



Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun



ÖSTRA
GÖINGE

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	4
Nationella och regionala mål.....	6
Det nationella målet för bostadspolitiken.....	6
Det öppna Skåne 2030.....	6
Agenda 3000.....	6
Integrationspolitik	7
Folkhälsa.....	7
Regionplanen.....	8
Bostadsförsörjningens förutsättningar.....	9
Östra Göinge kommuns bostadspolitiska vision och översiktsplanen.....	9
Byarna.....	10
Kommunala verktyg.....	11
Planmonopol, planberedskap och planeringsberedskap.....	11
Markinnehav och markberedskap.....	12
Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Göingehem.....	12
Bostadsbeståndet.....	13
Marknadens förutsättningar.....	14
Konjunkturläget.....	14
Ensidigt utbud av bostäder och låg konkurrensgrad.....	15
Dålig rotation på bostadsmarknaden.....	15
Kommunens attraktivitet.....	16
Bostadsefterfrågan.....	17
Demografi.....	18
Befolkningens sammansättning.....	19
Så bor vi.....	19
En bra start i livet.....	20
Sociala skyddsnät.....	20
Näringslivet.....	21
Riktlinjerna.....	22
Avslutande kommentarer.....	23

Inledning

Grunden till en fungerande vardag utgörs av bostaden. Attraktiva bostadsalternativ och boendemiljöer är centrala faktorer när det kommer till kommunens utveckling. Även tillgången på arbetskraft hänger ihop med tillgången på bostäder. Bostaden är kan alltså betraktas som grunden för många av livets olika aktiviteter. Bostadstillgången är således en strategisk fråga som påverkar samhället i stort.

Östra Göinge kommun har under de senaste åren haft en betydande befolkningsutveckling. Från att i samband med flyktingkrisen under det förra decenniet ha sett en kraftig tillströmning av nya kommuninvånare, till ett omfattande befolkningsstapp de allra senaste åren. Ett tapp som alltjämt pågår och som har en inverkan på kommunens bostadsplanering.

Andra faktorer som påverkar efterfrågan på bostäder är konjunkturläget. 2022 och 2023 har i synnerhet medfört ansträngd ekonomi för många människor vilket återspeglas i bostadsmarknaden som svalnat av kraftigt. År 2024 har däremot fört med sig ett uppsving men vi är långt ifrån de prisnivåer och den bostadsmarknad som rådde innan 2022.

På grund av förändrade omständigheter som dessa, står vi på en helt ny spelplan när kommunala initiativ ska planeras. Kommunen befinner sig i ett nytt läge med nya möjligheter. Östra Göinge kommun kan bli en kommun i mitten av södra Sverige dit människor väljer att flytta, leva och bo. För att uppnå detta och för att landsbygden ska kunna överleva, behöver vi våga fatta modiga beslut och ha förståelse för dessa.

Detta dokument behandlar:

- Kommunens bostadsförsörjningsmål.
- Kommunens förutsättningar, visioner och utmaningar.
- Verktyg och metoder som kommunen använder i arbetet med bostadsförsörjningen.
- Analyser rörande demografisk utveckling, bostadsbehov och marknadens förutsättningar.

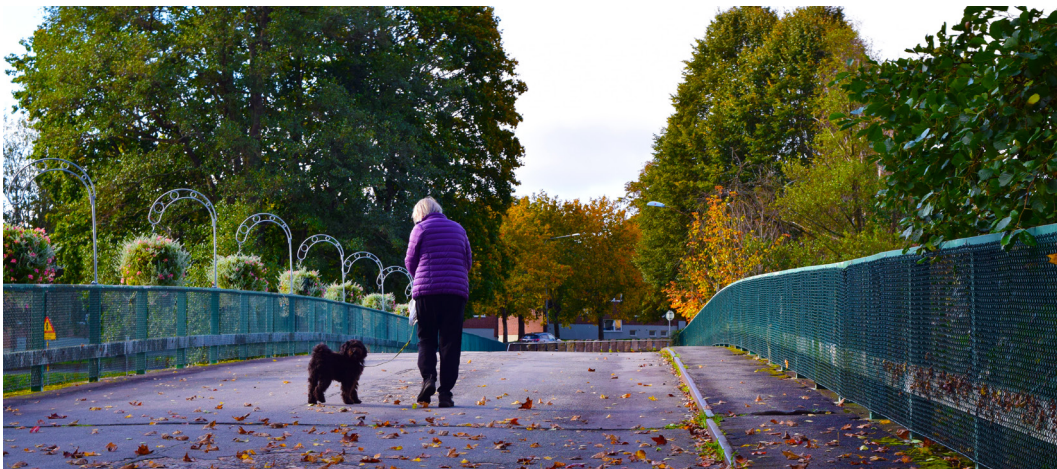
Sammanfattning

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Sveriges kommuner genom framtagande av riktlinjer planera sin bostadsförsörjning. Planeringen syftar till att lägga grunden och skapa förutsättningar för att kommunens invånare ska leva i attraktiva och bra bostäder. Ett nytt bostadsförsörjningsprogram tas fram varje mandatperiod, men det stora arbetet att tillgodose befolkningen med goda bostäder pågår hela tiden.

Befolkningstillväxten har under de senaste åren legat på ett minus till följd av en stor utflyttning och det är ännu oklart när vändningen kan komma att ske. Konjunkturer sjönk under 2023 men har börjat vända under 2024 vilket bedöms bidra positivt till människors vilja att flytta och/eller investera i en ny bostad framöver.

Det finns inget som tyder på att där råder en allmänrådande bostadsbrist i Östra Göinge kommun. En utmaning är den låga rotationen på bostadsmarknaden som skapar inlåsnings effekter. En stor del av bostadsbeståndet består av villor från 60- och 70-talen och ägs ofta av äldre personer som bott där i flera decennier. Dessa personer behöver ha tillgång till attraktiva bostäder som ökar incitamenten för dem att flytta och tillgängliggöra den gamla villan bostaden för nya personer och på så sätt få fart på rotationen samt bidra till en ökning av fastighetspriserna. Det kommunala bostadsbeståndet består till stor del av gamla bostäder som byggts under 60-talet. Av dessa är många slitna, uttjänta och bidrar till ökad otrygghet, segregation och förfulning.

Därför blickar Östra Göinge kommun framåt och kommer arbeta för att modernisera och anpassa det kommunala bostadsbeståndet. Det gamla och uttjänta ska rivas för att istället ersättas med attraktiva bostäder i rena och trivsamma byar där människor vill bo och leva.



Utifrån de rådande förutsättningarna och framkomna behov avseende bostadsförsörjningen, har Östra Göinge kommun valt att under innevarande mandatperiod fokusera på följande riktlinjer

- Marknadsföra kommunensom ett attraktivt boendialternativ
- Tillgodose det långsiktiga behovet av villatomter i Hanaskog, Knislinge och Broby
- Utveckla och uppdatera bostadsbeståndet utifrån bland annat tillgänglighetsperspektivet
- Öka utbudet av olika upplåtelseformer på den lokala bostadsmarknaden
- Fortsätta arbetet med att lyfta byarnas attraktivitet för att bidra till ökad konkurrens på bostadsmarknaden samt ökade fastighetsvärden



Nationella och regionala mål

Det nationella målet för bostadspolitiken

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en, från social synpunkt, god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Det öppna Skåne 2030

Denna utvecklingsstrategi har antogs i sin nuvarande form 2020 av region Skåne och består av sex visionsmål samt tillhörande effektmål. Två av visionsmålen är särskilt viktiga ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Skåne ska vara en stark hållbar tillväxtmotor Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer

Den första av punkterna berör näringsliv, arbetsmarknad och innovation. I Östra Göinge finns internationella företag inom framför allt möbelindustrin men även annat. En stor del av företagen har upplevt svårigheter att rekrytera kompetent personal. För att kunna göra detta, behöver det finnas attraktiva bostäder av olika slag och boendemiljöer som förutom att vara välkomnande och trivsamma, även gör livet praktiskt och enkelt för de boende.

Punkt nummer två syftar bland annat på samverkan för en utvecklad bostadsmarknad. Detta innebär inte enbart byggnationen av nya bostäder utan även på identifiering och reducering av strukturella hinder och socioekonomiska strukturer, som hindrar skåningarna från att efterfråga bostäder samt utbudet på bostäder. Visionsmålet understryker även vikten av goda boendemiljöer där människor kan mötas och sociala relationer utvecklas. Ett mål som även av Östra Göinge kommun och som i form av det prioriterade området Attraktiva byar, är central i kommunens mål- och resultatplan.

Agenda 2030

Agenda 2030 antogs av FN:s medlemsstater 2015. Ambitionen är att fram till år 2030 leda världen mot en rättvis och hållbar framtid, utrota hunger och fattigdom, bekämpa ojämlikheter, bygga fred och rättvisa, verka mot att främja kvinnors och flickors egenmakt med mera. Det är en omfattande målsättning som består av 17 mål och som stater ska verka för på nationell, regional och lokal nivå. Mål elva ligger närmast frågan om bostadsförsörjning och syftar på att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Östra Göinge har länge arbetat med det prioriterade området attraktiva byar vilket sammanfaller väl med målet i Agenda 2030. De prioriterade området En bra start i livet och det goda åldrandet tangerar båda två mål nummer elva i frågor om bland annat inkludering.

Integrationspolitik

Integrationspolitiken bygger på såväl plikt som rätt – lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Målet nås främst genom generella åtgärder inom områden som arbetsmarknad, utbildning, folkhälsa, hälso- och sjukvård samt bostäder. Under 2010 såg Sverige och inte minst Östra Göinge, en flyktingvåg av sällan skådad omfattning. På kort tid ställdes höga krav på kommunerna när det kommer till bland annat frågor om bostad. I backspegeln kan det konstateras att mottagandet innebar stora utmaningar på mottagande. Världen har dessvärre inte blivit en fredligare plats och risken för nya konflikter runt om i världen är ständigt överhängande. Med lärdomarna från det senaste decenniet, bör det finnas en medvetenhet om att nya flyktingvågor kan bli aktuella i framtiden. Det bör därför även finnas en strategi kring ett eventuellt nytt mottagande.

Folkhälsa

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhällsliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällsliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en jämlik hälsa bör inriktas på att bryta boendesegregationen men också på ett hållbart byggande, som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Med detta perspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikhet i hälsa. Viktiga komponenter för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöfaktorer.





Regionplanen

Region Skåne tar fram en regionplan som ska vara vägledande för beslut i den efterföljande kommunala planeringen. Den ska bland annat ange grunddragen för bebyggelseutveckling. Fysisk planering är en förutsättning för utvecklingen och Regionplan för Skåne 2022–2040 vägleder hur detta ska genomföras i den fysiska planeringen på regional och mellankommunal nivå samt i den efterföljande planeringen på kommunal nivå. Regionplanen ska vara ett stöd i det arbetet samt bidra till att skapa ett sömlöst Skåne för invånarna. Den regionala utvecklingsstrategin - Det öppna Skåne 2030, beskriver en gemensam vision om hur Skåne ska utvecklas till år 2030. De fysiska strukturerna utgör på många sätt grunden för samhällsutvecklingen genom att de skapar förutsättningar för allt från företagande och tillväxt, till boende och integration, pendling och transporter, rekreation och klimatpåverkan.

Bostadsförsörjningens förutsättningar

I denna del presenteras förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun. Avstampet utgörs av de politiska målen så som de kommer till uttryck i framför allt Översiktsplanen – det överordnade planeringsdokumentet. Översiktsplanen har en längre tidshorisont än bostadsförsörjningen som behöver uppdateras under varje mandatperiod. Bostadsförsörjningens riktlinjer ska därför avspeglas i Översiktsplanen utifrån de, på kort och mellanlång sikt, rådande förutsättningarna

Östra Göinge kommuns bostadspolitiska vision och översiktsplanen

Östra Göinge kommuns bostadspolitiska vision och mål speglas i de prioriterade områdena. Dessa områden grundar sig på en analys av kommunens specifika förutsättningar och på en politisk värdering av vad som ska uppnås på sikt. I mål- och resultatplanen anges vad politiken vill uppnå under en period om fyra år, inom ramen för de prioriterade områdena. Dessa mål ska vara förankrade i översiktsplanen som har ett längre tidsperspektiv. Därför behöver även kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning vara förankrade i densamma.

I två av kommunens prioriterade områden framkommer specifika bostadspolitiska mål. Inom ramen för det prioriterade området attraktiva byar framkommer att:

En viktig nyckel för att vilja bo och verka i kommunen är att det finns bra bostäder i trivsamma byar. Östra Göinge har de senaste åren gått från en situation med bostadsöverskott till en med begränsad bostadsbrist. Därför behöver det byggas nya bostäder av olika typer och med olika upplåtelseformer. Ett mer varierat utbud av bostäder kan efterfrågas av människor med olika bakgrund och behov. Det gynnar en fortsatt positiv befolkningsutveckling och en balanserad inflyttning. Dessutom skapar det förutsättningar för omflyttning och positiva flyttkedjor. Kommunens främsta verktyg i detta arbete är Göingehem, som genom att gå före kan stimulera privata aktörer att satsa i Östra Göinge.

Under det prioriterade området Det goda åldrandet finns följande målsättning:

Fler bra bostäder med hög tillgänglighet och i olika upplåtelseformer behöver byggas. De ger valmöjligheter för äldre som inte längre vill eller kan bo kvar i sin bostad. Behovet av seniorbostäder i byarna kommer att öka eftersom allt fler göingebor kommer att bli äldre än 80 år framöver.

Resterande tre prioriterade områden nämner inte bostäder specifikt men målsättningarna är ändå av sådan karaktär att det är lätt att argumentera för att bra bostäder utgör ett viktigt fundament för att flera av resterande mål ska kunna uppnås. Inom ramen för det prioriterade området Vägen till arbete nämns bland annat att fler företag och arbetsplatser behövs för att fler ska komma ut i arbete. Likaså finns målsättningen att individen ska ta ett stort ansvar för den egna försörjningen och självständigheten. Att nå dessa mål är inte nödvändigtvis helt beroende av bostadstillgången men bra och attraktiva bostäder utgör förutsättningar för en snabbare utveckling i rätt riktning.

Även det prioriterade området En bra start i livet präglas till viss del av bostadstillgången. För att barn ska ges en trygg miljö att utvecklas i behöver exempelvis trångboddhet motverkas. Bostaden är även en grundförutsättning för att motverka utanförskap, bidra till ökad integration samt bättre fysisk och psykisk hälsa. Barns rätt till bostad är reglerad i Barnkonventionen och är således svensk lag.

I översiktsplanen har det även fastslagits att kommunen ska satsa på ett hållbart byggande och boende. Detta avser både nyproduktion liksom upprustningen av befintliga. Hållbarhetsaspekten syftar på vad av miljövänliga material och hög energieffektivitet. Bostäder ska även planeras med social hållbarhet i åtanke. Alltså att kommunen verkar för trygga och attraktiva boendemiljöer med blandade åldrar där människor med olika erfarenheter och bakgrund kan leva tillsammans och mötas på ett naturligt sätt i vardagen.

Byarna

Östra Göinge är en flerkärnig kommun bestående av fem större byar och en rad mindre. Dessutom lever en ansevärd del av kommunens befolkning på landsbygden. Även om samtliga byar utgör Östra Göinge kommun, så uppfattas de i mångt och mycket som egna samhällen och "byakänslan" är väldigt stark på sina håll. Detta gör att kommuninvånarnas förväntningar på samhällsservice och tillgång på boende på många sätt avgränsas till bygränsen snarare än till kommunen i stort. Detta är försvårande planeringsförutsättningar, i synnerhet eftersom befolkningsutvecklingen väntas bli negativ över tid. Planeringen av bostadsförsörjningen behöver därför göras på ett sådant sätt att den skapar förutsättningar till att den demografiska trenden skiftar.



Kommunala verktyg

För att nå målen för bostadsförsörjning har kommunen ett antal verktyg till sitt förfogande som skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Kommunen kan påverka i sin myndighetsutövning enligt Plan- och bygglagen, med markanvisning och exploatering samt genom sitt kommunala bostadsbolag Göingehem.

Planmonopol, planberedskap och planeringsberedskap

Kommunen har planmonopol enligt Plan- och bygglagen (PBL) vilket innebär att kommunen i detaljplaner kan bestämma hur mark och vattenområde ska användas. Det kan till exempel vara mark avsett för bostäder, handel, industri eller inom vattenområde för friluftsbad och småbåtshamn. Med detaljplanen som verktyg kan kommunen skapa förutsättningar för bostadsbyggande genom att planera och prioritera på ett strategiskt sätt. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är utpekade i PBL som ett allmänt intresse som kommuner ska främja vid planläggning. Detaljplaner är juridiskt bindande.

I översiktsplanen anges inriktningen för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen. Den beskriver även kommunens plan för bebyggelseutveckling samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Den översiktliga planeringen hanterar både befintlig och tillkommande bebyggelse. Översiktsplanen är vägledande för utvecklingen men inte juridiskt bindande.

Kommunen kan effektivisera planprocessen och arbeta aktivt med både plan och planeringsberedskap. God planberedskap är en viktig åtgärd för att öka bostadsbyggande, genom att tillgängliga detaljplanelagda områden står klara byggnation både för det kommunala bostadsbolaget och privata intressenter. Planer behöver också vara anpassade till dagens efterfrågan vilket innebär att äldre detaljplaner kan behöva ses över. God planberedskap kan även bidra till att byggnation kan påbörjas i ett tidigt skede. Planeringsberedskap handlar om att planprocessen är effektiv och att en detaljplan kan tas fram skyndsamt när det behövs. För att få ner den totala utrednings- och byggtiden i projekt behöver även projektering och upphandling samordnas med planarbetet och om möjligt löpa parallellt. Göinge kommun och som i form av det prioriterade området Attraktiva byar, är central i kommunens mål- och resultatplan.



Markinnehav och markberedskap

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för en aktiv bostadspolitik. Genom att äga mark som är möjlig att exploatera har kommunen goda förutsättningar till att påverka bostadsbyggandet. Genom villkor i ett markanvisningsavtal kan kommunen som markägare ställa krav på vad som byggs, till exempel när det gäller upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Det är även möjligt att styra mot ekonomiskt överkomliga bostäder eller få tillgång till bostäder för kommunal förmedling. Ett kommunalt markinnehav skapar möjligheter för en god planberedskap som i sin tur syftar till att tillgodose byggbar mark för bostadsutveckling.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Göingehem

De allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har två uppgifter, dels att producera på marknadens villkor när andra avvaktar, dels som bostadspolitiskt verktyg för att uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar. Vårt allmännyttiga bostadsbolag Göingehem, är ett av våra viktigaste verktyg för den omställning som Östra Göinge står inför. Göingehem ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Göingehem bedriver en affärsmässig verksamhet men genom ägardirektiv har kommunen möjlighet att styra produktion och förvaltning i önskad riktning.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Samhällsansvaret handlar om ett socialt och miljömässigt ansvarstagande. Det allmännyttiga bostadsföretaget ska kunna erbjuda ett varierat utbud med god kvalitet som är tillgängligt för alla, även de med svag ställning på bostadsmarknaden. Sociala, ekonomiska, etniska eller andra faktorer ska inte ha betydelse för möjligheten att få en bostad.

Bostadsbeståndet

Kommunens bostadsbestånd utgörs av 1287 lägenheter varav 33 är under produktion. De flesta av dessa finns i flerbostadshus och byggdes under 1960-talet i samband med den byggboom som ägde rum då. Majoriteten två- och trerummare på 40–80 kvadratmeter. Det är alltså flerbostadshus, karaktäristiska för den planering och byggfilosofi som rådde under miljonprogrammet. Göinge hem har till största delen ett gammalt bostadsbestånd som behöver en ordentlig uppgradering. En del av bostäderna är gamla, uttjänta och behöver rivas. Detta är ett långsiktigt och mycket krävande arbete som är svårt för en mindre kommun att klara av på egen hand. Därför behövs nationella åtgärder från statens sida, så som kapital och regler som gör det möjligt för kommunerna att arbeta med ett arbete som detta.

De senaste åren har kommunen rivit en del av den gamla bebyggelsen och enligt nuvarande planering kommer sammantaget 154 lägenheter ha rivits till och med 31 maj, 2025. Majoriteten av dessa rivs i samband med att bostäderna i kvarteret Ringen i Hanaskog rivs. I tabellen nedan bryts dessa rivningar på en högre detaljnivå. Samtidigt har vi byggt 132 nya bostäder, sålt 147 och köpt 23. Detta innebär att vi på cirka tio år minskat med totalt 127 bostäder samt höjt beståndets kvalitet.

	Hanaskog	Knislinge	Sibbhult	Immeln	Glimåkra	Broby	Totalt
	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh
2013-12-31	237	338	218	14	176	431	1414
Nyproducerade	6	56	5	0	5	60	132
Konverterade*	1	13	1	0	2	2	19
Rivna	-119	-6	0	0	-4	-25	-154
Sålda	-32	-32	-2	0	-81	0	-147
Köpta	0	11	12	0	0	0	23
2025-05-31	93	380	234	14	98	468	1 287

Marknadens förutsättningar



Konjunkturläget

Efter mer än ett decennium av mycket stark ekonomisk utveckling inföll en period av hög ekonomisk osäkerhet vilket fick trenden att vända. Pandemin innebar minskad tillgång på varor och tjänster samt en stigande arbetslöshet samtidigt som bostadsmarknaden steg mot rekordnivåer. Perioden avlöstes av stigande elpriser som satte hushållens ekonomi på prov och i början av 2022 utbröt ett krig ut i Europa, vilket påverkade både osäkerhet kring tillgången på energi liksom transporter inom världshandeln. Inflationen och räntorna började stiga vilket slog väldigt hårt mot svenska hushåll som är högt skuldsatta och därmed extremt räntekänsliga.

Denna utveckling har mattat av bostadsmarknaden. Objekt som läggs ut till försäljning tar längre tid att sälja och ofta säljs dem under begärt pris. Rörligheten på bostadsmarknaden har blivit trögare till följd av läget. Det är svårare för unga att köpa sin första bostad och äldre som bor i avbetalda hus som är köpta för länge sedan, har mindre incitament att flytta till dyrare nyproduktion, vilket skapar inlåsnings effekter.

2024 har medfört ljusglimtar. Räntorna har sjunkit och inflationen stabiliserats. Så småningom kommer sannolikt en vändning också där hushållens disponibla inkomst ökar återigen. Viljan och möjligheterna att byta bostad av olika skäl kommer därför på sikt att sammanfalla bättre än det gjort de senaste åren är vår bedömning. Detta kommer naturligtvis medföra en högre rörlighet på bostadsmarknaden och då gäller det att stå redo med attraktiva bostäder i attraktiva byar.

Ensidigt utbud av bostäder och låg konkurrensgrad

Bostadsmarknaden i Östra Göinge präglas starkt av ett ensidigt utbud av bostäder, vilket beror på den glesa och spridda Ortsstrukturen som innebär att småhus med äganderätt som upplåtelseform dominerar kraftigt. Cirka 70 procent av alla bostäder finns i småhus och resterande del huvudsakligen i flerbostadshus, i form av hyresrätt. Vid en jämförelse med kringliggande kommuner och särskilt med Skåne som helhet utmärker sig Östra Göinge av att det nästan inte finns några bostadsrättslägenheter i kommunen. Det betyder att själva bostadsbeståndets sammansättning i sig innebär avsevärt begränsade valmöjligheter för dem som söker ett alternativ till egnahemsboende.

Konkurrensen från billiga småhus påverkar vilka hyresnivåer som är möjliga om Göingehem skall kunna ta marknadsandelar från villaboendet. Den minskande befolkningsutvecklingen i kommunen kan skapa överskott på allmännyttiga bostäder. Framför allt äldre och mindre attraktiva bostäder riskerar att stå tomma i framtiden. Dessa skulle med fördel kunna rivas när de blivit uttjänta samtidigt som kommunen satsar på nya och moderna lägenheter.

Genom att visa att nyproduktion efterfrågas i Östra Göinge kommun kan man även locka till sig fler aktörer på bostadsmarknaden. Fler aktörer inom hyressektorn skulle påverka bostadsmarknaden i kommunen positivt på flera olika sätt. Det skulle bidra till större valmöjligheter för de bostadssökande och det skulle förbättra förutsättningarna att bygga attraktiva bostäder för kommunens äldre vilket har potential att stimulera flyttkedjorna och därmed frigöra villor för unga familjebildande par som vill flytta till kommunen.

Dålig rotation på bostadsmarknaden

I samtal med en lokal mäklare, framkommer att det finns en efterfrågan på villor i Östra Göinge, trots det sämre ekonomiska läget. Framför allt är det yngre personer som vill köpa sina första hus och många av dem som vill flytta till kommunen är personer som är födda här, som flyttat och nu vill återvända för att bilda familj. Många av dem har träffat en partner som inte har rötter i Östra Göinge, enligt marknadens företrädare. Tillgången på lämpliga hus är dock begränsad för denna grupp då de flesta villor i kommunen bebos av äldre personer som ägt bostäderna i många år, har låga omkostnader och inte är motiverade att flytta till ett annat boende. Denna grupp efterfrågar attraktiva marklägenheter som helst ligger i den by där man levt hela livet och där man har sin trygghet.

Kommunens attraktivitet

Det är viktigt att vara medveten om att situationen på bostadsmarknaden påverkas av flera olika faktorer i omvärlden som är mer eller mindre påverkbara för en enskild kommun. Kommunens storlek, branschstruktur, geografiska läge och tätortstruktur har betydelse för befolkningsutveckling, bostadsefterfrågan och bostadsutbudets sammansättning. Samtidigt är dessa faktorer ”trögrörliga” och påverkas till stora delar av krafter bortom kommunens kontroll. Men det finns andra områden inom vilka kommunen kan vidta åtgärder för att skapa bra långsiktiga förutsättningar på bostadsmarknaden. Ett sådant område är kommunens attraktivitet i vid bemärkelse. Viktiga faktorer är hög tillgänglighet genom goda kommunikationer, trevliga boendemiljöer en bra kommunal service. Kommunens attraktivitet som plats att bo och verka på är viktig för befolkningsutveckling, inkomstutveckling och en långsiktigt stabil efterfrågan på bostäder, hyresnivåer och småhuspriser.

För att skapa goda förutsättningar för en bra utveckling på bostadsmarknaden på sikt är det därför viktigt att arbeta brett med många olika åtgärder för att öka kommunens attraktivitet som plats att leva och bo på. Samverkan inom t.ex. Skåne Nordost och att verka, synas och påverka i regionala planeringssammanhang är exempel på åtgärder för att långsiktigt stärka kommunens attraktivitet.

Bostadsefterfrågan

Som underlag för bostadsförsörjningsriktlinjerna har Boverket tagit fram ett verktyg för mått av bostadsbrist. Dessvärre är verktyget inaktuellt för Östra Göinge kommun. Datan i verktyget sträcker avser åren 2012–2021. De senaste tre åren har kommunens demografiska sammansättning genomgått en, relativt sett, enorm förändring, då befolkningen minskat med runt 1000 invånare. Detta har naturligtvis påverkat hur boendestrukturerna i kommunens bostäder ser ut.

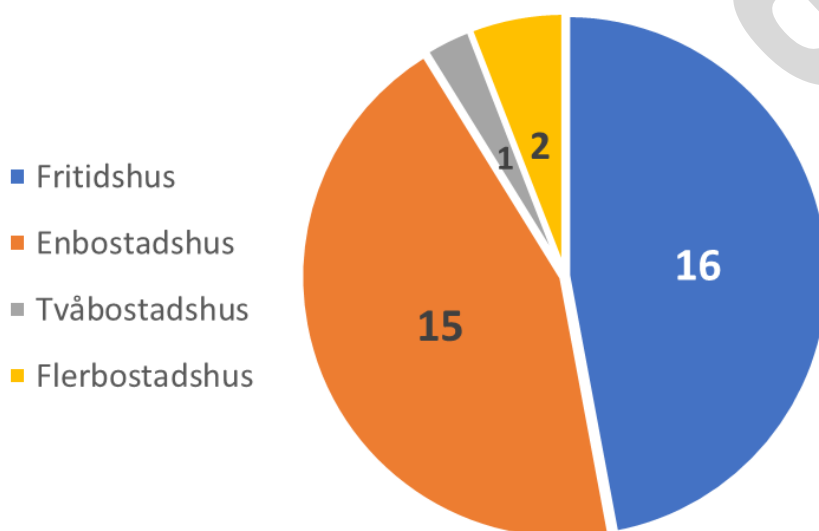
Ett stöd som Region Skåne tillhandahåller är modellen för bostadsefterfrågan, vilken uppdateras årligen och som visar hur bostadsefterfrågan kan tänkas utvecklas de kommande åren. Den senaste är publicerad 2023. Enligt den är marknadsdjupet i Östra Göinge kommun lika med noll, rörande samtliga upplåtelseformer. Beräkningen bygger på en rad variabler så som ränteläge, drift- och underhållskostnader, prisnivåer och betalningsviljan för en hyresrätt. Det framkommer dock i redovisningen att värdet noll inte innebär att bostäder inte går att bygga utan som att köpkraft för ett kontinuerligt bostadsbyggande till marknadsvillkor över flera år saknas eller är lågt i nuläget.

Östra Göinge kommun anser att detta konstaterande därför behöver nyanseras. Förvisso har vår befolkning minskat och det finns lägenheter som inte är uthyrda (ca 50 st). Samtidigt har vi hyrt ut samtliga nyproducerade lägenheter de senaste åren. Utifrån detta mönster är vår slutsats att det i nuläget inte finns ett behov av att utöka bostadsbeståndet rent kvantitativt. Däremot behöver vi öka kvaliteten genom att ersätta gamla och uttjänta bostäder med nya och moderna.

I samtal med lokal mäklare har det också framkommit att det efterfrågas villatomter i kommunen. Framför allt i byarna längst Helgeå, Broby, Knislinge och Hanaskog.

Därför är det också av vikt att arbeta med frågor kopplat till strandskyddet så att det blir enklare att bygga bostäder i strandnära områden. Ser man till beviljade startbesked framträder ett mönster. I dagsläget byggs framför allt villor och fritidshus i kommunen. Om man ser till en längre tidshorisont så har intresset för fritidshus varit störs huvudsakligen mellan 2020–2023. Pandemin är sannolikt en starkt bidragande faktor till det ökande intresset för fritidshus. I övrigt är det alltså villor som dominerar och i det fallet finns heller inga synbara trender som går att koppla till händelser i omvärlden. Trenden får alltså anses vara konstant. Beträffande flerbostadshus är det lägre antalet inte förvånande eftersom det i nuläget enbart är kommunen som bygger den typen av bostäder i kommunen. Därför är det viktigt och mycket värdefullt att de bostäder som kommunen bygger hyrs ut, vilket de gjort. Detta kan signalera fler aktörer på bostadsmarknaden att det är attraktivt att etablera sig i Östra Göinge kommun.

Startbesked bostadshus 2020-2024



Demografi

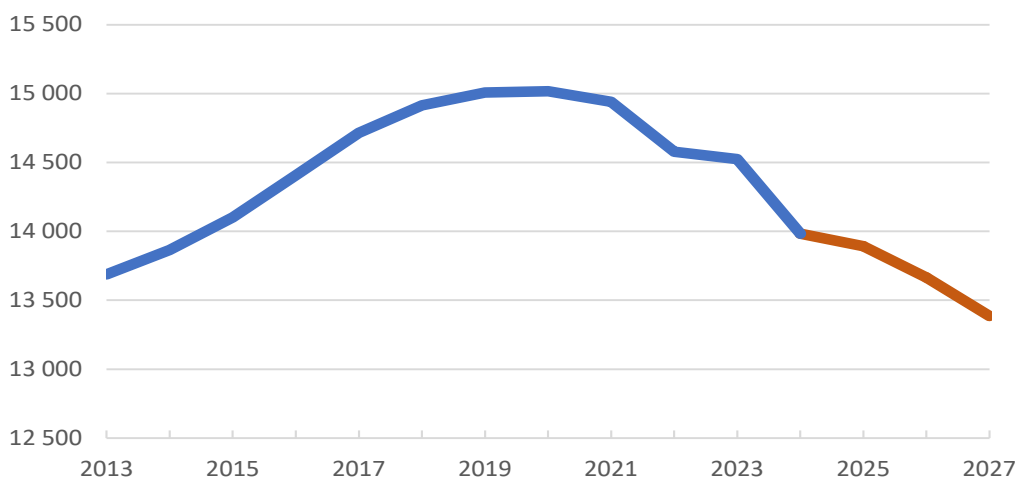
Östra Göinges befolkning uppgår till cirka 14 000 personer och väntas minska något framöver. Enligt den förra befolkningsprognosen var 14 577 personer skrivna i kommunen den 31 december 2022, men har alltså minskat. Kommunens slutsats är att befolkningsminskningen i huvudsak beror på utflyttningar inom den gruppen som flyttade till kommunen under flyktingkrisen samt bland personer mellan 19–29 år.

Under den så kallade "flyktingkrisen" tog Östra Göinge kommun emot stora volymer nyanlända. Innan denna tillströmning levde det runt 13 800 personer i kommunen. Att många nyanlända valt att flytta vidare efter sina första år i landet, är helt naturligt. Den minskade befolkningen ska i ljuset av detta, möjligtvis betraktas som återgången till ett "tidigare tillstånd" om man uteslutande ser på befolkningens storlek. Befolkningsprognosen visar följaktligen att benägenheten att flytta avtar ju äldre en person blir.

Även om befolkningsminskningen i reella siffror inte är förvånande i sig, bidrar den med andra typer av utmaningar som är värda att beakta och där kommunens strategier rörande bostadsförsörjning kan spela en avgörande roll på sikt. I befolkningsprognosen ser vi att utflyttningen är störst inom arbetskraften. Samtidigt visar prognosen att befolkningen i kommunen blir äldre. Detta får till följd att skattebasen, alltså det som finansierar exempelvis vård och omsorg, minskar samtidigt som efterfrågan på just dessa tjänster ökar. Konsekvensen blir en stigande försörjningskvot.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
0-19	3626	3615	3592	3584	3583	3569	3558
20-64	7619	7551	7562	7553	7513	7494	7468
65-79	2416	2382	2359	2320	2310	2278	2282
80 - w	916	977	1014	1069	1108	1151	1168

Folkmängd Östra Göinge kommun



Befolkningens sammanställning

Kommunens befolkning, uppdelat i femårsklasser, illustreras i befolkningspyramiden nedan. Grafen belyser den, enligt befolkningsprognosen, förväntade demografiska utvecklingen i Östra Göinge kommun under nuvarande mandatperiod. En utveckling som bör hållas i åtanke när framtida investeringar planeras.

Ser man till befolkningens väntade sammansättning, förväntas göingarna bli äldre på gruppnivå. Antalet individer vars ålder överstiger 80 år väntas öka markant inom de närmaste åren, samtidigt som yngre personer flyttar och således blir färre, vilket illustreras i tabellen nedan.

Folkmängden per månad efter ålder och kön. Östra Göinge, 2024M07.



Källa: SCB

Så bor vi

Hushållens sammansättning ger en fingervisning om vilken typ av bostäder som efterfrågas. Vad som gäller före hela riket är att enpersonshushåll är flest i om man ser till riket sammantaget. Under 1900-talet har antalet boende per hushåll sjunkit, bland annat på grund av allt fler äldre i befolkningen. Även kulturella markörer spelar roll för hur hushållens sammansättning ser ut.

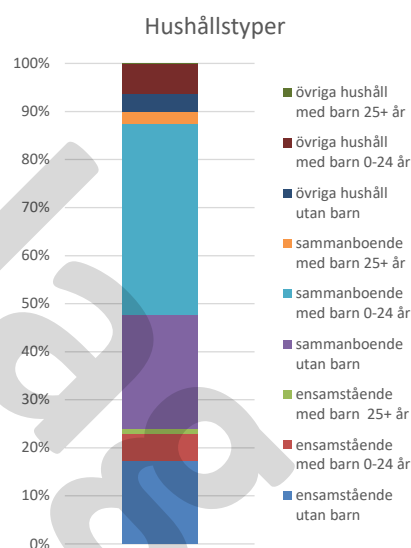
I Sverige har vi länge varit individualister. Ungdomar flyttar tidigt hemifrån och generationsboenden är nästan obefintligt förekommande. Vi väljer också att bilda familj allt högre upp i åldrarna. Ekonomiska förutsättningar är en annan faktor. Sedan 1980 är enpersonshushåll varit den vanligaste hushållstypen i riket. 2019 var fyra av tio hushåll av enpersonsvarianten. Östra Göinge kommun skiljer sig något från riket på så sätt att enpersonshushåll inte är det vanligaste men hushållstypen tillhör ändå en av vanligare. Istället utgörs 40% av hushållen i kommunen av samboende med barn mellan 0 – 24 år. Vi har även en större andel av sambohushåll utan barn på 24%. På tredje plats kommer enpersonshushåll.

Hushållstyp	Antal	Andel i %
ensamstående utan barn	1294	17
ensamstående med barn 0-24 år	411	6
ensamstående med barn 25+ år	77	1
sammanboende utan barn	1775	24
sammanboende med barn 0-24 år	2959	40
sammanboende med barn 25+ år	175	2
övriga hushåll utan barn	289	4
övriga hushåll med barn 0-24 år	457	6
övriga hushåll med barn 25+ år	11	0



En bra start i livet

Ett av kommunens prioriterade områden är att ge barn och unga goda förutsättningar för en bra start i livet. Målet på medellång sikt är att uppnå ett genomsnittligt meritpoäng på 230 i årskurs nio. Detta ska uppnås år 2030. För att nå goda kunskapsresultat krävs bland annat goda livsvillkor i hemmet. Genom att möta bostadsbehovet i kommunen, samt genom att komma åt de fall där barn lever i trångboddhet eller andra olägenheter kopplade till bostadssituationer, kan vi bidra till att skapa bättre förutsättningar för bättre skolresultat, välmående och framtidstro bland våra unga.



Sociala skyddsnet

Det finns grupper i samhället som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden och som kommunen har ett visst ansvar för. Det handlar om personer med låg betalningsförmåga som stängs ute från ordinarie bostadsmarknad då de inte kan uppfylla fastighetsägares krav. De riskerar att hamna i händerna hos oseriösa hyresvärdar.

Våld i nära relationer är ett omfattande samhällsproblem och för den som drabbas är tillgång till skyddat boende och därefter en ny permanent bostad en central fråga. Personer utsatta för våld i nära relation är en särskilt utsatt grupp som behöver få sitt bostadsbehov bättre tillgodosett än vad de får idag.

Hälsa och omsorg har under arbetet med dessa riktlinjer lyft fram vikten av lokalisering vid planering av nyproduktion. Det behöver vara nära till service, affär och busshållplats. Funktionsnedsatta har ofta svårt att förflytta sig längre sträckor och riskerar således isolering. Detta kan också leda till att personerna blir mer beroende av kommunen i frågor om exempelvis ledsagning och inköp. Beträffande tillgängligheten avser både inner- liksom ytermiljö i bostäder. Framkomligheten behöver vara god, framför allt i badrum. Tillgång till hiss är också önskvärt där det är möjligt.

Näringslivet

Östra Göinge kommun har varit hemvist för tillverkningsindustri sedan industrialismens tidiga år. I modern tid drabbades kommunen hårt när Scania flyttade sin tillverkning från Sibbhult till Södertälje. I ett svep försvann många arbetstillfällen och befolkningen minskade. Detta skedde under det nya milleniets första decennium och sedan dess har industrin återhämtat sig. Idag är Östra Göinge kommun, hemvist för flera medelstora företag inom tillverkningsindustrin. Utöver detta utgörs majoriteten av kommunens näringsliv av små företag.

I dialog med företagen, framför allt inom tillverkningsindustrin, har det framkommit att de närmaste åren kommer medföra ett generationsskifte till följd av omfattande pensionsavgångar. Ser man till befolkningstrenderna kan slutsatsen dras att människor i pensionsålder och uppåt, är väldigt obenägna att flytta. De flesta väljer att bo kvar där de gjort i många år, i en del fall livet ut. Denna trend är tydlig i Östra Göinge kommun.

Detta innebär att de blivande pensionärerna kommer bo kvar i sina villor samtidigt som industrin ska rekrytera ny personal. En stor del av denna kan komma att vara boende i andra kommuner än Östra Göinge. Av de personer som rekryteras utanför kommunen, kan en del sannolikt tänkas bosätta sig inom våra gränser vilket innebär att attraktiva bostäder behöver byggas och/eller tillgängliggöras. En risk som ligger framför oss är att företagen inte lyckas hitta den personal de söker och därför väljer att flytta. För vissa av byarna skulle en sådan utveckling potentiellt kunna vara förödande.

Generationsskiftet är ett fönster som vi kan dra nytta av för att dels locka nya invånare till kommunen som dessutom är etablerade på arbetsmarknaden, samt bidra till att framtidssäkra befolkningstillväxten och rekryteringsunderlaget för framtiden. Enheten för näringsliv och tillväxt bedömer att flyttkedjor är avgörande i detta arbete. Attraktiva bostads- och hyresrätter behövs för att i nästa steg, tillgängliggöra enbostadshus vilket skulle kunna locka hit barnfamiljer och personer som är i familjebildningsprocessen och som har många år kvar i arbetslivet.

Utöver näringslivets kompetensförsörjning finns andra vinster att göra. Genom att locka till oss etablerad arbetskraft skapar vi ännu bättre förutsättningar för nyetableringar. Utöver att vara en attraktiv kommun för befintliga företag, kan denna typen av inflyttning medföra att fler företag startas av kommuninvånare när människor vill testa nytt. Östra Göinge kommun ligger redan i framkant när det kommer till hur vi arbetar mot näringslivet och har därför ett gott utgångsläge att stödja befintliga och framtida företag i den utsträckning vi kan.

Riktlinjerna

Utifrån de förutsättningar och med analysen som grund har följande riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun tagits fram.

Marknadsföra kommunen som ett attraktivt boendeanternativ

Östra Göinge kommun har länge marknadsfört sig som ett besöksmål för den som vill uppleva det natur och landskap. Detta arbete har varit ett gott bidrag till att sätta kommunen på kartan. Därför kommer arbetet breddas till att även inkludera marknadsföring som syftar till att visa att Östra Göinge kommun är en plats att flytta och bo kvar på. Vi ska visa att här finns plats för ung, gammal och allt där mellan. Östra Göinge kommun ska uppfattas som en plats där man vill bilda familj och leva sitt liv. Detta arbete ska pågå kontinuerligt och vara en naturlig del i det dagliga arbetet.

Tillgodose det långsiktiga behovet av villatomter i Hanskog, Knislinge och Broby

Enligt översiktsplanen ska Östra Göinge kommun arbeta med att utveckla byarna utifrån deras förutsättningar. Störsts förutsättningar för tillväxt finns i Hanskog, Knislinge och Broby. Det har framkommit att det finns en efterfråga på villatomter i kommunen i dessa byar samt på andra attraktiva platser utanför Helgeådalén. Unga personer, oftast sådana med någon form av anknytning till kommunen, efterfrågar möjligheter att flytta hit i samband med att man bildar familj enligt samråd med marknadens företrädare. Det råder brist på villor till denna grupp och kommunen ska verka för att underlätta för den här målgruppen.

Utveckla och uppdatera bostadsbeståndet utifrån bland annat tillgänglighetsperspektivet

En stor del av kommunens bostadsbestånd är föråldrat och omodernt. För att höja livskvaliteten i våra bostadsområden, behöver bostäderna utvecklas och uppdateras. Det uttjänata behöver rivas. Sett till befolkningsutvecklingen och trenderna kopplat till den, behöver Östra Göinge kommun i den överskådliga framtiden inte fler bostäder till antalet utan snarare färre med högre kvalitet.

Öka utbudet av olika upplåtelseformer på den lokala bostadsmarknaden

Den vanligaste upplåtelseformen i Östra Göinge kommun är i dagsläget äganderätter i form av småhus, följt av hyresrätter. För en väl fungerande bostadsförsörjning som kan möta upp Göingarnas behov genom livet, kräver att fler bostadsrätter och äganderätter i form av parhus, radhus och småhus tillförs bostadsbeståndet.

Fortsätta arbetat med att lyfta byarnas attraktivitet för att bidra till en ökad konkurrens på bostadsmarknaden samt ökande fastighetsvärden

I enlighet med kommunens mål- och resultatplan kommer arbetet med det prioriterade området Attraktiva byar, utgöra en grundsten i bostadsförsörjningen. Förvaltningen bedömer att trivsamma och välskötta byar där kommuninvånare vill bo, leva, arbeta, mötas och där de känner sig trygga, är en förutsättning för att vända det sjunkande befolkningsantalet samt locka hit fler aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi till ökade fastighetsvärden och skapar en ännu mer attraktiv plats att bo på.

Avslutande kommentar

Det råder stor osäkerhet omvärlden vilket påverkar kostnader för byggnationer. Dessutom har Östra Göinge kommun haft en kraftigt neråtgående befolkningsutveckling under 2022 och 2023. Sammantaget bedömer förvaltningen att det i nuläget är svårt att bedöma hur behovet av nybyggnationer kommer att se ut de närmaste åren. Ifall befolkningstrenden fortsätter att vara negativ, är slutsatsen att bostadsbehovet i kommunen kan tillgodoses med befintliga bostäder samt med de som redan är planerade och ska byggas. Om och när befolkningsutvecklingen samt ekonomin stabiliseras, kan en mer långsiktig byggnation av nya bostäder planeras på ett mera tillförlitligt sätt.