

UTVECKLINGSSTRATEGIER OCH MÅL FÖR LANDSKRONA

- SAMMANFATTNING, SLUTSATSER OCH FÖRSLAG

ÅKE E. ANDERSSON

Professor i nationalekonomi

MARTIN ANDERSSON

Docent i nationalekonomi

DAVID EMANUEL ANDERSSON

Assoc. Professor i Urban Planering

CHARLOTTA MELLANDER

Ekonomie Doktor

Problem och möjliga strategier för Landskrona

Landskrona har betydande utvecklingsmöjligheter genom sitt centrala läge i den största av Skandinaviens storstadsregioner. Men Landskrona har också betydande problem som stad. Befolkningens genomsnittliga inkomst är betydligt lägre än Sveriges och Öresundsregionens inkomstnivå. Befolkningens sysselsättningsgrad är också betydligt lägre än det svenska genomsnittet.

Den spontana utvecklingen talar för en fortsatt långsam inkomstillväxt med vikande möjligheter till sysselsättning inom stadens kommungränser. De högt utbildade i Landskrona kommer under ett sådant scenario att pendla till Helsingborg, Lund eller Malmö. Risken är då stor att man söker sig till bostäder närmare arbetsplatsen och att Landskronas bostadsmiljöer stegvis minskar i attraktivitet.

Ett strategiskt alternativ är att utveckla staden mot att bli en uttalad, attraktiv **pendlingskommun** av den typ som finns i närheten av Malmö och Lund – exempelvis Staffanstorp. En sådan ”Staffanstorpsstrategi” innebär att politikerna uppger den historiskt sett naturliga ambitionen att se Landskrona som en av de betydelsefulla städerna i den flerkärniga Öresundsregionen.

En alternativ och långsiktigt mera rimlig strategi är att utveckla politiken mot att kombinera attraktivitet som **bostadsmiljö för arbetspendlare med en aktiv politik för tillväxt av företag** genom omlokalisering, stegrat nyföretagande och entreprenörskap. Flera svenska kommuner i storstadsregionerna har genomfört en sådan strategi under de senaste tre decennierna. Viktiga exempel är Täby i Stockholmsregionen och Kungsbacka i Göteborgsregionen.

Rimliga mål för Landskrona kommun

För att upphäva de svagheter som utredningen belyser krävs en orientering av stadens politik mot ett antal mål som delvis är beroende av varandra. Realistiska mål för stadens långsiktiga utveckling kan vara:

- 1. Växande sysselsättning inom långsiktigt lönsamma, växande branscher**
- 2. Nyföretagande, kreativitet och entreprenörskap**
- 3. Hög och växande genomsnittlig inkomst per invånare och sysselsatt**
- 4. Tillväxt av variationsrik konsumentservice.**
- 5. Reducerad arbetslöshet bland stadens ungdomar och invandrare**
- 6. En attraktiv stad för unga, välutbildade inflyttare**
- 7. En attraktiv stadskärna för ungdomar och turister**
- 8. En uthållig befolkningstillväxt**

Det är uppenbart att dessa mål kan bilda en sammanhängande långsiktig strategi och att de delvis förstärker varandra. Det första målet är exempelvis en förutsättning för det åttonde målet i listan över realistiska mål för stadens utveckling.

POLITISKA MÅL OCH STRATEGIER FÖR STADENS UTVECKLING

Analysen i denna rapport visar en rad strukturella problem inom Landskrona kommun, inte minst i stadens industri- och befolkningsstruktur. För att komma till rätta med dessa problem och att få Landskrona kommun på rätt kurs krävs koncensus om ett antal politiska mål. Vissa av målen är långsiktiga till sin karaktär, men helt nödvändiga för att åter göra Landskrona till en välmående kommun som framstår som en attraktiv plats att bo och befinna sig på.

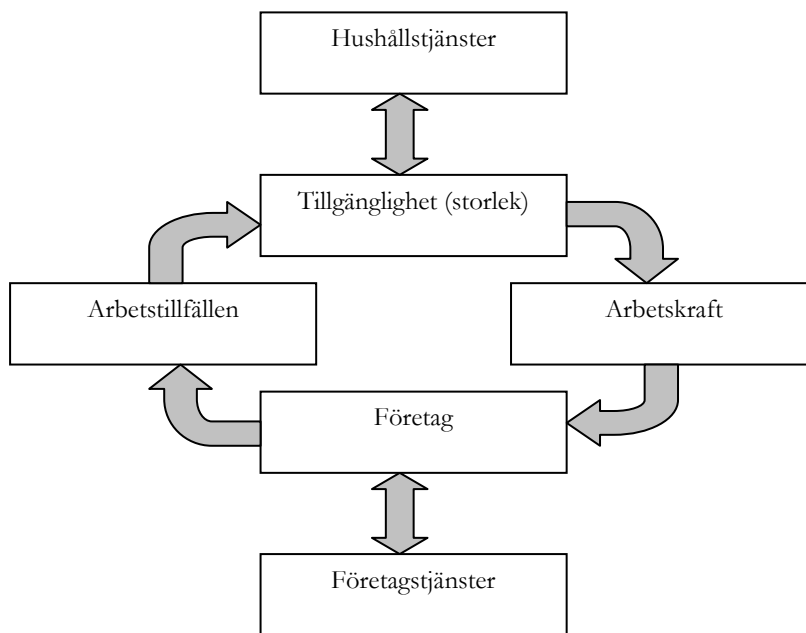
Mål 1: Växande sysselsättning inom långsiktigt lönsamma och växande branscher

Rapporten visar att Landskronas näringsliv generellt är svagt och att utvecklingen de senaste åren ligger långt under genomsnittet för Sverige och Malmö-regionen. Framförallt visar kommunen en underrepresentation av privata tjänstesektorer, i synnerhet de kunskapsintensiva tjänstebranscherna.

Underrepresentationen av privata tjänster i Landskrona är ett långsiktigt problem då privata tjänstebranscher utgör snabbt växande segment av storstadsregionernas sysselsättning och samhällsekonomi. Under de senaste tjugo åren gäller att i stort sett all sysselsättningstillväxt skett inom privata tjänster. Ett konkret mål är därför att arbeta för en expansion av tjänstebranscher i Landskrona kommun. Det finns flera skäl till detta.

För det första gäller kort och gott att tjänstebranscher är avgörande för den långsiktiga sysselsättningen. Analysen av näringslivet i Landskrona klargör tjänstesektorernas betydelse för sysselsättningen. För det andra är tjänstesektorerna en viktig komponent i en regions

attraktivitet för hushåll och företag, och därmed betydelsefulla för regioners och kommuners långsiktiga tillväxt. Konsumenttjänster, och särskilt utbudets mångfald utgör en attraktion för hushåll. På samma sätt är företagstjänster en attraktionsfaktor för företag. Det illustreras i följande figur, som visar tjänstesektorernas roll för en regions kumulativa utveckling av befolkning och företag.



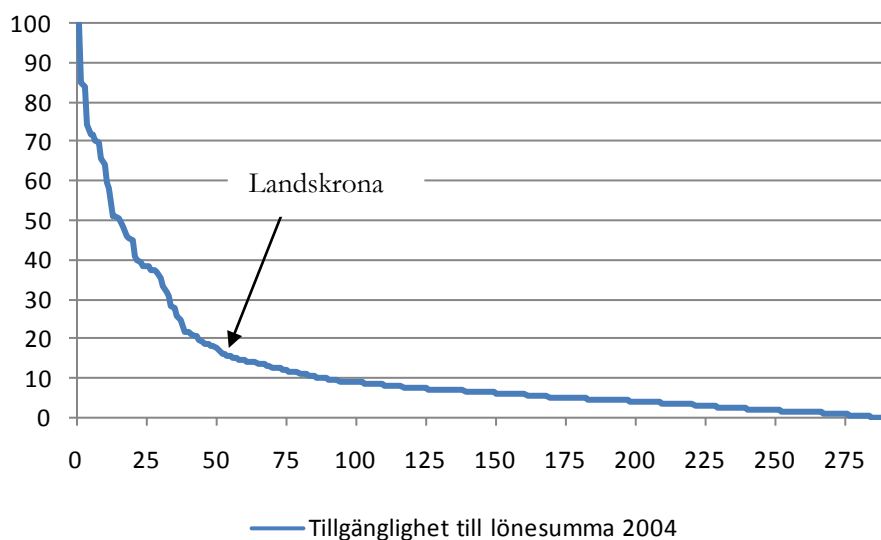
Figur 1. Tjänstesektorernas roll för kumulativ utveckling av befolkning och företag

Figur 1 återspeglar ett samband där tjänster riktade mot hushåll stimuleras av tillgänglighet till en stor lokal och regional marknad, vilket i sin tur attraherar arbetskraft. Hushåll dras till miljöer med ett brett utbud av konsumenttjänster och arbetstillfällen. Arbetskraft attraherar i sin tur företag, som utgör en stimulans för etablering av företagstjänster. Förekomst av företagstjänster är i sin tur en attraktionsfaktor för de flesta företag. Företagens expansion genererar arbetstillfällen, vilket genererar en större marknad för hushållstjänster. Mycket av den regionala utvecklingen kan karaktäriseras av den kumulativa dynamik som presenteras i figuren. Grundbudskapet är att hushålls- och företagstjänster numera har en avgörande roll som attraktionsfaktorer för hushåll och företag under regional tillväxt.

Hur ser Landskronas potential som lokalisering av tjänstesektorer ut och vilka strategier kan tillämpas för att attrahera privata tjänsteföretag?

Forskning visar att hushållstjänstesektorer attraheras av stora **lokala** marknader, dvs. lokaliseringar som erbjuder god tillgänglighet till befolkning och köpkraft. Företagstjänstebranscher dras även till stora marknader, men här är tillgängligheten till högutbildad arbetskraft en mer påtaglig attraktionsfaktor.

Marknadstillgängligheten för Landskronas företag är mycket god och underrepresentationen av tjänsteföretag, särskilt inom hushållstjänster, kan upplevas som förbluffande i detta ljus. Figuren nedan rangordnar alla kommuner i Sverige efter tillgänglighet till lönesumma, ett generellt träffsäkert mått på orters och regioners marknadspotential. I denna rangordning finns Landskrona på plats 46, dvs. kommunen tillhör den högsta kvartilen bland alla kommuner i Sverige, när det gäller marknadspotential



Figur 2. Tjänstesektorernas roll för kumulativ utveckling av befolkning och företag

Den goda marknadstillgängligheten i Landskrona utgör en stor potential för att attrahera tjänsteföretag, framförallt inom hushållstjänstesektorer. En viss konkurrens förekommer självklart från näraliggande kommuner som Helsingborg och Malmö. Invånare i Landskrona har som alternativ att utnyttja utbudet i dessa kommuner i stället för inom Landskrona. Ett led i en strategi att utveckla konsumentnära tjänster i kommunen bör därför vara en noggrann analys av vilken inriktning, som kan komplettera det utbud som finns i näraliggande kommuner. På så sätt kan näringarna i Landskrona även attrahera kunder från omkringliggande kommuner.

För privata företagstjänster är tillgängligheten till kvalificerad och högutbildad arbetskraft en av de viktigaste faktorerna. Rapportens analyser har visat att utbildningsnivån i Landskrona är generellt låg, vilket är en begränsande faktor för attraktiviteten för privata tjänster, i synnerhet kunskapsintensiva företagstjänster. Ur denna synvinkel kan Landskronas attraktivitet kopplas till kommunens attraktivitet som bostadsort för högutbildad arbetskraft. En strategi för attrahera privata företagstjänster bör därför innefatta en strategi för att öka Landskronas attraktivitet som bostadsort för högutbildade.

Generellt sett gäller att en ökande inslag av tjänstebranscher i en region kan ske på två sätt.

- (1) nyetablering/omlokalisering av existerande företag till kommunen där företag gör ett aktivt lokaliseringsval och
- (2) nyföretagande inom tjänstesektorer där lokaliseringen i huvudsak styrs av entreprenörens eller entreprenörernas bostadsort.

De krav som företag ställer på städers kvalitét avseende nyetableringar återspeglas av följande tabell över kriterier vid internationella företags val av lokaliseringssorter. Viktiga faktorer vid företags val av lokalisering är:

- 1. Tillgänglighet till kunder**
- 2. Tillgång på kvalificerad arbetskraft**
- 3. Kvalitén på telekommunikationer**
- 4. Tillgänglighet , nationellt och internationellt**
- 5. Arbetskraftskostnader**
- 6. Kontorskostnader**
- 7. Företagsklimat**
- 8. Tillgång på kontorsytor**
- 9. Språkkunskaper på orten**
- 10. Lättsamma lokala transporter**
- 11. Stadens livskvalité**
- 12. Ren luft**

Källa: City Monitor 2009

Vid lokalisering av nya enheter inom större företag är det tillgängligheten lokalt, regionalt och internationellt samt tillgången på kvalificerad, dvs. välutbildad, arbetskraft som har en avgörande betydelse vid lokaliseringsbesluten. Den senare faktorn gäller särskilt för kunskapsintensiva verksamheter.

Vi har redan visat att Landskronas tillgänglighet till lokala och regionala marknader är god i ett svenskt perspektiv. Genom närheten till Malmö och direktförbindelsen till Kastrups internationella flygplats är även den internationella tillgängligheten att betrakta som mycket god. Här finns en betydande potential för Landskrona.

Den lokala tillgängligheten till välutbildad arbetskraft är däremot generellt dålig. Utbildningsandelen bland befolkningen såväl som bland de sysselsatta i Landskrona ligger under riksgenomsnittet. För att säkra en bättre tillgänglighet till välutbildad arbetskraft krävs insatser för att öka Landskronas attraktivitet som bostads- och arbetsort för välutbildade.

Nyföretagande inom tjänstesektorer är en annan mekanism för ett ökat inslag av tjänster i Landskrona, och nyföretagande behandlas i sin helhet under Mål 2, som innebär högre grad av nyföretagande, kreativitet och entreprenörskap.

Mål 2: Högre grad av nyföretagande, kreativitet och entreprenörskap

En stor forskningslitteratur belyser nyföretagandets roll för sysselsättningstillväxt och strukturomvandling av näringslivet i postindustriella regioner. Analyserna i rapporten visar att nyföretagandet i Landskrona är mycket begränsat. Nyföretagandet ligger under riksgenomsnittet, och det gäller särskilt för de expansiva, kunskapsintensiva tjänstebranscherna, som är de snabbast växande branscherna i Sverige och andra utvecklade ekonomier.

Ett omfattande nyföretagande är en nödvändig faktor för stimulans av en långsiktig strukturomvandling i Landskrona. Det ringa nyföretagandet i kommunen är därför bekymmersamt. Det kanske viktigaste långsiktiga målet för Landskrona är därför att stimulera nyföretagandet, kreativiteten och entreprenörskapet i kommunen.

Nyföretagandet har både en efterfråge- och en utbudssida. Forskningslitteraturen visar att nivån på nyföretagandet i en region är starkt kopplad till lokaliseringsattribut, som återspeglar både utbud och efterfrågan, exempelvis utbildningsnivå, branschfördelning, företags- och sysselsättningsstruktur och marknadspotential.

Ett flertal statistiska undersökningar har visat att regioner och städer med en hög genomsnittlig utbildningsnivå har mer nyföretagande, allt annat lika. En undersökning av företagstillväxt per sysselsatt i Frankrike (Guesnier 1994) visade att andelen universitetsutbildade i en region har en positiv inverkan på nyföretagande.

En liknande undersökning av tyskt nyföretagande visar att andelen lågutbildade har en negativ inverkan (Audretsch och Frisch 1994).

En motsvarande amerikansk studie (Armington och Acs 2001) visar att universitetsutbildning har en positiv inverkan på nyföretagande inom servicesektorn i vid mening, medan det inte fanns någon signifikant utbildningseffekt på nyföretagande inom tillverkningsindustrin, vars betydelse i dagens amerikanska ekonomi liksom i den svenska ekonomin kontinuerligt minskar.

En brittisk studie visar att regioner med stor andel tjänstemän (d.v.s. liten andel arbetare) har stor företagstillväxt per sysselsatt (Keeble och Walker 1994).

En italiensk studie av företagstillväxt per invånare (Garofoli 1994) visar ett negativt samband mellan andelen ”arbetare” i en region och nyföretagandet.

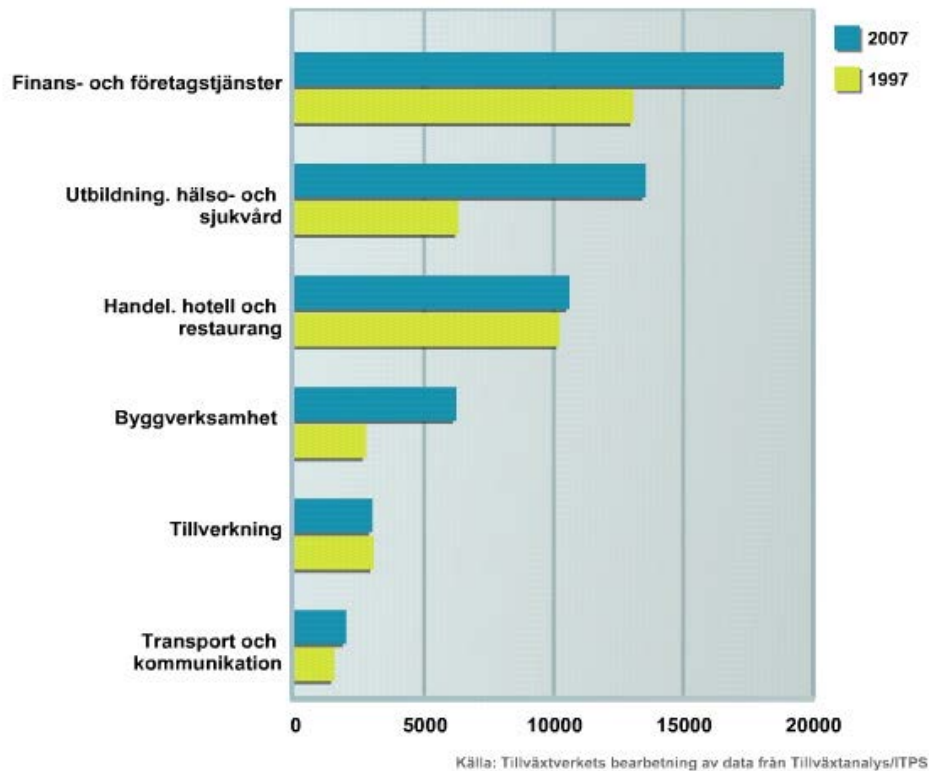
Tillsammans visar dessa undersökningar tämligen entydigt att högre utbildning numera har ett positivt samband med nyföretagande.

Likartade statistiska undersökningar och karteringar ger en förstärkt bild av nyföretagandets drivkrafter i Sverige. För de tre senaste decennierna gäller följande samband med nyföretagandets Omfattning:

1. Andelen mycket lågutbildade i kommunens befolkning (sysselsatta utan grundskolekompetens) har en **starkt negativ effekt**
2. Tillgängligheten i transportnäten till högutbildade (dvs med minst tre års högskoleutbildning) har en **mycket starkt positiv effekt**.
3. Kommunens allmänna tillgänglighet i de svenska väg-, järnvägs- och flygnäten har en **växande betydelse**, vilket kan ses som en följd av företagens växande kontaktbehov.
4. En **lägre kommunalskatt** ger (allt annat lika) ett större nyföretagande.
5. **Ägd bostad** med dess större finansiella säkerheter vid upplåning underlättar nyföretagande

Den klart viktigaste förklaringsfaktorn för tillväxten av antalet företag är den lokala och regionala tillgängligheten (med bil- och kollektivtrafik) till högutbildad arbetskraft. Det

förklaras huvudsakligen av att nyföretagandet allt mera koncentreras till de typiska kunskapsintensiva ”stadsnäringarna”, vilket illustreras av följande diagram.



När det gäller regionegenskapers samband med nyföretagande bör det påpekas att nya företag startas av människor och inte av kommuner eller regioner. Ur denna synvinkel finns det två sätt att förstå regionegenskapernas koppling till nyföretagandet:

- (1) en regions egenskaper kan stimulera en människas beslut att starta företag, och
- (2) en regions egenskaper kan attrahera människor med benägenhet att starta företag.

Moderns forskning ger stöd för båda förklaringarna (det ena utesluter inte den andra).

Dock innebär det senare perspektivet en koppling mellan en regions attraktionskraft för individer med rätt utbildning, erfarenhet eller yrkesinriktning och därmed incitament till nyföretagande.

Sammantaget bör en strategi för nyföretagande i Landskrona innebära att politiken inriktas mot att:

- 1. Skapa attraktivt boende för personer med högskoleutbildning.**
- 2. Frigöra etableringsmöjligheter för privata företag inom utbildning, hälso- och sjukvård.**
- 3. Underlätta för företag inom företagservice att etablera sig i stadens centrum.**
- 4. Förbättra villkoren för handeln och annan konsumentservice i stadens centrum.**

Tillsammans med Landkronas stora marknadstillgänglighet bör dessa åtgärder på sikt leda till ett ökat nyföretagande framför allt inom privata tjänstebranscher, vilket hjälper till att ge kommunen ett växande näringsliv.

Mål 3: Reducerad arbetslöshet bland stadens invandrare

Landskronas befolkningsstruktur innebär att den relativa andelen födda utanför Norden är betydligt större än det nationella genomsnittet (20 procent respektive 11 procent). Dessutom visar migrationsmönstret att Landskrona under den senaste tioårsperioden i stor utsträckning ersatt en utflyttning av Landskronabor med inflyttning av utlandsfödda för att hålla uppe den efterfrågan på bostäder och den totala befolkningsnivån. Resultatet har blivit en hög andel arbetslösa och andra invånare som står utanför systemet, vilket belastar kommunen socialt, ekonomiskt och finansiellt. Det är därför viktigt att ha som ett överordnat mål att snabbare än hittills integrera invandrarna i stadens eller regionens arbetsmarknad.

Till viss del finns det en potential i nu underrepresenterad privat serviceproduktion. Servicesektorn är traditionellt bra på att anställa människor med utländsk bakgrund. För Landskronas kommun är underrepresentationen inom servicesektorn en outnyttjad sysselsättningspotential för invånare med utländsk bakgrund. Därför är det viktigt att inte begränsa etableringsmöjligheterna i dessa branscher, exempelvis genom utskänkingsrestriktioner och andra etableringshinder.

Att reducera arbetslösheten bland invandrare har sociala dimensioner utöver de rent privatekonomiska. Den regionala attraktiviteten minskar, om en stor andel av befolkningen

står utanför arbetsmarknaden, har en låg inkomst och saknar möjlighet att själva välja bostadens kvalité och lokalisering. Den sociala marginaliseringen ger ofta en kumulativ försvagad ekonomi och ett försämrad attraktivitet för kommunen och för regionen som helhet. Vi menar därför att sysselsättnings- och integrationspolitiken bör ha en överordnad roll i Landskrona. På så sätt är målet att reducera arbetslösheten bland stadens invandrare kopplad till målet att få en växande sysselsättning i privata tjänstebanscher. Mycket talar för att en växande privat tjänstesektor i kommunen kommer att leda till reducerad arbetslöshet bland stadens invandrare och en bättre social och ekonomisk integration

Mål 4: Högre genomsnittlig inkomst per invånare och sysselsatt

Kartläggningen av Landskronas kommun har visat en mycket låg genomsnittlig inkomst per invånare och sysselsatt. Medelinkomsten för personer i åldern 20 till 64 år var år 2007 ungefär 213000 kronor, vilket är att jämföras med den nationella genomsnittet om cirka 252000 för samma år, dvs 15 % lägre. Landskronas medelinkomst ligger på en nivå som också är betydligt lägre än exempelvis Södertäljes (235000) och Botkyrkas (223000), två av de invandrarkommuner, som vi i olika avseenden jämfört med Landskrona.

Den låga medelinkomsten kan i hög grad sättas i relation till flera andra faktorer i Landskrona kommun.

För det första har Landskrona en betydande underrepresentation av högutbildade. Det tydliga sambandet mellan utbildningsnivå och inkomst ger avtryck i den regionala ekonomin.

För det andra har Landskrona en överrepresentation av arbetslösa och förtidspensionärer, två grupper med låga inkomster. Tillsammans medför det att kommunen får ett svagt skatteunderlag med negativa effekter på den kommunala servicenivån. Den lägre inkomstnivån påverkar också sysselsättningen inom handel och andra typer av privata konsumtionstjänster, eftersom lägre inkomster innebär en mindre lokal efterfrågan.

Det bör därför vara ett prioriterat mål att öka den genomsnittliga inkomsten för de bosatta i Landskrona. Det kan göras på flera sätt. Huvudstrategin måste vara att öka Landskronas allmänna attraktivitet som bostadsort för välutbildad arbetskraft. De flesta av Landskronas ungdomar flyttar nu från Landskrona för att skaffa sig en högre utbildning än gymnasienivån.

En komplementär strategi sätt är därför att öka utbildningsmöjligheterna bland Landskronas ungdomar genom att erbjuda fler långsiktigt attraktiva KY-utbildningar. På så sätt kan en större andel ungdomar stanna kvar i Landskrona och studera vidare efter gymnasiet.

Landskrona har samtidigt goda kollektiva kommunikationer till alla delar av Öresundsregionen. Kommunen kan därför som en tredje strategi kanske erbjuda bra och billigt boende för studenter i Helsingborg, Lund eller Malmö. De studenter som är villiga att pendla för sin utbildning kommer troligen också efter sin utbildning att vara villiga att pendla till arbeten i andra delar av regionen.

Mål 5: Mer attraktiv och variationsrik konsumentservice

På många sätt hänger målen som definieras i denna rapport samman med varandra och även målet att skapa ett mer attraktivt och variationsrikt utbud av konsumtionstjänster. Konsumenters ”preferens för mångfald” har belysts i en mängd forskning och den är starkt relaterad till bredden i utbudet av konsumenttjänster. Jämfört med vanlig varuproduktion är konsumenttjänster betydligt mer platsbundna i sin karaktär. För att producera och konsumera exempelvis tandvård, en god måltid på en restaurang, en live-konsert eller en konstutställning krävs det att konsumenterna och producenterna befinner sig på samma plats. En kommun som kan erbjuda en stor variation av sådana konsumenttjänster kommer också att uppfattas som en attraktiv plats.

Vikten av en variation i konsumenttjänster har belysts av exempelvis Edward Glaeser vid Harvard University. Hans forskning har visat gemensamma faktorer för växande städer.

Konsumenttjänsternas mångfald är den viktigaste av dessa faktorer. Konsumenterna vill ha mer att välja mellan än exempelvis ett fåtal restauranger och de vanligaste affärskedjorna. Annan forskning har bestyrkt hur viktigt det är med variation för att individer skall känna sig mer nöjda.

Mångfald av konsumenttjänster hänger nära samman med marknadens storlek. Ju större marknadsplats, desto fler olika konsumenttjänster. Då Landskronas interna marknadsstorlek är relativt liten kan det inte förväntas att kommunen själv kan tillhandahålla alla olika typer av tjänster. Dock har kommunen en stor fördel av närheten till Malmö, som har en omfattande mångfald av konsumenttjänster. Landskrona tillhör den högsta kvartilen av alla

kommuner i Sverige i fråga om marknadspotentialen. Då det gäller tjänster, som köps sällan, är närheten till Köpenhamn en attraktionsfaktor för Landskrona.

Glaeser och andra forskare har visat att det kan bli en stor kommunal tillgång med en större mängd invandrare, eftersom de kan skapa den efterfrågade mångfalden. En libanesisk invandrars restaurang erbjuder exempelvis ett helt annat utbud än en svensk eller kinesisk restaurang. För Landskronas del skulle alltså överrepresentationen av invandrare kunna fungera som en tillgång genom att de kan bidra till den regionala mångfalden i konsumenttjänster, förutsatt att de bättre än hittills integreras i den lokala arbetsmarknaden och ekonomin.

Mål 6: En attraktiv stadskärna för boende och turister

En attraktiv stadskärna ges av samspelet mellan arkitekturen i stadens centrum och det som erbjuds i form av varor och tjänster. Attraktiva städer har några faktorer gemensamt. Städer med ett gott samspel mellan sin arkitektur och sina grönområden, tenderar att uppfattas som vackrare av boende och besökare (Widger, 1982). Forskning av Florida et al (2009) har visat att stadens skönhet är starkt relaterad till sannolikheten att bo kvar.

Glaeser har visat att vackra städer växer snabbare. De studier som hittills gjorts visar alltså entydigt att människor inte bara söker arbete och inkomster utan dras till, bor kvar och trivs i en vacker omgivning. Regioner och städer som kan erbjuda vackra byggnader, vackra grönområden och närhet till vatten uppfattas generellt som mer attraktiva platser. För Landskronas del är det en betydande potential. Stadskärnan i Landskrona innehåller en mängd äldre, vackra byggnader med parker och närhet till havet.

Ett ytterligare villkor för en attraktiv stadskärna är att den skall erbjuda en tillgång av många olika så kallade **primära eller nödvändiga funktioner**, som gör att många dagligen automatiskt dras dit. Det kan exempelvis röra sig om kommunala serviceinrättningar, banker, bibliotek, stora arbetsplatser och skolor. Då många sådana funktioner finns ansamlade drar det också med sig etablering av sekundära funktioner. Dessa sekundära funktioner förstärker stadskärnans attraktivitet. Det rör sig exempelvis om kaféer och restauranger, nattklubbar, och andra mötesplatser. Tillsammans gör de att man får ett intryck av att staden lever, något

som uppfattas som attraktivt både bland boende och turister. En attraktiv stadskärna kräver därför att de primära funktionerna koncentreras till Landskronas stadskärna.

Vidare uppfattas korta kvarter som attraktivt för en stadskärna, vilket innebär att tvärgatorna och gatuhörnen kommer tätt. För Landskronas del uppfyller stadskärnan i hög grad detta krav. En ökad koncentration av primära funktioner också till tvärgatorna kan ge en förbättrad sammankoppling med huvudgatorna i staden.

Ett annat villkor är att staden skall bestå av en blandning av hus som varierar i ålder och skick. En anledning till detta är att åldern på byggnaden hänger ihop med hyressättningen – ju nyare byggnad, desto högre hyra. Jane Jacobs, vars teorier ligger till grund för mycket av dagens internationella stadsplanering, hävdade att **nya idéer kräver gamla byggnader**. Med detta menade hon att nystartade kreativa företag ofta arbetar med en betydligt mer begränsad budget än mer etablerad verksamhet. För att ge dem en chans att växa behöver nya småföretag låga fasta kostnader. Landskrona har här en lokaliseringsfördel, eftersom en stor del av stadskärnan består av äldre byggnader med goda villkor för ny företagsamhet inom expanderande kunskapsintensiva och kreativa servicebranscher.

En attraktiv stadskärna kräver till syvende och sist en tillräckligt stor koncentration av människor i sitt centrum med tillräckligt små kvarter och med en koncentration av primära och sekundära funktioner. Det bidrar till att människor dras till centrum med dess många mötespunkter, vilket i sin tur bidrar till att staden känns som en säkrare plats att befinna sig på, eftersom det rör sig människor på gatorna. Dessutom ger det intrycket av en levande stad, och levande städer är attraktiva städer.

Mål 7: En attraktiv stad för ungdomar

Ett av Landskronas rimliga mål är att göra staden attraktiv för ungdomar. Nästan alla Landskronas gymnasieungdomar planerar att flytta från staden enligt vår enkätundersökning. Befolkningsstatistiken visar också att ungdomar sedan länge lämnat staden och att stadens befolkning därför nu har en relativt hög medelålder. Framför allt yngre och välutbildade personer tycks välja bort Landskrona som boendeort. Till viss del är det självfallet en följd av att det finns tre större städer med goda utbildningsmöjligheter i Landskronas närhet – Lund, Malmö och Helsingborg.

Landskronas attraktivitet för ungdomar ökar om stadskärnan aktiveras. Forskning visar att mötesplatser utanför hemmet ökar stadens attraktivitet för ungdomar. Det är speciellt viktigt för äldre ungdomar med deras begränsade möjligheter till socialt liv i hemmet, särskilt om en begränsad ekonomi gör att man bor trångt och inte har möjlighet att bjuda hem vänner. Rimliga samlingspunkter för dessa ungdomar kan stadens centrum bli med en ökad tillgång på mötesplatser som bibliotek, kaféer, restauranger eller klubblokaler.

Mål 8: En uthållig befolkningstillväxt

Ett överordnat mål, som i hög grad är ett resultat av genomförandet av de ovan definierade målen, är åstadkommandet av en uthållig befolkningstillväxt. Det har belysts i rapporten hur starkt sammankopplad stadens storlek är med dess attraktivitet. Ju större stad, desto större variation i utbudet av varor och tjänster. Rapporten har också visat på hur Landskrona under det senaste decenniet substituerat utflyttande Landskronabor med utrikes födda, troligen som ett sätt att hålla befolkningsnivåerna uppe.

Inför framtiden måste Landskrona skapa en situation där man växer av egen kraft. Men med en växande sysselsättning inom växande branscher, ett ökat nyföretagande och entreprenörskap, en attraktiv stadskärna med mångfald bland konsumtionstjänsterna, ökande medelinkomster och en större attraktionskraft på unga individer, kommer Landskrona också skaffa sig en mer uthållig befolkningstillväxt än vad som setts det senaste decenniet.

STRATEGIER FÖR ATTRAKTIVT BOENDE I LANDSKRONA

Genomgången av de realistiska mål, som utredningen föreslår, pekar på att boendefrågan är central för Landskronas framtida utveckling. Utbudet av attraktiva bostäder är helt avgörande för Landskronas långsiktigt positiva utveckling. Vi har argumenterat för att ett attraktivt boende är starkt kopplat till möjligheterna att realisera flera av de mål vi föreslår, som ett ökat inslag av växande branscher, i synnerhet kunskapsintensiva privata tjänstebanscher, ökat nyföretagande, högre sysselsättning och inkomster samt uthållig befolkningstillväxt.

Det finns tre avgörande skäl för en prioritering av en ny bostadspolitik i Landskrona:

- 1. Återflyttning av ungdomar efter högre utbildning förutsätter bättre utbud av attraktiva bostäder enligt den värderingsundersökning som gjorts under år 2009.**
- 2. En nu genomförd undersökning av viljan att betala för bostäder innebär entydiga krav på hög kvalitet i flera avseenden, som redovisas nedan.**
- 3. Tillgång till ägd bostad har stor betydelse för finansiering av nystartade företag.**

Boendepreferenserna och betalningsviljan

I undersökningen av Landskronas gymnasieungdomars syn på sitt framtida boende ges ett entydigt svar.

“I vilken typ av bostad vill du helst bo om cirka 15 år?” (Dvs. vid 35 års ålder)

Bostadstyp	Procentandel
Villa	84.7
Radhus/kedjehus	11.5
Lägenhet i flerfamiljshus	3.8

Efter högre utbildning och familjebildning räknar ungdomarna med att bo i villa eller radhus. En liten minoritet vill bo i flerfamiljshus. En återflyttning till Landskrona av dessa ungdomar förutsätter ett ökat utbud av villor, kedjehus eller radhus. Detta motsvarar inte alls bostadsbeståndets struktur i Landskrona. Hyresrätter utgör nu drygt 52 procent av bostadsbeståndet i Landskrona.

En undersökning har också genomförts av prissättningen på villor och bostadsrätter under år 2009. Priserna på bostäder varierar starkt mellan olika delar av Skåne och följande tabell visar en del av villaprisernas variation.

Tabell: *Priser på villor och bostadsrätter i skånska kommuner med god tillgänglighet (kr/kvm 2009)*

Kommun	Villor	Bostadsrätter
Vellinge	27 134	21 554
Malmö	24 949	17 292
Lomma	24 782	17 610
Båstad	22 055	16 347
Lund	21 823	22 897
Helsingborg	21 638	14 863
Burlöv	20 410	10 510
Höganäs	19 317	13 043
Staffanstorps	19 029	12 043
Kävlinge	18 596	8 598
Landskrona	15 904	11 465

Källa: Mäklarstatistik 2009

Värdena på villor och bostadsrätter i Landskrona är förbluffande låga, om man tar hänsyn till stadens goda tillgänglighet till regionens arbetsmarknad med både bil- och kollektivtrafik. Nyproduktion av villor och bostadsrättslägenheter måste ges mycket hög kvalitet, om staden skall förbättra attraktiviteten och därmed värderingarna på regionens bostadsmarknad.

De egenskaper som krävs för att nå maximal betalningsvilja för villor i Landskrona har undersökts med statistisk metodik med utgångspunkt från bostadsutbudet hösten 2009. Resultaten är följande:

Rangordning av effekter, uppmätta med ekonometrisk modell för Landskronas bostadsmarknad

- 1. Tomtyta (starkt positiv effekt)**
- 2. Fastighetens ursprungsålder (negativ effekt)**
- 3. Avstånd till rådhusstorget (negativ effekt)**
- 4. Bostadsyta (positiv effekt)**
- 5. Tid sedan senaste totalrenovering (negativ effekt)**
- 6. Havsutsikt (starkt positiv effekt)**
- 7. Lokalisering vid Strandvägen, i Borstahuset, eller Glumslöv (positiv effekt)**

Samtliga effekter är statistiskt signifikanta. **Mest attraktiv är en stor nybyggd villa med stor tomt nära Rådhusstorget med havsutsikt eller vid Strandvägen, i Borstahuset eller Glumslöv.**

För bostadsrätter gäller följande samband mellan lägenhetens värde och dess kvalitativa egenskaper.

Rangordning av egenskaper av betydelse för värdet på Landskronas bostadsrätter

1. **Bostadsyta (positiv effekt)**
2. **Havsutsikt (starkt positiv effekt)**
3. **Bostadens ålder (negativ effekt)**
4. **Månadsavgift (negativ effekt)**

Mest attraktiv är en stor och ny bostadsrätt med havsutsikt.

Strategier för en attraktiv bostadsmarknad i Landskrona år 2020

En omvandling av Landskronas bostadsmarknad till en boendemiljö, som är attraktiv för välutbildade inflyttare från Öresundsregionen ställer stora krav på kommunens bostadspolitik.

Framgångsrika kommuner med stadsmiljöer i Göteborgs pendlingsområde – dvs. Kungälv, Kungälv och Varberg – har en småhusandel av bostadsbeståndet om 60, 75 respektive 55 procent. Det kan jämföras med Landskronas andel småhus, som är 37 procent. Med sitt läge i Öresundsregionen vore det rimligt med en andel som minst motsvarar den genomsnittliga andelen för Skåne eller de 55 procent av beståndet som gjort Varberg till en attraktiv kommun för inflyttare till Göteborgsregionen.

En bostadspolitik för ett attraktivt Landskrona förutsätter ett årligt villa-, kedjehus- och radhusbyggande i Landskrona i storleksordningen 400 – 800 bostäder av denna typ under det kommande decenniet. Det lägre värdet motsvarar en långsiktig skånsk småhusandel, medan det högre värdet motsvarar småhusbyggande i enlighet med en långsiktig Varbergsandel.

Landskronas bestånd av bostäder i flerfamiljshus domineras av lägenheter som upplåts med hyresrätt. En betydande andel ägs av det kommunala bostadsbolaget Landskronahem AB.

Företaget har nu drygt 270 000 kvm bostadsyta, motsvarande cirka 4000 lägenheter.

En utförsäljning av 500 lägenheter skulle innebära följande konsekvenser enligt en utredning från KTHs Bostadsprojekt, rapport nr 23, 2003:

1. Ägandet kan leda till billigare fastighetsförvaltning.
2. Positiva sociala och politiska sidoeffekter, eftersom den som äger är en ”stakeholder” och därför har större motiv att engagera sig i sitt område.
3. Lägre kostnader för sociala stödsystem, eftersom ägandet bidrar till kapitaluppbyggnad.
4. Ägandet kan leda till mindre rörlighet.
5. Månadskostnaderna för boendet (för sammanboende med två barn med en sammanlagd hushållsinkomst om 20 000 kronor per månad) minskar med 15 – 19 procent.
6. Omvandlingen kan försvåras av att möjligheterna till upplåning varierar mellan olika hushåll (med nuvarande system för bostadsupplåning).

Fördelen med en utförsäljning av en mindre del av Landskronas kommunala hyresrätter är särskilt tydlig på ett mera kollektivt plan Stadsmiljön är Landskronas kanske största potentiella attraktion. För att förverkliga denna potential krävs dock betydande och därmed kostnadskrävande upprustning, som kan finansieras med intäkterna av en utförsäljning till marknadsmässiga priser för bostadsrätterna.

Sammanfattning och förslag

Landskrona har tre grundläggande positiva egenskaper:

- 1. Det är en klassisk nordeuropeisk stad med genomtänkt och potentiellt attraktiv arkitektur i stadskärnan.**
- 2. En stor del av staden har kontakt med Öresund, som ger en stor potential för attraktivt boende.**
- 3. Det är en kommun med mycket god tillgänglighet till Skandinavians största regionala arbetsmarknad.**

Men Landskrona har också betydande utvecklingsproblem:

Allt sedan varvsnedläggningen har utvecklingen av näringslivet varit ogynnsam.

Nyföretagandet i storstadsregionernas expansiva branscher har i stort sett uteblivit i Landskrona. Sysselsättningen har därmed koncentrerats till verksamheter med långsamt växande efterfrågan och produktivitet. Samtidigt har Landskrona inte blivit den attraktiva bostadsort för yngre välutbildade, som dess potential borde innebära. En enkät visar att fyra av fem av de ungdomar som nu gått ur gymnasiet planerat att flytta från Landskrona.

Sammansättningen av kommunens befolkning har utvecklats i ekonomiskt ogynnsam riktning, vilket lett till låg sysselsättningsgrad och en för storstadsregionerna förbluffande låg genomsnittlig inkomst.

Problembilden kan sammanfattas på följande sätt:

1. Medelinkomsten är nästan 40 000 kronor eller 15 procent under riksgenomsnittet!
2. Andelen förtidspensionärer ligger 20 procent över riksgenomsnittet!
3. Andelen förvärvsarbetande är 67 procent i Landskrona mot 77 procent i riket!
4. Andelen med eftergymnasial utbildning är 25,6% i Landskrona mot 34,4% i riket!
5. Landskrona har ett nyföretagande långt under det normala för storstadregionernas kommuner.

Den långsiktiga trenden går mot en tjugo-procentig avvikelse från riksgenomsnittet i fråga om dessa fem viktiga mål.

En uthållig strategi för Landskronas utveckling innebär:

- 1. Ett omfattande nyföretagande inom expansiva branscher, dvs. framför allt inom avancerad produktions- och konsumtionservice.**
- 2. Det kräver en omfattande inflyttning av välutbildade med potential att starta nya företag.**
- 3. Undersökningar av efterfrågan på bostäder i Landskrona visar att tillräcklig betalningsvilja framförallt innebär önskan om boende i nybyggda villor (eller kedje- och radhus) med närhet till havet.**
- 4. Viljan att betala för bostadsrätter är också störst om de finns i närheten av Öresund och med god tillgänglighet till Landskronas centrum.**
- 5. Omfattningen av bostadsbyggandet och dess kvalitativa nivå måste bli betydande om befolknings- och sysselsättningsstrukturen ska utvecklas på ett långsiktigt gynnsamt sätt. Jämförelser med andra storstadsregioners förortskommuner visar att småhusbyggandet i Landskrona bör överstiga 400 småhus och snarast omfatta 800 småhus per år under ett decennium. Med ett småhusbyggande om 800 enheter per år skulle Landskrona få en minst lika god möjlighet att förbättra sin utveckling som exempelvis Varberg kunnat uppvisa under de senaste decennierna.**
- 6. En snabbare utveckling mot en normal andel hyrda bostäder uppnås om kommunen genomför en begränsad omvandling av kommunägda hyresbostäder till bostadsrätter. En omvandling till bostadsrätter av cirka 500 hyreslägenheter under en femårsperiod kombinerat med ett byggande av cirka 1000 nya bostadsrätter skulle anpassa bostadsstrukturen till den normala andelen för expansiva förorter i de svenska storstadsregionerna.**
- 7. Ett bostadsbyggande av den här föreslagna omfattningen är helt förenligt med den dynamiska utveckling som kan förväntas för Öresundsregionen under det**

närmaste decenniet. Det bostadsbyggande som föreslås innebär en inflyttning om befolkningstillväxt om drygt 1 000 personer per år under ett decennium.

Landskrona skulle då komma att ha en befolkning om drygt 50 000 invånare, en storlek som bättre än den nuvarande storleken svarar mot stadens rimliga roll i Öresundsregionen.

- 8. Med denna befolkningsstorlek och en snabbare tillväxt av medelinkomsten blir Landskrona mer attraktiv än hittills för etablering inom handel och annan konsumtionsservice.**