog med marknadens aktörer om den lokala bostadsmarknaden. Dialogen är en förutsättning för att staden ska kunna utvecklas och växa på bästa sätt.

2001 infördes en ny lag som ger kommunerna skyldighet att planera för bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan bo i goda bostäder. Lagen reglerar dock inte på vilket sätt riktlinjerna ska redovisas eller dokumenteras. I Helsingborgs kommun har kommunen valt att formulera ett Boendeprogram som är ett strategiskt dokument för kommunens boendeplanering. Enligt Boverket är bostadsförsörjningsfrågorna så viktiga att de ska förankras väl i den lokala politiska debatten. Därför ska programmet vara en väsentlig del i stadsutvecklingen och vara ett stöd för en handlingskraftig bostadspolitik. Programmet ska också vara ett underlag för andra verksamheter både kommunala och privata.

Denna rapport fokuserar på de kvalitativa aspekterna i bostadspolitiken på det lokala planet i Helsingborg. Avgränsningen har gjorts till fyra nya inslag i bostadspolitiken, utvecklingen av bostadssubventioner, uppmuntrande av ägande, efterfrågeplanering istället för behovsplanering och boendesegregation. I intervjustudien har frågor ställts till marknadens aktörer om hur de har upplevt de två senaste åren, om hur de tycker att bostadsmarknaden utvecklats och hur relationen med kommunen fungerat, samt hur de ser på framtiden. Syftet har varit att komplettera den kvantitativa beskrivningen av bostadsmarknaden med en kvalitativ aspekt och på så sätt få boendeprogrammet förankrat hos marknadens aktörer.

Innehållet i den här rapporten är baserat på information från arbetet med boendeprogrammet, en intervjustudie, en flyttkedjestudie och inläsning av relevant litteratur. Intervjustudien baserades på information från 23 intervjupersoner som representerar marknadens aktörer, 10 byggherrar/förvaltare, 3 mäklare, villaägarföreningen och företrädare för 5 av stadens förvaltningar. Dessa personer

valdes ut för att de har en nyckelroll i sin verksamhet och i de flesta fall också i kontakten med kommunen. En kompletterande studie om flyttkedjor tillför rapporten ett djup när det handlar om bostadsmarknadens rörlighet och vilken upplåtelseform som skapar vilka vakanser vid nyproduktion. Kunskap om flyttkedjornas resultat ger både kommunen och marknaden en vägledning om vad och vilken typ av bostäder som ska byggas.

Nyckelord: Bostadspolitik, rörlig bostadsmarknad, boendeprogram, kvalitativa aspekter.

# Innehåll

SUMMARY	I
SAMMANFATTNING	II
INNEHÅLL	IV
FÖRORD	VI
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	2
1.3 Avgränsningar	2
1.4 Rapportens upplägg	2
2 GRUNDEN FÖR DAGENS BOSTADSPOLITIK	3
2.1 Bostadspolitikens utveckling	3
2.2 Förhållandet mellan kommunen och bostadsmarknadens aktörer	4
2.3 Framgångsfaktorer	5
2.4 Kommunikation och förtroende	5
3 METOD	7
3.1 Intervjuer	7
3.2 Flyttkedjestudien	8
3.3 Analys av material	9
4 RESULTAT AV INTERVJUSTUDIEN	11
4.1 Den uppfattade bilden av bostadsmarknaden i Helsingborg	11
4.1.1 Grupperingar	11
4.1.2 Svårigheter	11
4.1.3 Ett nytt tänk bland unga och äldre	12
4.1.4 Det bostadssociala programmet	13
4.1.5 Segregation	14
4.2 Framtiden för Helsingborg	14
4.2.1 Boendet för äldre	15
4.2.2 Boendet för unga och studenter	15
4.2.3 Exploateringsprocessen	16
4.2.4 Segregation	16
5 RESULTAT AV FLYTTKEDJESTUDIEN	17
5.1 Poppeln	17
5.2 Lövholmen 1	19



6	DISKUSSION OCH TROLIGA KONSEKVENSER	21
6.1	Avvecklandet av bostadssubventioner	21
6.2	Nya upplåtelseformer och inriktning mot ägande	21
6.3	Efterfrågeplanering	22
6.4	Medel mot segregation	22
6.5	Slutsatser av flyttkedjestudien	22
6.6	Slutord	23
6.7	Boendeseminarier	24
	REFERENSER	25

## **Förord**

Detta examensarbete har utförts från januari till maj 2007 som en del av utbildningen till civilingenjör, Väg och Vatten, på institutionen för bygg- och miljöteknik, avdelningen för Byggnadsekonomi, Chalmers tekniska högskola på uppdrag av Helsingborgs Stads kommun.

Det är flera personer som har bistått mig med hjälp och feedback. Jag vill tacka:

Tommy Birgersson, min handledare, som lät mig vara hans högra hand i arbetet med boendeprogrammet och på så sätt fick utföra ett arbete som tillförde boendeprogrammet viktig information.

Sven Gunnarsson, min examinator på Chalmers tekniska högskola för guidning i arbetet.

Alla intervjupersoner som ställde upp med tid, erfarenheter och åsikter. Till sist vill jag också tacka Johan Tylen och Jesper Karlsson, mina opponenter, som gav viktig feedback.

Helsingborg Maj 2007

Elijah Hamilton

# 1 Inledning

Detta arbete är ett resultat av två undersökningar gjorda på uppdrag av Helsingborgs kommun. Kommunen ville få information om kvalitativa aspekter av nya inslag i bostadspolitiken. De ville också få undersökt vad produktion av nya bostäder får för konsekvenser på den befintliga bostadsmarknaden.

## 1.1 Bakgrund

Helsingborg har varit en framgångsrik stad under de senaste åren. Staden har varit bas i nordvästra Skåne för entreprenörer och företagare. Detta har gjort att Helsingborg upplevts som en attraktiv stad att bo i. I december 2006 hade kommunen 123 389 invånare, en ökning från föregående år med 1327 personer. Det gör Helsingborgs kommun till den nionde största i landet. Ökningen 2006 ligger något över genomsnittet de senaste 20 åren och för tredje året i rad uppvisar staden ett positivt födelsenetto, d v s antalet födda översteg antalet döda. Inflyttningsnettot svarade dock för den större delen av befolkningsökningen (Boendeprogrammet 2007).

Från 2000 och fram till idag har staden haft en kontinuerligt positiv utveckling både vad gäller sysselsättning och företagsetableringar. Näringslivet i Helsingborg präglas av många små och medelstora företag med stor branschbredd. Efter de tre största kommunerna i Sverige har Helsingborg den största bredden med hela 572 av totalt 777 branschposter representerade. År 2006 var det totala antalet företag i kommunen nästan 11300 varav 87 procent var mindre företag med färre än fem anställda. Det är en ökning från år 2000 med över 1500 företag (Boendeprogrammet 2007).

För dagens Helsingborg och dess vision att vara ”Sveriges mest attraktiva stad för människor och företag” är boendeprogrammet en viktig pusselbit. Det första boendeprogrammet med strategiska mål formulerades 2005 men har under våren 2007 reviderats på grund av den nya politiska majoriteten i regeringen, lagkravet på uppdaterat boendeprogram samt att efterfrågan på bostäder har ökat kraftigt.

Boendeprogrammet är en väsentlig del i stadsutvecklingen och ska vara ett stöd för en handlingskraftig bostadspolitik som främjar visionen och en långsiktig hållbar utveckling mot god folkhälsa och goda livsmiljöer. Boendeprogrammet är också ett underlag för andra verksamheter, kommunala såväl som icke kommunala. Ambitionen är att öka framförhållningen och förutsägbarheten genom att tydligt ange den politiska viljeinriktningen och stadens strategiska mål. Detta ska medföra att marknadens aktörer i god tid ska känna till stadens ståndpunkter och handlingsmönster i boendefrågor (Boendeprogrammet 2007).

Boendeprogrammet för Helsingborg är uppbyggt av fyra olika delar där den inledande delen är en beskrivning av bostadsmarknadens nuläge mot bakgrund av utvecklingen 2005-2006. Den andra delen är i huvudsak kvantitativ i sin karaktär, d v s den söker svar på frågan hur många bostäder som kan byggas framöver, vad som byggs och var det kan ske. Den tredje delen innehåller de bostadsstrategiska mål som är stadens idémässiga viljeinriktning, d v s långsiktiga mål för byggande och boende. Den innehåller dessutom en beskrivning av de medel/metoder som staden avser att använda för att nå målen. Den fjärde delen består av en objektslista som

kommunstyrelsens mark- och exploateringsavdelning fortlöpande tar fram avseende det planerade bostadsbyggandet.

## **1.2 Syfte**

Uppdraget har bestått av att tillföra boendeprogrammet kvalitativa aspekter av de nya inslagen i bostadspolitiken. Dessa nya inslag i bostadspolitiken är avvecklandet av subventioner för bostadsbyggandet, inriktningen mot ett ökat ägande, övergången från behovsplanering till efterfrågeplanering och medel mot boendesegregationen i staden. Uppdraget bestod också av att tillföra boendeprogrammet kunskap om vad byggandet av bostäder får för konsekvenser på den befintliga bostadsmarknaden.

## **1.3 Avgränsningar**

Denna rapport har fokuserat på att komplettera den kvantitativa beskrivningen av bostadsmarknaden i Helsingborg med en kvalitativ aspekt av hur bostadsmarknadens aktörer har upplevt 2005-2006 och hur de ser på framtiden med fem till tio års sikt. Därutöver har en undersökning gjorts om flyttkedjor på två specifika fastigheter för att undersöka den rörlighet de två olika undersökta upplåtelseformerna ger upphov till på den befintliga bostadsmarknaden och vilka kopplingar som kan göras till de nya inslagen i bostadspolitiken.

## **1.4 Rapportens upplägg**

Rapporten beskriver i kapitel 2 viktiga aspekter att känna till i bostadspolitiken, ett teoretiskt ramverk som legat till grund för den undersökning som gjorts. I kapitel 3 beskrivs den metod som använts för de två studier som genomförts. Nästkommande kapitel innehåller resultaten av de båda studierna. Resultaten diskuteras och troliga konsekvenser förs fram i kapitel 6.

## 2 Grunden för dagens bostadspolitik

Detta kapitel ger en kort beskrivande bild hur bostadspolitiken har utvecklats från miljonprogrammets avslutande fram till idag. Dessutom beskrivs förhållandet mellan kommun och bostadsmarknadens aktörer och vad som är viktigt mellan de olika parterna för att uppnå en stabil och god bostadsmarknad.

### 2.1 Bostadspolitikens utveckling

På 1970-talet ungefär samtidigt med att Miljonprogrammet avslutades tvingades socialdemokraterna lämna ifrån sig regeringsmakten, en ställning som man då hade innehaft under 40 år. Man kunde då förvänta sig stora omvälvningar inom bostadspolitiken, det politiska område som utpekats som det tydligaste exemplet på planhushållning i Sverige. Men de borgerliga regeringarna tycktes vara nöjda med såväl finansieringssystem, kommunala markvillkor som kollektiva hyresförhandlingar. Den enda ideologiskt färgade förändring som skedde var en lag som underlättade omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter.

Vid det senare regeringsskiftet på 1990-talet då en borgerlig koalition återtog makten var bakgrunden inte heller då ideologi utan samhällsekonomi. Värdet av de räntebidrag som var kopplade till statliga bostadslån hade stigit i en rasande takt i 1980-talets inflationsekonomi; 1979 var statens kostnader för bidragen 3,7 miljarder, nio år senare 13,3. Under samma period ökade skattesubventionerna till småhusägarna från 6,3 miljarder till 13,8. Visserligen försökte socialdemokraterna minska skatteförmånen i samband med 1990-91 års skattereform men det var den borgerliga regeringen med Bildt i spetsen som satte yxan till roten. De ville avreglera bostadsmarknaden och målsättningen var att undanröja kvarvarande brister i neutraliteten mellan olika upplåtelseformer. Detta innebar att allmännyttan och bostadskooperationen inte längre skulle särbehandlas. Deras nya budskap var istället att bostäder borde ägas, inte hyras (Lindbom 2001)

Socialdemokraterna återtog makten och avregleringen av bostadsmarknaden stagnerade. Det skulle dröja ända till valet 2006 då borgarna åter fick majoritet i riksdagen som de verkligt stora förändringarna påbörjades på marknaden. Visserligen hade också socialdemokraterna inför valet flaggat för avreglering av de statliga subventionerna men det var den borgerliga stadsministern Reinfeldt som fortsatte avvecklingen. De statliga subventionerna togs bort för nybyggda hus vid årsskiftet, 2006/2007 och för de hus som byggdes före den första januari 2007 sker en snabbare avveckling där subventionerna kommer vara helt borta 2012. Vid en revidering av Allbo-lagen togs kravet på tillstånd för överlåtelse av egendom bort för de allmännyttiga bostadsföretagen, fastighetsskatten ersattes med en kommunal avgift på max 4500 kr för enskilt ägda bostäder samtidigt som allmännyttans hyressättning urvattnades.

De borgerliga partiernas vilja att prioritera ägande som boendeform visar sig ännu tydligare än förr. Att äga sin bostad är ett sätt att få känna inflytande och delaktighet när det gäller den egna boendesituationen (Prop. 2006). De menar att ägande ökar ansvarstagande och stimulerar gemenskapen i huset då alla får vara med och bestämma. Genom denna filosofi kan också utsatta områden, med t.ex. hög andel invandrare, låg sysselsättningsgrad och låg utbildningsnivå, höjas genom att

kommunen värnar om tillgången på olika upplåtelseformer (Helsingborgs dagblad 2007). De borgliga partierna poängterar att alla upplåtelseformer är nödvändiga för en attraktiv marknad men att allmännyttans dominerande ställning måste minska för att stimulera bostadsbyggandet.

Det kan sägas att bostadspolitiken har gått från en behovsplanering till en efterfrågeplanering där marknaden styr allt mer. Regeringen menar att marknadens funktion är av fundamental betydelse för bostadsproduktionen och statens uppgift är att skapa goda, långsiktiga marknadsvillkor, så att bostadsbyggandet kan baseras på konsumenternas efterfrågan (Prop. 2006).

## **2.2 Förhållandet mellan kommunen och bostadsmarknadens aktörer**

En väl fungerande bostadsmarknad och en effektiv byggsektor är viktiga för såväl individer som företag och samhälle. Bostads och arbetsmarknadspolitiken måste ses i ett sammanhang då de är ömsesidigt beroende av varandra. Regeringen har påbörjat en förändring av bostadspolitiken mot mindre hämmande reglering och produktionssubventioner och mer av konkurrens och kommunalt självbestämmande (Prop. 2006). Det brukar anses att kommunerna i Sverige har en långtgående autonomi i förhållande till staten. Grundlagskyddet för den kommunala självstyrelsen är en av hörnstenarna i svensk demokrati (Bäck & Larsson 2006).

Kommunen styr inte ensidigt över utvecklingen på den lokala bostadsmarknaden utan det måste ske i samverkan med övriga aktörer, främst fastighetsägare och byggherrar. Kommunens roll är bland annat att kontinuerligt analysera läget på bostadsmarknaden och att skapa förutsättningar för en utveckling i önskad riktning. I det ligger att ha en välförankrad bostadspolitisk strategi så att man kan fatta snabba beslut när det behövs. De verktyg som lyfts fram i boendeprogrammet är framförallt kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik (marköverlåtelse- och exploateringsavtal), allmännyttiga bostadsföretag samt samarbetsavtal med fastighetsägare om fördelning av lägenheter (Boverket 2006).

I förhållandet mellan fastighetsägarna, byggherrarna och kommunen är det kommunen som är i överläge genom det s.k. kommunala planmonopolet. Genom detta styrs var och när en utbyggnad kan ske samt utformningen av bebyggelsen. Med hjälp av marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal kan kommunen också ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, t.ex. när det gäller storlekar och upplåtelseformer för bostäderna. Men kommunen kan inte enskilt styra fram bostadsbyggande utan det förutsätter att det finns intresserade byggherrar och exploatörer. Däremot kan kommunen se till att det finns byggbar mark när marknaden efterfrågar det genom en god planberedskap. Har inte kommunen bra erbjudanden när marknaden efterfrågar det kan aktörerna välja andra kommuner där möjligheterna är bättre.

Byggherrar och förvaltare arbetar med att exploatera och förvalta fastigheter och är beroende av kommunen. Mäklarna säljer bara tjänster och blir först aktuella när bostäder ska säljas antingen som begagnade eller nyproducerade. De har alltså ingen

kontakt med kommunen i bostadsfrågor. Det är bara en av kommunens förvaltningar, Kärnfastigheter, som är aktiva på bostadsmarknaden. Kärnfastigheter ansvarar för alla kommunens kommersiella lokaler och skolor. De äger också vissa bostäder som används för sociala ändamål. Kommunens andra förvaltningar, Socialförvaltningen, Utvecklingsförvaltningen och Vård - Omsorgsförvaltningen samarbetar med Kärnfastigheter i boendefrågor. Kommunstyrelsens förvaltning bereder bostadsfrågor till kommunstyrelsen och det kommunala bostadsföretaget HelsingborgsHem drivs efter det ägardirektiv som den politiska majoriteten fattat.

## **2.3 Framgångsfaktorer**

För att uppnå en kreativ kommun menar Landry (2000) att onödig byråkrati måste bort. Alla tjänstemän bör ha den konstruktiva nyttan som ledstjärna i sitt arbete och inte regelverken eller maktkänslan av att kunna hindra och fördröja. Kortsiktighet (mandatperioder) bland politiker måste kompletteras med längre tidshorisonter. Makteliten, vars inflytande visserligen kan variera, måste kunna kontrolleras, ifrågasättas och balanseras.

För det fortsatta byggandet av den attraktiva kvarterstaden Helsingborg krävs det enligt Thufvesson (2006) att alla aktörer förstår innebörden av begreppet stad. Han menar vidare att den attraktiva kvarterstaden måste utgå från de stimulansbehov butiksägarna, småföretagen, de boende, flanörerna och gästerna på uteserveringarna har.

Enligt Boverket (2006) kännetecknas en väl fungerande bostadsmarknad av olika boendeformer och valfrihet för konsumenterna. En bostadsmarknad med låg rörlighet minskar möjligheterna för alla på bostadsmarknaden att byta boende och en för hög rörlighet skapar alltför instabil marknad där hög andel vakanser uppkommer. Det svåra är att skapa en väl balanserad rörlighet som gagnar bostadsmarknaden på bästa sätt.

En viktig framgångsfaktor när det gäller huruvida en kommun anses som attraktiv eller ej är att det finns möjlighet till expansion. Det gäller därför att planberedskapen är god så att kommunen kan bemöta näringslivets efterfrågan när den uppkommer.

## **2.4 Kommunikation och förtroende**

Kommunikation är ett centralt element för att skapa förtroende i relationer eftersom det leder till att bättre förstå varandras behov och intentioner. Ett möjligt sätt att genom kommunikation skapa förtroende är att kontinuerligt hålla en öppen dialog där båda sidor får föra fram sin åsikt i någon form av samråd. Dessa samråd bör prioriteras av kommunen då de kan verka för en bättre utveckling av samhället men också en effektivisering av bostadsbyggandet. Dialog genom samråd är också ett sätt för kommunen att på ett bättre sätt stämma av marknaden så att de bostadsstrategiska målen hela tiden kan hållas aktuella.

Förekomsten av bra kommunikation är inte bara en förutsättning för förtroende mellan kommunen och marknadens aktörer och mellan avdelningarna inom kommunen. Dessa är mark- och exploateringsenheten, planenheten och bygglovsenheten. Initiativ till kommunikation och samråd måste komma från kommunen då kommunen är det

högsta organet. Initiativ ska drivas med ömsesidig respekt för skillnader mellan erfarenheter, synsätt, kunskaper och kompetenser. Det är sannolikt skillnaderna som på lång sikt skapar förutsättningarna för förnyelse. Alla måste inte vara överens om allt - men alla ska vara överens om nulägesbilden och visionen (Visanu 2005).



## 3 Metod

Uppdraget från Helsingborgs kommun innebar att komplettera boendeprogrammet med dels en kvalitativ studie av bostadsmarknaden under åren 2005-2006 och hur den framtida utvecklingen tros bli. Däröver genomfördes också en s.k. flyttkedjestudie där kommunen hade en önskan att undersöka vilka konsekvenser en nybyggnation har på den befintliga bostadsmarknaden.

För att förstå problemet eller uppgiften sammanställdes en rad olika frågor. Här gjordes också en avgränsning av uppgiften för att tillföra boendeprogrammet väsentliga uppgifter. Undersökningen genomfördes parallellt och tillsammans med den arbetsgrupp som tagit fram det nya boendeprogrammet. Arbetsgruppen bestod av exploateringschefen, 1:e markingenjören och stadsbyggnadsstrategen som alla arbetar inom Helsingborgs kommun. Under undersökningens gång genomfördes avstämningsmöten eller arbetsgruppsmöten. Syftet med dessa var främst att gå igenom fortskridandet med boendeprogrammet men det gavs även tillfälle att ge examensarbetaren eventuella riktlinjer för det fortsatta arbetet med undersökningen.

För att förstå bostadsmarknaden och bostadspolitiken i Helsingborg behövdes inblick i hur kommunen arbetar med bostadsfrågor men också vilka nationella faktorer som påverkar. Inläsning skedde på material som berörde bostadspolitiken både lokalt och nationellt. En dialog med stadsbyggnadsstrategen hölls fortlöpande för att undersökningen skulle tillföra och komplettera boendeprogrammet på bästa sätt.

Stadsbyggnadsstrategen och exploateringschefen konstaterade att det bästa sättet att ta reda på de kvalitativa aspekterna av de nya inslagen i bostadspolitiken var att utföra en intervjustudie med marknadens aktörer samt med de kommunala förvaltningarna som berör bostadsmarknaden. En kvalitativ studie utformades där halvstrukturerade intervjuer genomfördes. Ett frågeformulär skapades med ett antal öppna frågor vilka följdes upp med uppföljningsfrågor beroende på vilka svar som genererades.

Kommunen vill också undersöka de konsekvenser en nybyggnation får på den lokala bostadsmarknaden genom en flyttkedjestudie. De ville ta reda på vilken betydelse flyttkedjor har på bostadsmarknaden och om det skiljer sig i flyttkedjorna beroende på vad som byggs. Två nybyggda fastigheter med olika upplåtelseform valdes ut som skulle bli föremål för studien.

### 3.1 Intervjuer

Enligt Kvale (Kvale 1997) är den kvalitativa intervjun en unikt känslig och kraftfull metod för att fånga erfarenheter och innebörden ur undersökningspersonernas vardagsliv. Den har som mål att erhålla nyanserade beskrivningar av olika kvalitativa aspekter av den intervjuades livsvärld. Själva öppenheten och flexibiliteten i själva intervjun ställer stränga krav på intervjuarens förberedelser och kompetens.

Denna studie kom att omfatta 23 intervjuer där ett generellt frågeformulär togs fram som kunde ställas till alla intervjupersoner. Tanken var att försöka få till stånd en dialog runt varje fråga och genom diskussionen kunna dra slutsatser om hur de upplevt de senaste åren och vad de tror om framtiden för den lokala bostadsmarknaden.

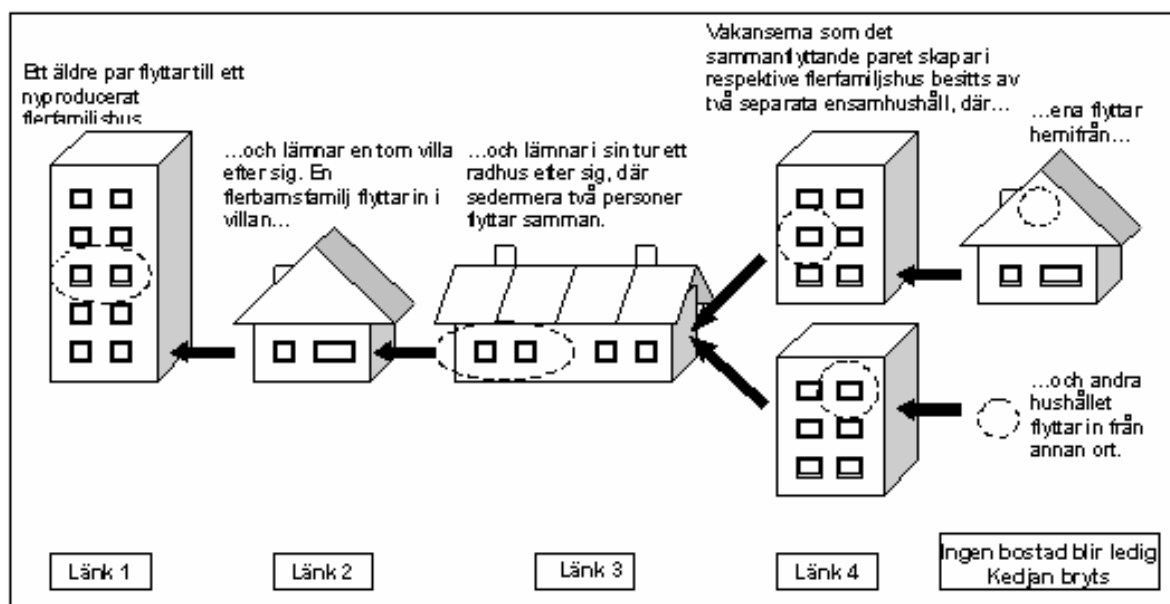
Intervjuerna initierades med brev från Helsingborgs kommun där syftet med intervjun beskrevs och att tidsbokning skulle ske den närmaste tiden. Totalt var 10 byggherrar/förvaltare, 3 mäklare, 2 hyresgästföreningar, villaägarföreningen och 5 av stadens förvaltningar med i studien. Själva intervjuerna baserades på ett frågeformulär indelat i två delar där den första delen handlade om de senaste åren fram till nutid och den andra delen behandlade framtiden. Frågorna var halvstrukturerade och formulerade på ett sådant sätt att det var möjligt att besvara dem från respektive intervjupersons synsätt. Syftet med frågorna var att få till stånd en dialog där aktörens åsikter, funderingar och önskemål skulle komma fram som sedan skulle kunna sammanställas till en sammanfattande bild av bostadsmarknaden i Helsingborg.

Anteckningar under intervjuerna ansågs som det enda alternativet då ljudinspelning skulle hämma dialogen och diskussionen runt frågorna.

### 3.2 Flyttkedjestudien

Att en rörlig bostadsmarknad är en viktig faktor för hur en attraktiv stad ska kunna erbjuda bostäder är känt sedan tidigare men hur viktigt är det och hur påverkar ett nytt bostadshus rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet. För att diagnostisera vad nyproduktion leder till gjordes en kompletterande flyttkedjestudie. Uppgifter om de boende hämtades i de kommunala registren KID (Kommuns innevånar data) och FIR (Fastighets informations register). Genom dessa register kunde person adresser och flyttningar sökas. I vissa fall verifierades uppgifterna med hyresvärdar och privatpersoner.

En flyttkedja uppstår när ett hushåll flyttar och bostaden blir tillgänglig för andra på den reguljära bostadsmarknaden.



Figur 1. Exempel på flyttkedja, bild bearbetad av Lindström.

En flyttkedja är uppbyggd av länkar där en länk uppstår när ett hushåll flyttar in i en vakant bostad. Den länk som initierar en flyttkedja kallas för Länk 1. Det handlar oftast om det första hushållet i en nybyggd fastighet. Det sker ibland att två hushåll

flyttar ihop (se Länk 3 i figur 1) vilket ger två vakanta bostäder. När sedan två andra hushåll flyttar in i de två lediga bostäderna sker en förgrening av länken. Det är av intresse att analysera flera effekter av uppkomna vakanser i den lokala bostadsmarknaden. En jämförelse görs genom att summera länkarna i flyttkedjorna samt dess förgreningar utifrån initieringskällan. Summan av länkar ger flyttkedjans längd, vilket kallas för multiplikativ effekt (Lindström 2005).

En påbörjad flyttkedja betraktas som avslutad om en utflyttning från ett boende inte medför någon uppkomst av vakans i det befintliga bostadsbeståndet eller om vakansen uppstår utanför kommungränsen.

En flyttkedja uppstår inte:

- När någon i hushållet bor kvar (Flytt från föräldrar, separation eller liknande)
- När flytt sker från icke reguljär bostad (Andrahandsboende, inneboende eller studentboende).
- När ett bostadsbyte sker mellan två hushåll.
- När ett hushåll flyttat in från en annan kommun.
- När en fastighet ska rivras.
- När en bostad står tom eller när hushållet inte går att spåra (ingen har flyttat in då studien görs eller när ingen kan nås via telefon).

Vakanser samt flyttningar är ömsesidigt betingade och sker stegvis i en flyttkedja. Detta medför att det för varje steg kan inträffa tidsförskjutningar som leder till att flyttkedjan inte enbart breder ut sig rumsligt utan även tidsmässigt. Tiden mellan att en vakans uppstår och att ett nytt hushåll flyttar in kan variera och orsaken till detta kan bland annat bero på vilka upplåtelseformer som det handlar om. En annan orsak som har en ännu större inverkan på eventuella tidsförskjutningar är efterfrågan på gällande bostadsmarknad (Clark & Sarapuu 1984).

### **3.3 Analys av material**

För att kunna dra slutsatser och sammanfatta studierna var utmaningen att utvärdera och urskilja vad de nya inslagen i bostadspolitiken ger för konsekvenser för Helsingborg. I detta låg en stor utmaning att tolka det som sades och på vilket sätt som det framfördes på. Den information som kontinuerligt erhöles diskuterades med stadsbyggnadsstrategen för att på så sätt vidga tolkningen och verifiera det som var väsentligt.

I intervjustudien kan intervjupersonerna delas in i tre grupper, byggherrar/förvaltare, mäklare och kommunala förvaltningar. I det första skedet analyserades deras relation till varandra i enlighet med det teoretiska ramverket i kapitel 2. Därefter gjordes försök till att sikta fram problem och svårigheter.

Nästa steg i den totala analysen utgjorde flyttkedjestudien som gav en beskrivande bild av vad ett nytt bostadshus skapar och genererar på den lokala bostadsmarknaden.

Därefter har försök gjorts för att se samband och följer av de nya inslagen i bostadspolitiken och flyttkedjors resultat. I diskussionen presenteras vilka konsekvenser de nya inslagen i bostadspolitiken har lett till eller anses leda till.

## **4 Resultat av intervjustudien**

Resultatet av studien presenteras nedan i två huvudrubriker där den första behandlar dåtid fram till nutid och den senare behandlar vad marknadens aktörer tror om framtiden.

### **4.1 Den uppfattade bilden av bostadsmarknaden i Helsingborg**

Alla tillfrågade menade att utvecklingen på marknaden har varit bättre än förväntat och att det har lett till att marknaden har bjudit på många möjligheter. Kortfattat sade byggarna att allt som byggts har gått åt som smör i solsken och mäklarna menade att de kunnat sälja vad som helst. Svårigheten enligt byggarna och förvaltarna har varit tillgången på lämplig mark, utbudet har inte motsvarat efterfrågan. Det har inte gått att uttyda om det har varit olika efterfrågan på olika upplåtelseformer utan det har upplevts som en väldigt god efterfrågan på alla former.

#### **4.1.1 Grupperingar**

Grupperingar känns tydliga bland entreprenörerna men också bland förvaltare och mäklare. Det är tydligt att alla på något sätt nischat sig åt något håll. Tydligast är byggbranschen där grupperingen främst handlar om huruvida man är lojal staden eller inte. Vissa av de tillfrågade påpekade att den förra politiska maktens vision att få in fler privata aktörer har slagit ut väl om inte för väl. Under de senaste tre åren har enligt Mex (Mark- och exploateringsavdelningen i Helsingborg) över 10 nya aktörer fått marktilldelning och sett till den mark som förmedlas är nu aktörerna många som ska dela på samma kaka. Mex anser det svårt att lägga vikterna rätt i vågskålen. Markförmedling är en kontinuerlig process där alla aktörer är med och ansöker. De flesta av byggarna tycker att antalet aktörer är för många och de menar att det inte har lett till ökad konkurrens. Konkurrensen på entreprenörsidan fanns redan sen tidigare. Här menar aktörerna att alla vill bygga och vara verksamma i högkonjunktur men att inte alla stannar kvar i sämre tider. Självklart tycker de nya aktörerna tvärtom att kommunen ska låta fler byggherrar få marktilldelning. En annan grupp som ser sig missgynnade är fribyggarna som inte är nöjda med den markfördelning som har skett. Enligt villaägarna tenderar fribyggartomterna att ha varit de mest eftertraktade men med lägst tilldelning.

#### **4.1.2 Svårigheter**

Byggarna och förvaltarna anser att det som har stoppat upp i pipelinen när det gäller exploatering och byggande är handläggningstiden hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får mycket hård kritik för alltför långdragna processer. Tidsperspektivet för handläggningstiden är alltför varierande och den tenderar att överskrida ett år. Flera av byggarna och förvaltarna menar på att det är för lätt att överklaga. Visserligen vet alla att detta är en del av medborgarens rättigheter i det demokratiska samhälle som vi lever i men byggarna och förvaltarna menar att folks perspektiv är för kort när det uppkommer sådana situationer där de själva blir drabbade. Annars har aktörerna upplevt kontakten med kommunen positivt och en förståelse har funnits för svårigheten i vissa av dessa frågor.

Alla intervjuade anser att boendekostnaden har ökat markant. De menar också att betalningsviljan har ökat vilket medfört högre bostadspriser men också entreprenad kostnaderna har ökat och jämfört med betalningsviljan har byggkostnaderna stigit fortare. Enligt aktörerna är det en följd av den högkonjunktur som har varit. Aktörerna anser att de ökade kostnaderna har varit ett stort bekymmer men det har lett till att söka effektiviseringar när det gäller leverantörsleden men också på vad det är som byggs. Enligt det gamla boendeprogrammet var en av kommunens strategier att minska byggkostnaderna genom att öka konkurrensen med fler aktörer men byggarna anser att problemet inte angrips. Bristen är istället konkurrens på byggmaterial sidan. Här menar byggherrarna att Sverige har varit en skyddad marknad jämfört med Europa där konkurrensen är betydligt hårdare vilket resulterar i att materialkostnaderna är betydligt lägre där än här i Sverige. Denna post försöker nu entreprenörerna minska genom att effektivisera leverantörsleden och mellanhänderna.

När det gäller flyttrörelser och flyttkedjor så har marknadens aktörer haft en klar syn på att detta är en bra metod att få reda på vad nybyggda lägenheter leder till och vilken sorts boendeform som är mest lämplig. Det är dock så att de flesta inte gör egna studier utan sneglar på andra.

### **4.1.3 Ett nytt tänk bland unga och äldre**

Alla intervjuade personer menar att synen på boendemiljön har förändrats och att detta har lett till att människor i allmänhet har blivit mer medvetna och kravställande på sin boendemiljö. Boendekostnaden har fått en större del av hushållsbudgeten och det har blivit mer viktigt att sätta en personlig prägel på sitt boende. Enligt en av föredragshållarna på en konferens som vård- omsorgsförvaltningen anordnade har vi gått från ett kunskapssamhälle till ett helhetssamhälle där helheten bestämmer vad saker och ting är värda. Mäklarna påstår att det är speciellt den yngre generationen av bostadssökande som har kommit in i ett nytt tänk, där de vill äga sitt boende. Detta kommer förmodligen utav att de sett de möjligheter som bostadsmarknaden har medfört, där det har varit en ekonomiskt bra investering att äga sitt boende. Det har också märkts att de inte ser några problem i att låna mycket pengar vilket skulle kunna vara ett varnande tecken. Alla personer anser att de unga fortfarande är de som har svårast att komma in på bostadsmarknaden även om det inte går att jämföra med Stockholm eller Göteborg. Problemet har varit att deras ekonomiska situation inte varit den bästa. "Förr tog unga ett par hundår för att sedan ha möjlighet att börja sin boendekarriär, nu ska de ha allt från början" menade en aktör. Man måste "rätta munnen efter matsäcken" är ett uttryck som används av de äldre som varit med genom ett antal konjunkturcykler.

Flera av de intervjuade personerna kategoriserar den äldre generationen som kungar på marknaden och mäklarna påstår att den äldre generationen köpt allt bara det har funnits hiss i huset. Ett koncept som har varit eftertraktat är de s.k. seniorlägenheterna även om de har tenderat att vara dyrare än jämförbara lägenheter. De konceptbyggande aktörerna menar att det skett en upplysning där den kapitalstarka 40-tals kullen går i täten i ett nytt tänk. De har insett att livet ska levas och att kapital inte kan tas med ner i graven. De frigör kapital genom att sälja sina fastigheter mm och flyttar till något bekvämare som möjliggör en flexiblare livsstil som äldre. De ser också möjligheten att kunna bo kvar i det nya boendet även om vissa funktioner i kroppen inte skulle hänga med.

Den grupp som kanske bagatelliserats, enligt aktörerna, är de danskar som köper boende i Sverige. Denna grupp har ökat markant under de senaste åren och de köper alla sorters boende. De äldre köper längs kusten, pendlare köper centralt och de fritidsintresserade köper uppåt åsarna. Detta pga. den stora prisskillnad som är över sundet.

När det gäller boende för funktionshindrade så börjar marknaden få en bättre förståelse för vad som är lämpligt i sammanhanget. I och med de nya koncepten som har utformats på ett sådant sätt att det lättare går att bo kvar trots att den boende har fått funktionshinder.

#### **4.1.4 Det bostadssociala programmet**

Det bostadssociala programmet är ett samarbete mellan några av kommunens förvaltningar där det handlar om att tillhandahålla bostäder till utsatta personer. Kärnfastigheter som är en av stadens förvaltningar håller i all kontakt med de olika fastighetsägarna. De upphandlar också alla bostadskontrakt. Socialnämnden och utvecklingsnämnden skickar bostadsremisser till Kärnfastigheter som sedan tilldelar lägenheter när vakans uppstår. Lägenheterna är både bostadsrätter och hyresrätter ägda av Kärnfastigheter men det ingår också ett antal privata hyresrätter. Helsingborgshem tilldelar enligt avtal minst 65 lägenheter per år åt det bostadssociala programmet medan de privata tillför ca 40 lägenheter.

De hemlösa i staden uppgick 2005 till ca 500 personer, varav 100 personer akut hemlösa. Enligt den ansvariga för socialförvaltningen är målet att få dessa personer tillbaka på rätt bana men att ett problem är att vissa inte vill tillbaka, många av de personerna är s.k. kroniskt hemlösa. Nuläget är kritiskt då socialtjänsten inte ens har möjlighet att få fram tillräckligt med akuta boenden. Här har problemet varit att kringboende har överklagat mot nya enheter vilket har resulterat i brist på boenden.

Det finns sammanlagt 16 enheter med totalt cirka 200 platser som vänder sig till personer med missbruksproblem eller sociala/psykiska problem. Enligt socialtjänsten är behovet av vanliga lägenheter större än tillgången vilket leder till att fler individer som skulle klara av att gå vidare från sekundärboenden (vårdboenden av olika slag) till enskilt boende inte får möjligheten utan måste bo kvar i vårdenheterna. Samhällsekonomiskt är det billigare att tillhandahålla flera vanliga lägenheter där de får uppföljning och vård i hemmet. Kostnaden för vanliga boenden är enligt den ansvariga för socialförvaltningen bara ca 1/8 av vad kostnaden är per individ på sekundära boenden.

Förra året kom det ca 400 flyktingar till Helsingborg vilket var en femdubbling jämfört med året innan. Det är den stora flyktingströmmen från Irak som står för den stora delen av ökningen. Enligt ansvarig på flyktingenheten så har detta skapat stora problem med boende och försörjning. Ansvarig poängterade att familjer prioriteras framför ensamma män, anledningen är att resurserna inte räcker till och att de ensamma männen ofta har kontakter i staden som de kan bo hos. Ansvarig menade också att vi svenskar ser med ömklighet på invandrarna genom att vi alltför lätt tycker synd om dessa personer. Många tycker att invandrarna ska ha samma standard som vi svenskar är vana vid men detta tänk är enligt flyktingenheten kostsamt och inte helt applicerbart på problematiken. Ansvarig menar också att flyktingar är vana vid att bo trångt, enkelt och billigt. De prioriterar inte alls boendet som vi svenskar gör.

Ansvarig menar att flyktingar gör ett val när de flyr sitt hemland och kommer hit därför måste de också vara beredda på att acceptera krav efter val. Varje fall inleds med en bedömning om bostadshjälp, blir det bifall skickas en bostadsremiss till Kärnfastigheter som tilldelar lägenhet.

De senaste åren har det skett en minskning av antalet stationära familjer som behövt hjälp med boenden. Men det finns ändå ett behov av ca 60 vakanser per år för att kunna hjälpa dessa människor

Den återkommande röda tråden som alla aktörer, speciellt de kommunala verksamheterna, lyfter fram är att ju mer människor flyttar på sig desto oftare kan lägenheter bli lediga för det bostadssociala programmet. Det innebär att om bostadsbyggandet är lågt i allmänhet försvårar detta möjligheten att vakanser uppstår för sociala ändamål. Botemedlet är även här att bygga mer nya bostäder så att flyttkedjorna ökar och fler vakanser uppstår i leden.

#### **4.1.5 Segregation**

Boendesegregationen är en svår fråga men svaren kan ändå sammanfattas till att segregationen i staden inte har blivit bättre snarare tvärtom. Segregationen upplevs som ännu tydligare både när det gäller den socioekonomiska och den etniska. Enligt aktörerna finns segregation på alla håll och kanter men dessa två är de som kan anses som ett problem av några av de intervjuade. Många menar ändå att det skett en viss förändring på Söder och då speciellt Eneborg och Högaborg som har vunnit studenternas gunst. Mäklarna menar att många av dessa studenter har kommit utifrån och inte haft de underliggande värderingarna om Söder i allmänhet utan bosatt sig där p.g.a. närheten till Campus och den mångkulturella miljön. Därför har prisbildningen på lägenheter i dessa områden stigit mer än i t.ex. Södercity. Aktörerna anser att den upprustning som skett har bidragit till att upplevelsen av söder blivit bättre men trots allt bor de mest utsatta människorna kvar vilket skapar en otrygg tillvaro för andra.

### **4.2 Framtiden för Helsingborg**

Intervjustudien visade att eftersom öresundsregionen förväntas ha stark utveckling så kommer Helsingborg att fortsätta locka boende. Helsingborg har en centrumkärna i direkt anslutningen till havet i jämförelse med t.ex. Malmö. Denna närhet är en stark attraktion i sig själv som måste värnas och lyftas fram ännu mer. Bostadsmarknadens aktörer tror att Helsingborgs framtid kommer se ljus ut men för att det ska bli så menar de att det är oerhört viktigt att skapa förnyad attraktivitet i staden så att staden kan fortsätta att locka företagande och boende.

Några varnande signaler är att man upplever att Helsingborg levt på gamla meriter och glömmet bort att förnya sig och sackar efter i jämförelse med det expansiva Malmö. Det har till och med påpekats att Helsingborg kan bli en sovstad till Malmö om inte ledningen uppmärksammar den utveckling som redan har börjat. Södra hamnen är ett projekt som bör ha högsta prioritet, byggarna menar att Helsingborgs Stad sitter på en av de mest attraktiva exploateringsområdena i Sverige och detta måste staden utnyttja. Det handlar om att skapa så många bostäder som möjligt med havsutsikt och kajkant. Det är dessa variabler som skulle göra det ekonomiskt genomförbart. Byggarna är dock skeptiska till att kommunen ska kunna ta ut höga



markpriser då det begränsade antalet lägenheter med de värdesättande variablerna är få.

Marknadens aktörer påstår att det kommer att ta några år innan de har anpassat sig till de nya spelreglerna som de nya förutsättningarna på bostadsmarkanden leder till. Detta kan öppna upp för att tänka i nya banor när det gäller upplåtelseformer. En ny upplåtelseform kan vara ägarlägenheten som redan finns i Europa. Denna form kan bli verklighet om det sker en lagändring där tredimensionell fastighetsbildning blir möjlig. Då kan en fastighet delas upp i olika upplåtelseformer. Byggare och förvaltare tror att ägarlägenheter kan bli en stor kommande marknad men det beror på hur lagstiftningen kommer att utformas. De anser att den upplåtelseformen kan bli ett komplement till den befintliga hyresmarknaden om det kommer bli möjligt för ägaren att hyra ut bostaden på ett lagligt sätt.

Byggarna och förvaltarna menar att hyresrätter endast kommer att vara möjligt i A läge, där betalningsviljan motsvarar kostnaderna. Detta leder till att hyresrättsbostäder förmodligen inte kommer att byggas alls då de andra formerna fortfarande ger marginal p.g.a. att det där går att skjuta över de ökade kostnaderna på hushållen.

Den kooperativa hyresrätten anses inte komma att ersätta den vanliga hyresrätten men den kan komma att efterfrågas av speciella grupper som har gemensamma intressen. De flesta ser en kommande stor marknad i och med att det ska bli möjligt med tredimensionell fastighetsbildning där flerbostadshus kan delas upp och innehålla både hyresrätter och ägarlägenheter. Denna form tros bli en attraktiv upplåtelseform för framtiden.

#### **4.2.1 Boendet för äldre**

I Sverige blir vi allt äldre vilket medför att antalet äldre som behöver boende och service ökar. Vård och omsorgsförvaltningen anser att frågan hur vi möter boendets äldre boom är en högst aktuell fråga. Enligt den ansvariga för förvaltningen är äldre personer fortfarande individer med olika personligheter därför har de också olika uppfattningar på vad deras boende betyder för dem. Det är därför lika viktigt att kunna erbjuda olika boendeformer och olika upplåtelseformer för den äldre generationen som för andra medborgare. Vård och omsorgsförvaltningen anser att om det ska vara möjligt att öka antalet boenden för denna grupp krävs en bättre dialog mellan exploitörer, fastighetsförvaltare, byggherrar, kommun, boenden och berörd enhet. De menar att genom dialog kommer förståelse för vad det är som gör boendet mer attraktivt och mer funktionellt både för de boende och för arbetande vårdpersonal. Enligt byggarna är alla nya bostäder som byggs i princip anpassade från början genom de generella byggnormerna.

#### **4.2.2 Boendet för unga och studenter**

Ingen av aktörerna har planer på speciella studentboenden då det faller under den kategori som nu inte subventioneras längre. De anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att bygga sådana lägenheter för tillfället. Vissa poängterar dock att om det skulle släppas mark i direkt anslutning till Campus kan efterfrågan vara god nog för projektering. Byggarna menar på att bygga mindre, billiga lägenheter är svårare med de befintliga byggnormerna som reglerar funktionskraven. Det är speciellt utrymmen som badrum och kök som måste göras större än nödvändigt. Det ska enligt normerna

vara så stort att en rullstol kan snurra runt utan problem. Därför kan det inte enligt byggarna byggas yteffektiva mindre lägenheter med dagens regler.

### 4.2.3 Exploateringsprocessen

Exploatorerna ger länsstyrelsen mycket hård kritik för den handlings tid det tar för ett ärende att passera deras bord. Ansvaret ligger inte bara hos länsstyrelsen utan villaägarföreningen menar också på att det beror på det oförstånd och oförståelse från närboende som överklagar. För att denna process skulle kunna bli effektivare måste medborgarna få bättre förståelse för exploaterings anledning och följder. Genom detta skulle antalet överklaganden minska men dock ej försvinna helt. Det faller ändå till slut på länsstyrelsen som måste effektivisera sig och möjliggöra en snabbare handläggningstid. Några av marknadens aktörer tycker att man på regeringsnivå skulle dra tydligare gränsdragningar för hur överklaganden ska vara möjliga. Detta skulle då föreligga som ett förslag som skulle hjälpa alla parter och speciellt länsstyrelsen.

När det gäller detaljplaner så har frågan väckt heta och irriterade känslor. Alla är överens om att dessa är alltför styrande och att de därför motverkar effektivitet både i kommunens handläggning och för exploatören. Detaljplaner kan bli föråldrade innan det är dags att börja bygga och har i vissa fall medfört att det inte skulle vara ekonomiskt försvarbart att exploatera. Istället har marknaden efterfrågat något annat. En flexiblare detaljplanering som bygger på förtroende dialog mellan parterna önskas.

### 4.2.4 Segregation

En av de svåraste frågorna att besvara vid studien var frågan om segregationen men aktörerna menar att den framtida segregationen kommer att styras av människans valfrihet att bosätta sig var de vill och troligtvis kommer segregationen att fortsätta öka. Ett motmedel mot segregation är att öka uppblandningen. För att kunna göra detta måste attraktiviteten öka på de utsatta områdena och detta är en lång process som inte sker över en natt.

Aktörerna menar att utbyggnaden av södra hamnen automatiskt skulle höja söder attraktivitet. Då skulle förmodligen centrum kärnan förlängas och Södercity skulle bli i direkt anslutning till den gamla centrumkärnan. Enligt vissa av intervjupersonerna kan det medföra en ökad vilja att ombilda hyresrätter till bostadsrätter som skulle leda till en mer varierad upplåtelseform på söder. Några tror att de personer med annan etnisk härkomst kommer att köpa ut sina lägenheter men majoriteten menar på att det inte kommer att ske då de prioriterar andra saker än boende. Det kan leda till att de måste flytta och då till något annat område som fortfarande har billiga hyresrätter. Det kan också bli så att den tillhörighet de nu känner med Söder förändras till en sådan grad att de inte skulle känna sig hemma där och av detta skäl väljer att flytta därifrån till platser dit deras vänner flyttat. Så konsekvensen de flesta dragit är att vad man än gör kommer det alltid att finnas olika områden som är mer eller mindre populära vilket leder till att staden blir segregerad.

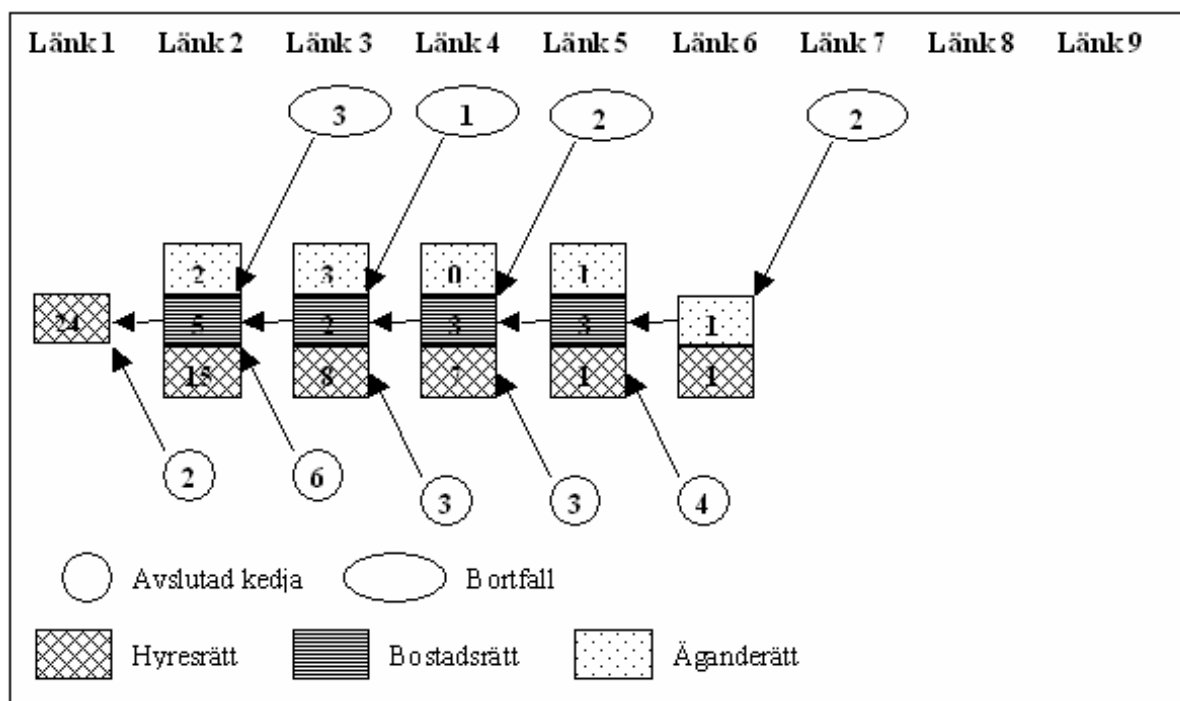
## 5 Resultat av flyttkedjestudien

I de nästkommande två underrubrikerna presenteras resultaten av flyttkedjestudien för varje fastighet för sig. Resultatet redovisas i följande ordning, flyttkedjornas progression, längd och varför de avslutades.

### 5.1 Poppeln

Poppeln 1 är belägen på Tågaborg i norra delen av centrum, ägd av det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshem och inflyttning skedde i slutet av 2006. Fastigheten innehåller totalt 24 lägenheter som är uppdelade i tvårums- och trerumslägenheter.

Av de 24 hushållen kunde 22 initieras, två hushåll kunde inte följas då de per definition ansågs avslutade. De resterande 22 hushållen lämnade 15 hyresrätter, 5 bostadsrätter och 2 enskilt ägande efter sig. Sex av dessa lämnade bostäder som per definition innebar att flyttkedjorna betraktades som avslutade. Tre av de 22 hushållen gick inte att följa. De 13 hushållen som flyttade in i vakanserna i länk 2 lämnade i sin tur 8 hyresrätter, 2 bostadsrätter och 3 enskilt ägande. I nästa länk blir det differens vid ihop räkning men detta förklaras med att en kedja delat sig till två, d.v.s. att två hushåll blev ett i samband med inflyttningen i länk 3. I huvudsak lämnade de inflyttande i Poppeln hyresrätter, ca 68 %.



Figur 2 Schematisk bild av flyttkedjorna i Poppeln 1.

Av de 24 nybyggda lägenheterna blev det totalt 76 vakanser i det befintliga beståndet. Det ger en medellängd av flyttkedjorna på 4,2 länkar. Två av de 24 lägenheterna bosattes av personer som flyttat utifrån kommunen. Utav de 24 lägenheterna kom 6 hushåll direkt från Helsingborgshem vilket är 25 %. 6 personer flyttade in till kommunen och det blev också en vakans i studentboende på Bryggaregatan. En vakans blev i Kärnfastigheters bestånd av bostadsrätter i förmån till det bostadssociala

programmet. Eftersom inflyttning skedde i slutet av 2006 är det flera kedjor som avslutats p.g.a. vakans. Skulle dessa följas upp kan kedjorna bli längre. En intressant aspekt är att bortse från de direkt inflyttade utifrån kommunen vid beräkningen av flyttkedjornas medellängd vilket medför att beräkningen sker på de länkar som skapar vakanser på det lokala befintliga bostadsbeståndet. Flyttkedjornas medellängd blir då ca 4,4 jämfört med 4,2.

**Tabell 1. Poppeln- flyttkedjornas längd och varför de avslutades.**

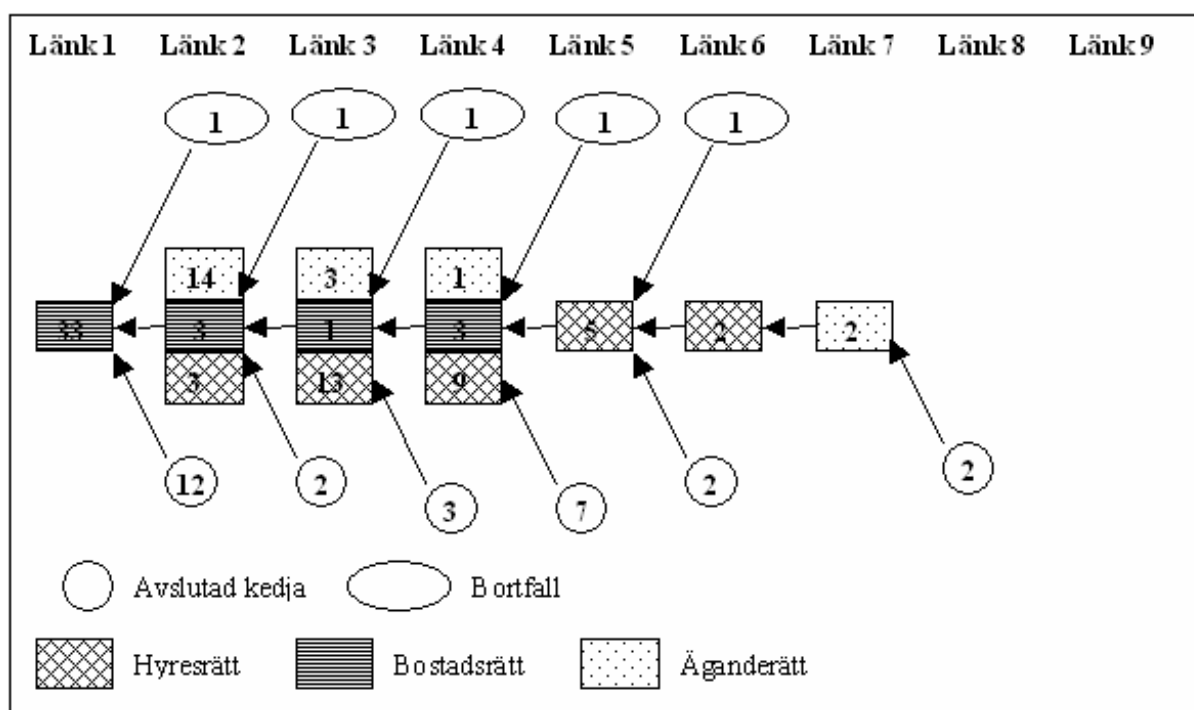
Orsak/efter länk	1	2	3	4	5	6	7	Summa	Procent %
Flyttning från föräldrahem		1			1			2	8%
Separation		1						1	4%
Inflyttning från annan kommun	2	2	1		1			6	23%
Vakant				1	1			2	8%
Anhörig/barn bor kvar									0%
Flyttning från andra hand		1	1		1			3	12%
Bostadssocialprogrammet				1				1	4%
Flyttning från kollektiv/inneboende		1	1	1				3	12%
Bortfall		3	1	2		2		8	31%
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>26</b>	<b>100%</b>

En flyttkedja avslutas när den inte längre ger någon vakans. Skälen och anledningarna varierar, dessa beskrivs och definieras under Kap. 3, stycke 3.2. Den främsta orsaken till att en flyttkedja avslutades var inflyttning från annan kommun (Tabell 1). Därefter var det flyttning från kollektiv/inneboende och från andra hand. Flest avslutade kedjor återfanns i länk 2 och därefter avtagande. I Tabellen 1 skiljer sig den totala summan med antalet lägenheter det är p.g.a. att två kedjor delat sig. Totalt kunde 8 hushåll komma in på den reguljära bostadsmarknaden i och med att de fick möjlighet att lämna bostäder där de hyrde i andra hand, var inneboende eller boende hos föräldrar. Därutöver fick ett hushåll en bostad genom det bostadssociala programmet.

## 5.2 Lövholmen 1

Lövholmen 1 är belägen i Rydebäck som ligger 6 km söder om Helsingborg centrum. Området är ett villaområde där förnyelse nu skett med ny centrumbebyggelse där flera flerfamiljshus har uppförts. Anledningen till valet av Lövholmen 1 var att det byggdes av Seniorgården/JM som seniorlägenheter i bostadsrätts form. Fastigheten ägs nu av Brf Utsikten och inflyttning skedde i slutet av 2005. Fastigheten innehåller totalt 33 lägenheter som är uppdelade i tvårumms- trerums- och fyrrumslägenheter.

Av de 33 hushållen kunde 20 initieras, tolv hushåll kunde inte följas då de ansågs avslutade och en länk föll bort. Det skapades således 20 vakanser i det lokala befintliga bostadsbeståndet. Av de 20 hushållen lämnade 3 hyresrätter, 3 bostadsrätter och 14 enskilt ägande efter sig. Två av dessa lämnade bostäder som per definition innebar att flyttkedjorna betraktades som avslutade. Ett av de 20 hushållen gick inte att följa. De 17 hushållen som flyttade in i vakanserna i länk 2 lämnade i sin tur 13 hyresrätter, 1 bostadsrätt och 3 enskilt ägande. Flyttkedjorna som började i Lövholmen 1 skapade i huvudsak vakanser i enskilt ägande, 70 %.



Figur 3. Schematisk bild av flyttkedjorna i Lövholmen 1.

Av de 33 nybyggda bostadsrätterna på fastigheten Lövholmen 1 i Rydebäck skapades totalt 92 vakanser i det befintliga beståndet. Det ger en medellängd av flyttkedjorna av 3,8 kedjor. Tolv av de 33 lägenheterna bosattes av personer utifrån kommunen vilket är 36 %. Totalt flyttade 22 personer in till kommunen i leden. Av de 33 lägenheterna kom 3 hushåll från Helsingborgshem, 9 %. Det blev också här en vakans i Kärnfastigheters bestånd av bostadsrätter till förmån för det bostadssociala

programmet. Också på denna fastighet är en intressant aspekt att bortse från de direkt inflyttade utifrån kommunen vid beräkningen av flyttkedjornas medellängd vilket medför att beräkningen sker på de länkar som skapar vakanser på det lokala befintliga bostadsbeståndet. Flyttkedjornas medellängd blir då ca 4,8 jämfört med 3,8.

**Tabell 2. Lövholmen- flyttkedjornas längd och varför de avslutades.**

<b>Orsak/efter länk</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>Summa</b>	<b>Procent %</b>
Flyttning från föräldrahem									0%
Separation							2	2	6%
Inflyttning från annan kommun	12	2	3	4	1			22	67%
Vakant									0%
Anhörig/barn bor kvar									0%
Flyttning från andra hand									0%
Bostadssocialprogrammet				1				1	3%
Flyttning kollektiv/inneboende från				2	1			3	9%
Bortfall	1	1	1	1	1			5	15%
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>3</b>			<b>33</b>	<b>100%</b>

Den dominerade orsaken till varför flyttkedjorna avslutades var inflyttning från andra kommuner, 67 %. Därefter kom posten för bortfall på 15 % (Tabell 2).

Flest avslutade kedjor återfanns i länk 1 då det var tolv som flyttade in direkt utifrån kommunen och därefter avtagande (Tabell 2). Totalt kunde 3 hushåll komma in på den reguljära bostadsmarknaden i och med att de fick möjlighet att lämna bostäder där de hyrde i andra hand, var inneboende eller boende hos föräldrar. Därutöver fick ett hushåll en bostad genom det bostadssocialprogrammet.

## 6 Diskussion och troliga konsekvenser

Bostadsmarknaden genomgår just nu en förändring där konsekvenserna av de nya inslagen i bostadspolitiken inte kommer att kunna vara kända förrän om ett par år. Regeringen har en politisk viljeinriktning mot ägande och mer marknadsanpassad bostadsmarknad där beslut om förändringar redan är fattade men vi vet inte om förändringens vind är över eller om det finns mer i bagaget hos den nya regeringen.

### 6.1 Avvecklandet av bostadssubventioner

När det gäller avvecklandet av bostadssubventioner kommer det att ta några år innan marknaden har anpassat sig till de nya spelreglerna. Den direkta konsekvensen av detta är att marknadens aktörer anser det svårt att bygga hyresrätter den närmaste tiden, en åsikt som gäller för hela landet. Där det kan komma att byggas är då krav föreligger eller i absolut toppläge där betalningsviljan är tillräcklig. Anledningen är att genom att bostadssubventionerna tas bort måste hela den tidigare subventionerade kostnaden vältras över på hyresgästerna och det medför att priset per kvadratmeter och år måste höjas kraftigt. Det reglerande bruksvärdessystemet sätter också käppar i hjulet då allmännyttan är hyresledande. Även om hyressättningen vid nyproduktion är valfri kan hyresgäster överklaga efter ett år om hyran inte anses anpassad efter bruksvärdessystemet. Det medför att marknadsmässiga hyror inte är fullt möjliga vilket gör att bostadsrättslägenheter är att föredra då köparna fortfarande kan och vill betala för produktionskostnaderna.

### 6.2 Nya upplåtelseformer och inriktning mot ägande

Konsekvensen har också blivit att det både från politiska håll och från marknadens aktörer blivit en diskussion om framtidens boendeformer. De starka upplåtelseformerna, enskilt ägande, bostadsrätt och hyresrätt är nu inte så självklara som dominerande på en ny marknad utan det spekuleras i nyanseringar men också helt nya typer av upplåtelseformer. En av dessa är ägarlägenheten som anses kunna utvecklas till en stor marknad.

Regeringen undersöker möjligheten för att tillåta ägarlägenheter i Sverige vilket är vanlig upplåtelseform i Europa. En sådan systemändring öppnar upp för en ny typ av bostadsmarknad. Genom att räntebidraget är under avveckling för bostadsrättsföreningar skjuts redan nu alltmer betalningsansvar över på lägenhetsinnehavaren vilket medför att de vid köp av fastighet tillsammans tar på sig hela fastighetens värde. Föreningen blir inte längre ekonomiskt ansvarig för lån utan bara ansvarig för administrativa frågor. En av de tidigare fördelarna med bostadsrättsföreningar var just att den enskilde lägenhetsinnehavaren bara behövde stå för cirka 60 procent av lägenhetens värde, de resterande 40 procenten var föreningen låntagare för. I och med att hela värdet läggs över på innehavaren leder det till att bostadsrättslägenheten blir mer lik en ägarlägenhet.

Skulle ägarlägenheter bli möjliga genom en lagändring blir den stora skillnaden från dagens system att fastigheter kan delas upp i olika typer av boendeformer. En fastighet skulle då ägas av tex. ett förvaltningsbolag som sedan upplåter lägenheter i fastigheten som antingen hyresrätter eller ägarlägenheter. En möjlig positiv effekt av

ägarlägenheter kan bli att dessa lägenheter kan användas som kapitalinvestering för kapitalstarka personer som sedan gör den tillgänglig som hyresrätt för andra. Slutsatsen är att det skulle kunna bli ett komplement till den ordinära hyresmarknaden.

Det går inte att ta miste på den politiska vilje inriktning som de borgerliga partierna gör krafttag för. Det handlar om att äga sin bostad för att skapa ansvarstagande och medbestämmande. En av konsekvenserna av detta är att det just nu ser ut att blir förmånligare att äga sin bostad än att hyra.

Det går inte heller att undvika att jämföra med den Europeiska bostadsmarknaden där ägarlägenheter är vanligt förekommande. Hyresrätterna tenderar att vara förhållandevis dyra pga. de anses som ett exklusivare alternativ. Där betalar personer mer för service och för att slippa ansvar. Det kan antas att de rika personerna bor i hyresrätter medan gemeneman sitter fast i ägande. Att Sverige skulle göra en sådan kovändning är inte alls troligt men slutsatsen blir att vi tids nog kommer se en minskning av den dominerande hyresrätten.

### **6.3 Efterfrågeplanering**

Det är tydligt att vi är på väg in i en mer marknadsstyrd bostadsplanering, där marknadens aktörer styr allt mer vad det gäller byggande och exploatering. Det handlar om efterfrågeplanering istället för det gamla synsättet om behovsplanering. Det är nästan helt och hållet efterfrågan på bostäder som avgör hur mycket, var och vad och som byggs. Finns inte efterfrågan så har inte byggföretagen eller förvaltarna något intresse av att bygga. Konsekvensen blir att denna nya inriktning kommer att kräva en helt annan kommunikation med marknadens aktörer, en kommunikation som måste leda till en förtroendedialog. Det är oerhört viktigt att kommunen tar till sig den kunskap och framåtanda som bostadsmarknadens aktörer har på området så att det kommer staden till godo.

### **6.4 Medel mot segregation**

Det är ändå viktigt att kommunen drar upp riktlinjer för hur bostadspolitiken ska föras. Det är genom det kommunala planmonopolet kommunerna kan styra byggandet och ta ansvar för sina innevånare genom att möjliggöra attraktiva och bra bostäder samt en trivsam boende miljö. Genom planmonopolet kan kommunerna också medverka till att motverka segregation genom att främja olika upplåtelseformer. Det går också att påverka andra strategiska mål som miljö, markhushållning och tillgänglighet. Skulle marknaden själv styra skulle konsekvensen troligtvis bli att staden går mot total segregation.

### **6.5 Slutsatser av flyttkedjestudien**

Det finns flera intressanta klagöranden i flyttkedjestudien. Ett klagörande är skillnaden i uppkomna vakanser efter de olika upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. Till fastigheten Poppeln flyttade personer som i huvudsak lämnade hyresrätter efter sig medan de som flyttade in i Lövholmen lämnade småhus. Slutsatsen som kan dras av studien är att byggande av seniorbostadsrätter skapar främst vakanser i villabeståndet än vad byggandet av hyresrätter gör. Det visade sig



också att av dem som flyttade in i Poppeln bytte många bostäder internt i Helsingborgshem. Det kan förklaras med det kö-system som Helsingborgshem har som ger möjlighet till en intern boendekarriär pga. längst köande har störst valfrihet att byta till annan lägenhet.

Ett antagande om att Lövholmen m.fl. fastigheter som uppfördes i Rydebäck skulle locka äldre hushåll främst från samma område visade sig till viss del fel. Utav de 33 hushållen som flyttade in i Lövholmen flyttade 12 hushåll in från annan kommun. Detta bör få byggherrarna att tänka om till kommande marknadsföringar.

Resultatet visade att kedjorna blev ungefär lika långa för båda fastigheterna. Intressant är också att bortse från de hushåll som flyttade in från annan kommun till de båda fastigheterna. Genomsnitts längd på flyttkedjorna blir då länge och beskriver bättre den effekt som skapas i det befintliga beståndet i kommunen. Hade kedjorna som ledde till flyttningar utanför kommun även följts upp hade de blivit längre och flyttstudien fullständigare men syftet med studien var att undersöka den påverkan som produktion av nya lägenheter har på den lokala bostadsmarknaden.

Det blev också genom flyttkedjestudien möjligt att verifiera betydelsen av en rörlig bostadsmarknad för personer med fysiska/sociala problem. Två vakanser kunde definitivt länkas till Kärnfastigheters bestånd av bostadsrätter vilket kan tyckas lite men i relation till de 315 bostadsrätter som Kärnfastigheter äger och med den tid som varje bostadsrätt upplåts med är det ändå ett förhållandevis bra resultat.

Slutsatsen av flyttkedjestudien är att det är väldigt viktigt med nybyggnationer då de skapar vakanser i det befintliga bostadsbeståndet och på detta sätt skapar en nödvändig rörlighet på bostadsmarknaden. Enligt den studie som gjorts behövs det i nuläget inte någon bostadsprodukt speciellt riktad för den yngre generationen då flyttkedjorna tillgodoser behovet. Den yngre generationens bostadsbehov är idag alltså under kontroll men skulle campus växa med 1000-2000 studenter kommer det förmodligen behövas riktade boendeformer för den gruppen.

## 6.6 Slutord

De äldre blir allt fler och kommer kräva mer av sitt boende i framtiden. Det är viktigt att redan nu planera för den stora gruppen 40-talister som om ett tiotal år blir på ålders höst. De seniorbostäder som byggs är idag ett steg i rätt riktning då dessa boenden är mer funktionella för personer med handikapp än andra. Däremot finns det behov av riktade boenden som riktar sig mot särskilda grupper som t.ex. hemlösa, personer med sociala/psykiska problem eller äldre personer som är i behov av vård.

Kontentan är att marknadens aktörer önskar långsiktig markpolitik och är angelägna om politisk stabilitet i bostadsfrågorna. När det gäller detaljplanerna eftersträvas flexibla planer som är lyhörda för marknaden. Man eftersträvar också förtroende skapande dialoger vid planarbete och bygglov. När det gäller

Byggarna och förvaltarna menar också att kommunen måste agera för en förnyad attraktivitet i staden och för att skapa ett bättre företagsklimat. Södra hamnen som anses vara ett av landets bästa exploaterings områden bör ha högsta prioritet för att på ett sätt skapa attraktivitet. Kommunen bör satsa ännu mer på kommunikationer med omkringliggande kommuner för att på så sätt skapa bättre pendlingsmöjligheter.

## 6.7 Boendeseminariet

Vid boendeseminariet den 13 april 2007 där politikerna, marknadens aktörer och de kommunala förvaltningarna var närvarande presenterades Boendeprogrammet i sin helhet. Kommunstyrelsens ordförande och stadsbyggnadsnämndens ordförande framförde den politiska viljeinriktningen. De två studier som beskrivs i den här rapporten presenterades liksom Temaplans marknadsstudie. Seminariet avslutades med en diskussion där åsikter kunde framföras.

Enligt ordförande för stadsbyggnadsnämnden kommer han att jobba vidare med att effektivisera planarbetet och samarbetet mellan de olika enheterna för exploatering, plan och bygglov. Regeringen har i sin proposition skrivit att det är angeläget att plan och bygglagstiftningen reformeras så att det blir lättare att söka bygglov och att handläggningstiderna i planärenden förkortas. Det är just detta som påpekats av marknadens aktörer som en brist på kommunikation och effektivitet. I den tid som ligger framöver kommer förhoppningsvis förändringar ske så att det blir förbättringar på den lokala bostadsmarknaden.

Enligt Temaplans (Tyréns Temaplan 2007) marknadsstudie så har regionförstoringen i Skåne varit lyckosam och den tycks fortsätta. De tidigare funktionella regionerna Helsingborg och Malmö utgör numera en och samma region, Malmöregionen, med närmare en miljon innevånare. Malmöregionen är i sin tur en del av Öresundsregionen som är ett expansivt område med en väldigt positiv konjunkturutveckling. Resultatet har blivit en stark näringslivsutveckling och en hög aktivitet på bostadsmarknaden.

Eftersom kommunen är beroende av marknadens aktörer måste det finnas en bra relation och en fungerande dialog.. Det är i allas intresse att staden ska utvecklas positivt så att det skapas förutsättningar för fortsatt utveckling, så väl för boende och näringsliv.

## Referenser

- Boverket (2006). *Boendeplanering- en strategisk fråga för kommunen*, Boverket, april 2006, Karlskrona, s. 7-27
- Boendeprogrammet för Helsingborgsstad (2007). *Förslag till boendeprogram 2007-2011*, Helsingborgs kommun 2007, Helsingborg
- Boverket (2005), *Boendeplanering i praktiken en vägledning i statistiken*, juni 2005, Boverket, Karlskrona.
- Bäck & Larsson (2006), Den svenska politiken, struktur, processer och resultat. Liber 2006, s. 225-258)
- Clark, E & Sarapuu, J. (1984). *Flyttningskedjor i s-v Skåne och Stor-Stockholm-Bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden*. Stockholm: Byggeforskningsrådet, rapport R81:1984, s. 17-19.
- Helsingborgs Dagblad (2007). Artikel 2007-02-17, *Eget ägande medför ökat ansvarstagande*.
- Kvale S. (1997). *Den kvalitativa forskningsintervjun*, Studentlitteratur, Lund, s. 70-82.
- Landry C (2000). *The Creative City*, Earthscan 2000, London.
- Lindbom A. (2001). *Den nya bostadspolitik*, Boeréa Bokförlag, Finland, s. 40-45.
- Lindström D. (2005). *Flyttkedjor i Umeå kommun- Effekter av bostadsbyggande på den lokala bostadsmarknaden*, Umeå Universitet 2005, Umeå.
- Regeringen (2006). Regeringens proposition 2006/07:61, *Vissa politiska åtgärder*, s. 8
- Temaplan vid Tyrens AB (2005). Svedala Tegelmästaren, *En studie om hur flyttkedjorna påverkar bostadsmarknaden i Svedala och spridningseffekter i regionen*. Rapport 051209 pdf-format
- Thufvesson O. (2006). *Fjärde staden, Placemarketing Helsingborg*, Näringslivs och Marknadsavdelningen 2006, Helsingborg.
- Tyréns Temaplan AB (2007). Roger Bernow, *Behov och efterfrågan i Helsingborg*, Rapport 2007-03-12.
- Visanu (2005). *Nationellt program för utveckling av innovationssystem och kluster*, Nutek förlag 2005.