

Bostadsutveckling i Höör kommun. Analyser 2024

Bakgrund

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod (Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Det är nu dags att uppdatera riktlinjerna.

Analyser

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

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

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

Höör kommun genomförde 2021 en omfattande analys som underlag för riktlinjerna 2021-2024. Dessa analyser bedöms i stora delar vara aktuella. Detta dokument kompletterar analysen från 2021 baserat på nya lagkrav och ett urval av aktuella förutsättningar.

Boverkets underlag om bostadsbrist

Boverket har tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer:

- Ansträngd boendeekonomi
- Trångboddhet
- Trångbodda med ansträngd boendeekonomi
- Flyttar ofta (osäker boendesituation)
- Hemmaboende vuxna barn
- Återkommande problem

Boverkets underlag presenterar måtten kommunvis och med uppdelning i hushållstyp, kön, ålder etc. Siffrorna presenteras för åren 2012-2022.

Höör kommun noterar i siffrorna för år 2022 att:

- Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi och andelen trångbodda 2022 är lägre i Höör än i riket och länet. Det gäller oavsett om vi jämför siffrorna för hela befolkningen

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

eller bara hushåll med låga inkomster. Andelen trångbodda sett till hela befolkningen är i Höör hälften så stor som i riket och regionen.

- Enda måttet där Höör ligger över riket och/eller länet är *Hushåll med hemmaboende vuxna barn*. Det gäller oavsett vi jämför siffrorna för hela befolkningen eller bara hushåll med låga inkomster.
- Utvecklingen i Höörs kommun över åren 2012-2022 liksom 2017-2022 har varit positiv (sjunkande tal) eller stabil för alla de redovisade måtten.
- Den könsuppdelade statistiken visar inga större skillnader mellan kvinnor och män.
- Det finns skillnader inom kommunen. Redovisade regionala statistikområden för Höörs kommun visar att andelen hushåll med ansträngd boendekonomi är större på landsbygden än i tätorten Höör. Andelen med ansträngd boendekonomi på landsbygden har dock minskat under perioden 2017-2022. Det gäller oavsett om vi jämför siffrorna för hela befolkningen eller bara hushåll med låga inkomster.

Sammantaget bedömer Höörs kommun att underlaget från Boverket inte pekar på några specifika utmaningar. Att det i Höörs kommun finns en större andel hushåll med hemmaboende vuxna barn hänger troligen samman med att Höör finns i en region med flera universitet och högskolor och med bra kollektivtrafik dit.

Höörs kommun konstaterar samtidigt att det skett stora förändringar under åren efter 2022, både när det gäller bostadsmarknaden och när det gäller hushållens ekonomi. Likaså har ett stort antal bostäder färdigställts i Höörs kommun under de senaste åren. Eftersom effekterna av inflation, ökade räntor och nya bostäder inte finns med i underlaget från Boverket är det svårt att göra en aktuell bedömning baserat på underlaget.

Region Skånes underlag om bostadsbehov och efterfrågan

I Modell för bostadsefterfrågan 2023 presenteras Region Skånes senaste bedömning av bostadsbehovet under tioårsperioden 2023-2032. Bostadsbehovet som redovisas i rapporten tar sin utgångspunkt i föregående års befolkningsprognos 2023-2032 från Region Skåne. Genomsnittet över prognosperioden utgör det årliga behov av bostäder som Region Skåne bedömer att kommunen kommer ha till följd av demografisk utveckling. Det framräknade bostadsbehovet inkluderar inte kommunens eventuella ingående underskott av bostäder.

Region Skånes bedömning för Höörs kommun 2024 är ett demografiskt bostadsbehov på 95 nya bostäder årligen under perioden 2023-2032. Denna bedömning har gjorts med utgångspunkt i 2023 års befolkningsprognos om 1490 nya invånare under samma period.

I föregående års rapport (2023) om bostadsbehovet för perioden 2022-2031 var bedömningen 80 nya bostäder årligen. Denna bedömning gjordes med utgångspunkt i 2022 års befolkningsprognos om 1216 nya invånare under samma period.

I Region Skånes senaste befolkningsprognos 2024-2033 väntas befolkningstillväxten i Skåne bli betydligt lägre än i föregående års prognoser. Även för Höörs kommun har prognosen skrivits ner, med nära 300 färre invånare jämfört med föregående år, till 1208 nya invånare under tioårsperioden 2024-2033.

Då bedömningen av demografiskt bostadsbehov görs på föregående års befolkningsprognos kommer rimligtvis bostadsbehovet för Höörs kommun åter att skrivas ner igen 2025. Utgår vi från Region Skånes senaste befolkningsprognos om 1208 nya invånare under perioden 2024-2033 bör bedömningen av bostadsbehovet år 2025 landa på 2023 års nivå, d.v.s. ca 80 nya bostäder per år.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

I arbetet med att formulera riktlinjernas mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har kommunen utgått från Region Skånes bedömningar om bostadsbehov. Mot bakgrund av resonemangen ovan menar kommunen att ca 80 bostäder bör tillkomma årligen.

Höors kommun noterar att bostadsbehoven enligt Region Skånes prognos visar påfallande höga siffror i förhållande till förväntad befolkningstillväxt enligt Region Skånes befolkningsprognos. Efter dialog med länsstyrelsen och Region Skåne drar Höors kommun slutsatsen att den ökande gruppen äldre står för en stor del av bostadsbehoven. Äldre bor generellt i mindre hushåll. När de äldre blir allt fler kan det förväntas påverka den genomsnittliga hushållsstorleken så att det behövs fler bostäder utan att befolkningen som helhet växer. Gruppen 65+ står för 55% av förväntad befolkningstillväxt i Höors kommun fram till 2033 enligt Region Skånes prognos. Andelen är ungefär lika stor i Höors kommuns egen befolkningsprognos.

I Region Skånes rapport anges även bostadsefterfrågan för respektive skånsk kommun. Bostadsefterfrågan, eller marknadsdjupet, utgörs av antalet bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Marknadsdjupet illustrerar hushållens preferenser och deras ekonomiska förutsättningar, och är alltså något annat än bostadsbehovet. Marknadsdjupet tas fram per upplåtelseform och bedöms av Region Skåne vara 16 äganderätter, 0 bostadsrätter och 0 hyresrätter i Höors kommun år 2023.

Aktuella förutsättningar i Höors kommun

I denna del beskrivs och analyseras aktuella förutsättningar. Rubrikerna nedan utgörs av teman och mål i Höors kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning.

Tillväxt och attraktivitet

Mål - Hållbar tillväxt

31 december 2023 fanns 17376 invånare i Höors kommun. Under den senaste femårsperioden 2019-2023 har befolkningen ökat med 739 invånare vilket motsvarar en genomsnittlig befolkningsökning på 148 personer (0,9 procent) årligen.

Befolkningsökningen beror till stor del på inflyttning till kommunen. Under perioden 2019-2023 ökade Höors kommun med 636 personer på grund av flyttningarna. Inflyttningen bestod till stor del av barnfamiljer, +300 barn 0-15 år och +679 personer i ådern 25-44 år, samt av personer i åldersgruppen 45-64 år med +85 personer. Det var främst ungdomar i åldersgruppen 19-24 som flyttade ut, -392 ungdomar (KAAB, 2024).

Totalt har 543 bostäder byggts under femårsperioden 2019-2023 (Höors kommun, slutbesked). Under samma period har kommunens befolkning ökat med 739 invånare. Antalet nya invånare per ny bostad har under perioden varit 1,4 invånare.

Omvandling av fritidshus utgör en betydande del av kommunens totala tillskott av nya bostäder. Under perioden 2019-2023 har antalet fritidshus i kommunen minskat med 87 eller i medeltal 17,4 årligen. Kommunens bedömning är att merparten av dessa omvandlats till permanentbostäder. Kommunen bedömer att denna utveckling kommer fortsätta.

Kommunen konstaterar att det behövs en kontinuerlig utbyggnad av nya bostäder för att möta behoven i befolkningen och för att ge förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt. Under några år har vi sett en kraftig tillväxt med nya bostäder. När räntorna stabiliserar sig på en högre nivå och statsbidragen för hyreslägenheter är borta kan vi förvänta oss en lite lägre byggtakt.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Under de senaste åren har regionala och nationella prognoser för befolkningstillväxt skruvats ner. Minskad invandring och sjunkande födelsetal ligger bakom. Även i Höors kommun förväntas befolkningstillväxten dämpas. Ett attraktivt läge i en tillväxtregion gör att kommunen fortfarande har goda förutsättningar att växa. En ökande andel äldre gör också att hushållens storlek förväntas minska och det behövs därför fler bostäder i förhållande till befolkningens storlek.

Mål – mer varierat bostadsutbud

Ett stort antal nya bostäder har färdigställts i Höors kommun de senaste åren. Det gäller både småhus på fribyggartomter, gruppbyggda småhus, bostadsrätter och hyresrätter. Enligt kommunens rapporterade slutbesked har 543 bostäder tillkommit under femårsperioden 2019-2023. Av dessa har 162 utgjorts av småhus och 381 av lägenheter i flerbostadshus. I medeltal utgör detta ett årligt byggande av 32 bostäder i småhus och 76 i flerbostadshus.

Att det under enskilda år byggts fler bostäder i flerbostadshus än i småhus anser kommunen är bra för balansen på bostadsmarknaden i Höor som under lång tid präglats av småhusbyggande.

Av de bostäder som byggts är samtliga bebodda. Inga vakanser finns i nybyggda hyreslägenheter eller bostadsrätter, vilket antyder att efterfrågan på dessa boendeformer är stabil.

Kommunen planlägger i dagsläget flertalet nya områden med en variation av bebyggelse typer. Våren 2024 fanns planberedskap för 341 bostäder. Planberedskapen har minskat på grund av hög byggtakt under flera år. När nu fastighetsmarknaden har mattats av finns förutsättningar att fylla på planberedskapen inför att räntor stabiliseras och investeringsviljan ökar. Kommunen har flera detaljplaner på gång (Maglehill, Hällbo, Elisefarm, Gyldenpris). Fördelningen mellan olika tomtyper är jämn vilket är positivt eftersom kommunen strävar efter att bostadsbyggandet ska vara varierat.

Kommunen bedömer utifrån senare års bostadsbyggande, omvandling av fritidshus och pågående planläggning för framtida bostäder att vi håller god takt med behov och efterfrågan på bostäder.

Mål – Utveckla byar och landsbygd

Senare års nybyggnationer har till större del skett i Höors tätort med omnejd. Nya bostäder har dock tillkommit i samtliga av kommunens delområden. Under den senaste femårsperioden har:

- 502 bostäder tillkommit i Höors tätort med omnejd,
- 6 i Tjörnarps tätort med omnejd,
- 5 i Norra örum med omnejd,
- 16 i Snogeröds tätort med omnejd,
- 6 i Sjunnerup och Frostavallen,
- 8 i Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd

För att nå kommunens mål om bostadsbyggande per delområde i kommunen behöver bostadsbyggandet öka främst i Tjörnarp och Norra Rörum med omnejd.

Kommunen avser i kommande översiktsplan att fokusera på såväl tätorternas som landsbygdens utveckling. I översiktsplanen kommer analyser och utpekanden för utveckling att göras med sikte på år 2045.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Mål – Ökad markreserv

Kommunen arbetar med utgångspunkt i gällande översiktsplan från 2018 kontinuerligt med strategiska markinköp för att möta behov och efterfrågan av bostäder. Av de utvecklingsområden som pekats ut i kommunens översiktsplan ägde kommunen år 2023 39 procent av marken.

I arbetet med ny översiktsplan avser kommunen att genomföra utredningar och analyser som syftar till att säkerställa kommunens möjlighet till strategiska markinköp fram till år 2045.

Bostäder för äldre*Mål – ökad valfrihet för äldre*

Utöver ett generellt högt bostadsbyggande av lägenheter i flerbostadshus under senare år har även flertalet bostäder särskilt riktade mot äldre färdigställts i kommunen. Ett bostadsbedömt trygghetsboende invigdes 2021 med 22 platser. Trygghetsboendet Bangårdsterassen invigdes 2022 med 33 lägenheter för målgruppen 65+. I byggnaden finns en gemensamhetslokal. Ett särskilt boende för äldre invigdes i januari 2024 med 56 lägenheter och totalt 60 boendeplatser.

De nya bostäderna för äldre förväntas få en effekt över tid de kommande åren allt eftersom de olika boendeformerna blir kända och efterfrågade. De förväntas också ge ekonomiska effekter när köpta platser i privata boenden kan avvecklas.

Ett varierat bostadsutbud underlättar för alla däribland äldre som vill och behöver byta bostad. De senaste årets tillskott av lägenheter i flerbostadshus svarade mot ett uppdämt behov av centrumnära lägenheter.

Mål – Tillräckligt antal platser på särskilt boende i kommunal regi

Andelen äldre 80+ har under den senaste femårsperioden ökat från 5 procent 2018 till 6 procent 2023. Enligt kommunens senaste befolkningsprognos väntas andelen äldre 80+ utgöra 7 procent av befolkningen år 2035.

Andelen av kommunens äldre 80+ som bor i särskilt boende var år 2023 9,9 procent. Andelen har under den senaste femårsperioden varierat men var år 2023 densamma som år 2019. Vid slutet av 2028 beräknas antalet 80+ vara 190 fler än 2023, vilket innebär att behovet av platser i särskilt boende för äldre ökar med ca 19. Vid slutet av 2035 beräknas antalet 80+ vara 308 fler än 2023 vilket motsvarar ett tillkommande behov av 31 platser i särskilt boende för äldre. Till det kommer behovet för dem som inte fyllt 80. Totalt bedöms behovet öka med ca 35 platser till år 2035.

Det behövs fler platser på särskilt boende i kommunal regi och det finns täckning för de 60 platser som har färdigställts på Maglehill 2024. Samtidigt kommer det alltid att finnas ett behov av att köpa platser från privata aktörer. De köpta platserna fungerar som ett gummiband under toppar då belastningen är högre.

Att andelen av befolkningen som bor på särskilt boende ökat speglar att de äldre i befolkningen blir fler men också att det inte längre är hållbart för kommunen att erbjuda hemsjukvård till personer som bor långt från centralorten i dåligt anpassade bostäder. För att det ska fungera för personer att bo hemma länge behöver det finnas väl anpassade bostäder i centrala lägen.

Bostäder åt alla*Mål – Integrerade bostäder*

Under den senaste femårsperioden har inga nya bostäder erbjudits kommunen från det kommunala bostadsbolaget Höörs Fastigheter. Merparten av det kommunala bostadsbolaget Höörs fastigheters hyresrätter förmedlas sedan 2021 via Boplats Syd. Nya arbetsformer behöver komma på plats för hur samarbetet mellan bostadsbolaget och kommunen kan se ut. En dialog mellan kommunen och Höörs fastigheter har inletts.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Under åren 2021 och 2022 har kommunen erbjudits 8 lägenheter som tillkommit i nybyggda bostäder till följd av statsbidrag. Det särskilda investeringsstödet för nybyggnad av hyreslägenheter har nu avskaffats.

Höors kommun har ett antal hyreskontrakt för lägenheter som sedan upplåts vidare med sociala kontrakt. Det behövs en rotation i dessa lägenheter så att nya individer kan erbjudas sociala kontrakt. De goda erfarenheterna av att coacha människor i sökandet efter ett eget kontrakt tillämpas nu hos individer som har sociala kontrakt.

Ett hushåll har fått kommunal hyresgaranti och har på det sättet fått ett eget hyreskontrakt.

Under 2022 beredde Höors kommun plats för ett antal hushåll från Ukraina. Några av dem finns kvar i Höors kommun i tillfälliga bostäder enligt massflyktsdirektivet.

Under några år nyttjades tomma förskolor som bostäder för att hantera akuta bostadsbehov. Under 2023-2024 avvecklades dessa eftersom kostnaden för bostäderna var oproportionerligt hög. 7 hushåll fick coachning av kommunen i arbetet med att söka ny bostad på egen hand.

Mål – Rimliga bostäder vid låga inkomster

Utifrån Boverkets underlag om bostadsbrist konstaterar kommunen att utvecklingen i Höors kommun över tioårsperioden 2012-2022 och femårsperioden 2017-2022 har varit positiv (sjunkande tal) eller stabil för alla de redovisade måtten i Boverkets underlag. Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi och andelen trångbodda 2022 är lägre i Höör än i riket och länet. Sammantaget bedömer Höors kommun att underlaget från Boverket inte pekar på några specifika utmaningar.

Höors kommun konstaterar samtidigt att det skett stora förändringar under åren efter 2022, både när det gäller bostadsmarknaden och när det gäller hushållens ekonomi. Likaså har ett stort antal bostäder färdigställts i Höors kommun under de senaste åren. Eftersom effekterna av inflation, ökade räntor och nya bostäder inte finns med i underlaget från Boverket är det svårt att göra en aktuell bedömning baserat på underlaget.

Organisation för analysen

Styrgrupp

Rolf Carlsson, Samhällsbyggnadschef
Jenny Smedberg, Vård och Omsorgschef
Catharina Pålsson, Sektorschef Kultur, arbete och folkhälsa
Jesper Sundbärg, VD Höors Fastigheter

Projektledare

Karin Kallioniemi, Strategisk planeringschef

Arbetsgrupp

Karin Kallioniemi, Strategisk planeringschef och Tobias Varga, Översiktsplanerare