



Bostadsutveckling i Höörs kommun

Analys 2021

Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

Styrgrupp

Camilla Lindhe, kommundirektör

Jeanette Norrman, VD HFAB

Rolf Carlsson, Samhällsbyggnadschef

Ewa Näslund, Socialchef

Catharina Pålsson, Sektorschef Kultur, arbete och
folkhälsa/Rektor Vuxenutbildning

Arbetsgrupp

Arbetsgruppen har bestått av samhällsplanerarna
Julia Göransson och Anton Klacka samt strategisk
planeringschef Karin Kallioniemi.

Nyckelpersoner från sektorn för kultur, arbete och
folkhälsa, social sektor, samhällsbyggnadssektor
samt Höörs fastighets AB har bidragit med uppgif-
ter.

Innehåll

1	Inledning	4
	Bostadsförsörjning i Höörs kommun Nationella mål Det öppna Skåne Regionplan för Skåne Höörs kommun i regionen	
2	Befolkning	8
	Befolkningsutveckling över tid Pendlings In- och utflyttning Befolkningens sammansättning Ger nya bostäder fler invånare? Befolkningsscenarier	
3	Bostäder och bostadsbehov	14
	Befintliga bostäder Medborgarundersökningen Bostadsbehov Hemlöshet	
4	Kommundelar	20
	Översikt Höörs tätort med omnejd Tjörnarps tätort med omnejd Norra rörums tätort med omnejd Snogeröds tätort med omnejd (Södra Ringsjöorten) Sjunnerup-Frostavallen Munkarp-Hänninge-Hallaröd-Nyrup	
5	Så vill vi bo!	30
	Om enkäterna Analys nyproduktion (Kvarnbäck) Analys livsmiljöer i Höörs kommun	
6	Marknadsförutsättningar	34
	Bostadsmarknaden i regionen Förutsättningar för nyproduktion Bostadsmarknaden i Höör Hushållens inkomster	
7	Planberedskap och kommunal mark.	40
	Målar 2035 Bostadsutbyggnad 2021-2035 Kommunens markinnehav Kommunens tomtförsäljning	
8	Slutsatser	46

1 Inledning

Tillgången till attraktiva bostäder är en central fråga för utvecklingen av kommuner och regioner. Attraktiva bostäder och bostadsmiljöer är en viktig faktor när det gäller att locka människor att bosätta sig i kommunen och på så vis trygga försörjningsbasen. När företag rekryterar arbetskraft är tillgången till attraktiva bostäder en viktig pusselbit för att de ska kunna knyta rätt kompetens till sig. Attraktiva bostäder är därför en strategisk utvecklingsfråga som påverkar hela regioner.

Den enskilda människan har huvudansvaret för att ordna ett lämpligt boende åt sig. Kommunen har ansvar för att planera för bostadsförsörjningen. Syftet med kommunens planering är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunen planerar, förbereder och genomför åtgärder för bostadsförsörjningen. Som underlag för planeringen behövs en analys av förutsättningarna. Detta dokument presenterar Höörs kommuns analyser för bostadsförsörjningen 2021.

Bostadsförsörjning i Höörs kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunen ska ta hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Kommunens mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Höörs kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjningen 2015. Sedan dess har mycket hänt, både på bostadsmarknaden och i kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Kommunen har bland annat en ny översiktsplan antagen 2018. Detta dokument presenterar Höörs kommuns analyser för bostadsförsörjningen 2021 och innehåller nya slutsatser. Analysen bildar underlag för nya riktlinjer för bostadsförsörjningen (separat dokument).

Nationella mål

Bostadspolitik

Det övergripande nationella 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.

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Integrationspolitik

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. De behov som kan uppstå genom bosättningsansvaret behöver bedömas och beaktas jämsides med bedömningen av hur behov och efterfrågan kan förväntas utvecklas till följd av andra demografiska förändringar i kommunen.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2 §.

Funktionshinderspolitik

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen är det följande tre som har tydligast samband med bostadsförsörjningen:

- delaktighet och inflytande i samhället
- ekonomiska och sociala förutsättningar
- barn och ungas uppväxtvillkor

Agenda 2030

Genom Agenda 2030 har världens länder åtagit sig att fram till år 2030 utrota fattigdom och hunger överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att skydda de mänskliga rättigheterna och främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11, Hållbara städer och samhällen, som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Jämställdhet

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. Det har kanske ingen konkret bäring på just bostadsförsörjningen, men för samhällsplanering i stort kan strävan mot ökad jämställdhet innebära att ställa frågor som: Hur arbetar vi? Vem är det vi bygger för och på vilket sätt gör vi det? Får besluten och planerna olika konsekvenser för kvinnor och män, flickor och pojkar? Vem är det som planerar och vem bygger? Vems kunskap är det som har legitimitet och vad resulterar de tagna besluten i?

Genom att ställa sådana frågor kan skillnader mellan hur planeringen gynnar män respektive kvinnor ibland synliggöras och det kan leda till nya lösningar som ger ett bättre utfall ur ett jämställdhetsperspektiv. För att underlätta jämställdhetsanalyser rekommenderar Boverket och länsstyrelsen att statistiska underlag redovisas med könsuppdelning.

Folkhälsa

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga 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 samhälleliga 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 jämlik hälsa-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.

Barnrätt

Den 1 januari 2020 trädde lagen (2018:1197) om FN:s konvention om barnets rättigheter i kraft. En inkorporering av barnkonventionen i svensk lag synliggör barnets rättigheter och skapar en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet. Lagen ska till exempel beaktas när ett ärende enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag handläggs och när beslut i sådana ärenden fattas.

Barnkonventionen manar oss att lyssna på barn och unga vilka utgör en femtedel av befolkningen samtidigt som de saknar rösträtt och forum där de kan framföra sina åsikter. Enligt artikel 12 i FN:s konvention om barnets rättigheter har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Genom att ratificera barnkonventionen har Sverige förbundit sig att följa den.



Figur 1. Hållbara städer och samhällen är delmål 11 i Agenda 2030

Det öppna Skåne

Region Skåne har det regionala utvecklingsansvaret och har antagit utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030 (juni 2020). Målbilden är att Skåne år 2030 är öppet. Öppet i sinnet, öppet för alla och med ett varierat landskap. Skåne välkomnar nya människor och nya influenser. Skåne är porten till Sverige och ut i världen.

Den regionala utvecklingsstrategin innehåller sex visionsmål:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska bli en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
- Skåne ska ha en god miljö och en hållbar resursanvändning
- Skåne ska utveckla framtidens välfärd
- Skåne ska vara globalt attraktivt

Mångfald av goda livsmiljöer

Flera av visionsmålen har beröringspunkter med bostadsförsörjning, men det tydligaste sambandet finns till visionsmålet om att stärka mångfalden av goda livsmiljöer. Det handlar om attraktiva livsmiljöer såväl i stads- och tätortsmiljöer som på landsbygden där tillgången på service, vatten, natur-, kultur- och rekreationsmiljöer är centrala, liksom attraktiva boendemiljöer, goda kommunikationer samt ett rikt kultur- och föreningsliv.



Det öppna Skåne 2030

Skånes utvecklingsstrategi



Figur 2. Det öppna Skåne 2030 är Skånes utvecklingsstrategi.

Centrala strategier med koppling till bostadsförsörjning är:

- **Dra nytta av Skånes flerkärniga Ortsstruktur.** Om att mångfalden av orter ska stärkas för att skapa attraktiva livsmiljöer och konkurrenskraft i hela Skåne. Om att en livskraftig landsbygd är en förutsättning för att man ska kunna bo, verka och leva i hela Skåne.
- **Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne.** Om att en väl utbyggd transportinfrastruktur av hög kvalitet är nödvändig för att binda samman och utveckla regionen.
- **Samverka för en utvecklad bostadsmarknad.** Om att det behövs ett brett utbud och ett tillräckligt stort bostadsbyggande.

Regionplan för Skåne

Region Skåne håller under våren 2021 samråd om Regionplan för Skåne 2022-2040. Det är Skånes första regionplan. Planförslaget bygger vidare på strategierna från Det öppna Skåne och det tidigare dokumentet Strategier för det flerkärniga Skåne (2013). De planeringsstrategier som har starkast koppling till bostadsförsörjningen är:

- Utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och land
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne
- Stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation

Planförslaget innehåller även en tematisk fördjupning om bebyggelseutveckling. Under det temat finns en särskild rubrik om bostadsförsörjning. Innehållet återges nedan.

Bostadsförsörjning

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundläggande förutsättning för såväl den enskildes möjligheter i livet som för samhällets utveckling i stort. Den skånska bostadsmarknaden ska erbjuda en mångfald av boendeformer i varierande storlek och läge samt med olika upplåtelseformer och prislägen så att människor kan bo och leva över hela Skåne. Nyproduktion av bostäder är viktigt men utgör samtidigt en liten del av det totala beståndet. Nästan alla bostadsbyten sker inom det befintliga beståndet. Rörligheten inom beståndet är därför avgörande för människors tillgång till bostäder. Tillgången till bostäder är en förutsättning för regional utveckling i Skåne.

Planeringsprinciper:

- Säkerställ att det finns bostäder som motsvarar behovet i Skåne. För detta behövs dels en bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan och dels att bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt.

- Utveckla regional samverkan och samsyn. Region Skåne ska fortsätta att utveckla kunskap, förståelse och samsyn om den skånska bostadsmarknaden. Ökad samverkan med de skånska kommunerna och andra aktörer på bostadsmarknaden leder till gemensam förståelse av den regionala bostadsmarknaden och dess funktioner. Framför allt behövs mer kunskap om obalansen på bostadsmarknaden för att glappet mellan bostadsbehov och efterfrågan på bostäder ska minska.

Höörs kommun i regionen

Höörs kommun tar hänsyn till den regionala utvecklingsstrategin genom att i översiktsplanen formulera en egen utvecklingsstrategi som sätter kommunens utveckling i ett regionalt perspektiv. Inriktningen är:

- Bostäder för alla
- Höör som kärna i det flerkärniga Skåne
- Utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik

Inriktningen konkretiseras i fyra teman som även de knyter an till Det öppna Skåne:

- Småstad i storstadsregion
- Byar i utveckling
- Tillgänglig natur med höga kvaliteter
- Hållbara transporter

Regionen har uppdaterat utvecklingsstrategin efter att Höörs kommun antog sin översiktsplan, men förändringarna är inte stora och påverkar inte Höörs kommuns roll i regionen.

Höörs kommun erbjuder attraktiva bostadsmiljöer. De goda kommunikationerna och närheten till naturen är starka argument för att bo i Höörs kommun. Naturen lockar storstadsbor från Malmö och Köpenhamn att flytta till kommunen, men också inflyttare från andra delar av landet väljer Höör när de får jobb i Skåne, eftersom de värdesätter att naturen finns runt knuten. Höörs kommun bidrar alltså till regionens bostadsförsörjning och till mångfalden av goda livsmiljöer. För att den positiva utvecklingen ska fortsätta är det avgörande att kollektivtrafiken successivt förbättras. Det gäller både järnvägstrafik, regionala busstråk och lokala busslinjer. Satsningar på cykelvägar är också avgörande för att potentialen i livsmiljöerna ska komma till sin rätt.

Höörs kommun anser att de lokala kärnornas bidrag till regionens utveckling behöver bli tydligare i regionplanen. De lokala kärnorna behöver färga även Region Skånes satsningar på kollektivtrafik och infrastruktur. Då kan Skåne få ännu mer utväxling av sin flerkärnighet.

Osäkerheter kring stora infrastrukturprojekt hämmar kommunens utveckling. Det gäller framförallt den omledning av väg 23 som planerats sedan lång tid, men även de nu aktuella planerna på en höghastighetsjärnväg genom kommunen.



Figur 3. Strukturkarta, Regionplan för Skåne 2022-2040, samrådsförslag december 2020.

2 Befolkning

Höörs kommun har drygt 16 800 invånare våren 2021. Kommunens läge mitt i det flerkärniga Skåne återspeglas både i pendlingsmönster och flyttmönster. En stor del av kommunens invånare pendlar till arbete i tillväxtmotorerna Malmö och Lund, eller till grannkommunerna Eslöv, Hörby och Hässleholm. Även gymnasieeleverna pendlar och Höörs kommun som bostadsmiljö är därför i hög grad beroende av goda kommunikationer med kollektivtrafik. Södra stambanan med stationer i Höör och Tjörnarps är avgörande för kommunens utveckling. Busstrafik försörjer övriga orter med kommunikationer.

Befolkningsutveckling över tid

Befolkningen i Höörs kommun växer stadigt och sedan kommunen bildades 1969 har befolkningen ökat alla år utom 1998. Totalt sett har befolkningen ökat med 90% eller 1,3 procent per år under denna period. Under hela 1970-talet var befolkningsutvecklingen mycket kraftig, vilket kan kopplas till det omfattande småhusbyggandet i kommunen under samma decennium (diagram 1). Under 80-talet varierade tillväxten kraftigt år för år, men var fortsatt stark. Under 1990-talet sjönk tillväxttakten markant, i samband med förändrade villkor för byggandet. Sedan år 2000 har befolkningstillväxten tagit fart igen och ligger på i snitt 145 nya invånare per år. Det motsvarar en procentuell tillväxt på 0,96 % per år, trots att bostadsbyggandet inte hållit jämna steg med befolkningsutvecklingen.

Pendling

Höör ligger mitt i arbetsmarknadsregionen Skåne och har därmed förutsättningar för utbyte med flera kommuner och städer. Rörligheten är stor i Skåne som helhet och även i hela Öresundsregionen där det finns goda möjligheter till att arbetspendla över nationsgränsen till Danmark.

Arbetspendlingen är framförallt riktad mot tillväxtmotorerna Malmö och Lund där en stor del av regionens sysselsättningstillväxt finns, men också till och från grannkommunerna Eslöv, Hörby och Hässleholm. Fler har sin arbetsplats på annan ort än som bor och arbetar i kommunen. Något fler män pendlar ut från kommunen och något fler kvinnor pendlar in (tabell 1 och figur 4).

Höör definieras som en pendlingskommun nära större stad av Sveriges kommuner och landsting

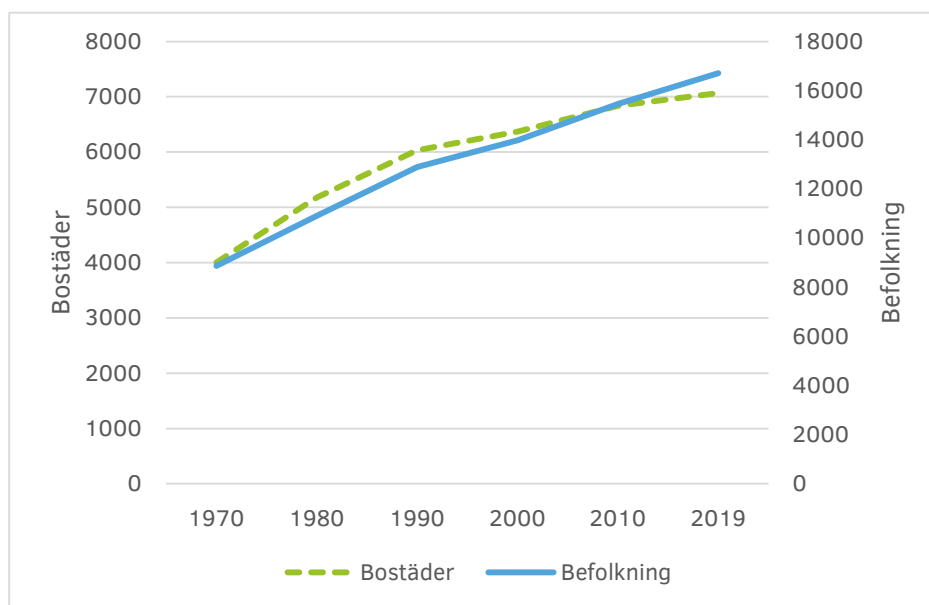
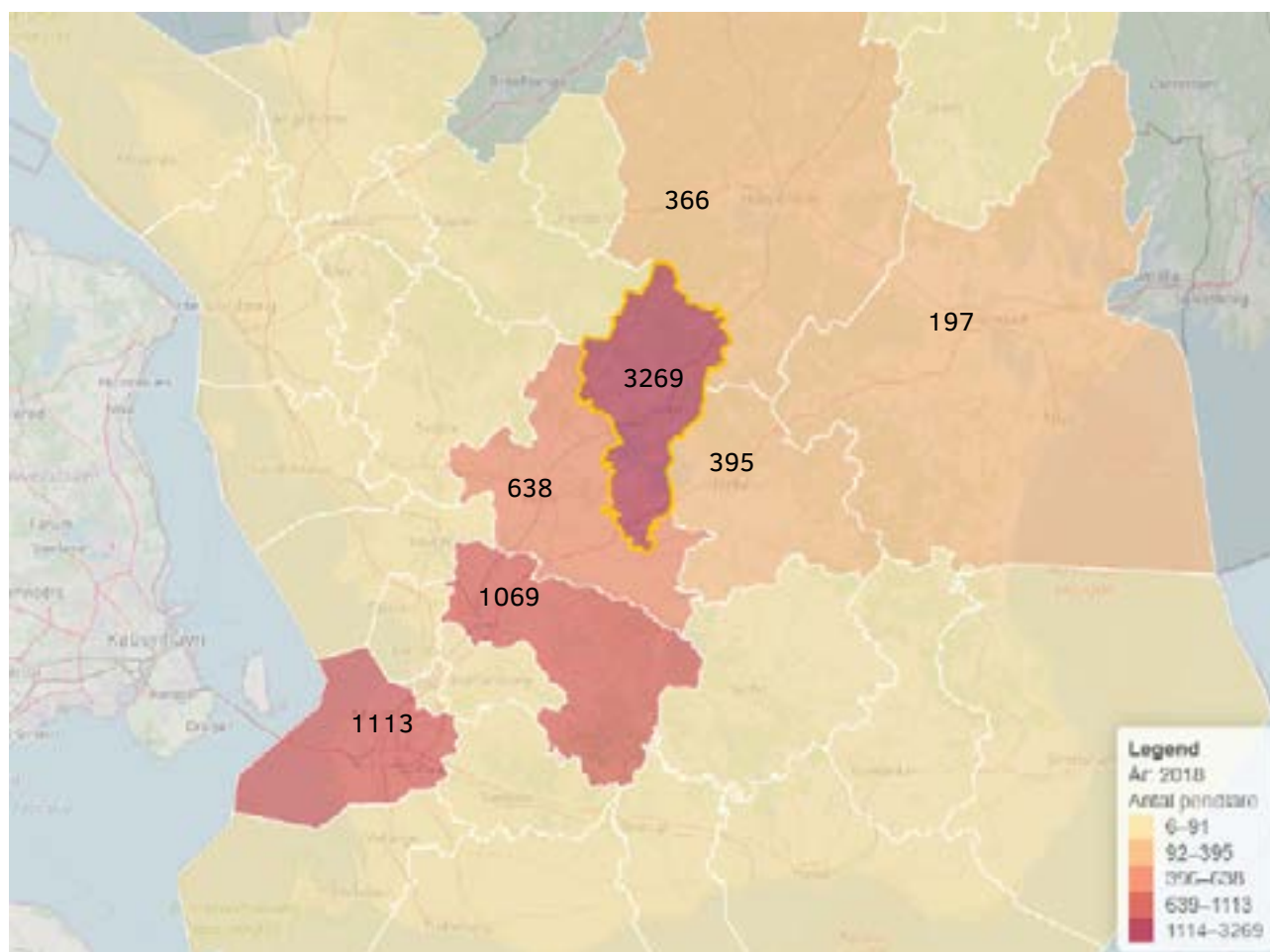


Diagram 1. Befolkningsutveckling och bostadsbyggande över tid.
Källa: SCB

(SKR 2017). Kommunens beroende av att boende i kommunen har tillgång till arbetsmarknad och studier utanför kommunen gör att kommunikationer till och från kommunen är särskilt viktigt också för bostadsmarknaden.

	Inpendlare	Utpendlare	Bor och arbetar i kommunen
Män	847	2585	1572
Kvinnor	1147	2157	1697
Män och kvinnor	1994	4742	3269

Tabell 1. In- och utpendling efter kön. Källa: SCB



Figur 4. Utpendling från Hörs kommun 2018 (https://geodata.skane.se/interaktivakartor/pendling_i_skane/pendling_i_skane.html)

In- och utflyttning

Möjligheten att bo med närhet till natur och småstadens kvaliteter och samtidigt ha sin arbetsplats i Malmö eller Lund gör Höör till en attraktiv boplatz för arbetspendlare. Detta påverkar flyttmönstren till och från kommunen och ger en bakgrund till varför flyttar sker i olika åldersgrupper. Flyttmönstren är typiska för den kommungrupp som Höörs kommun ingår i.

Inflyttning bidrar till en stor del av befolkningstillväxten. Under 2019 flyttade 1093 personer in till Höörs kommun, och 1026 flyttade ut. Det betyder att 6,5 procent av befolkningen är helt nyinflyttade. De höga flyttsiffrorna markerar fortsättningen på en långsiktig trend av ökande in- och utflyttning som pågått de senaste 25 åren. Flyttnettot har under 2000-talet varit i medeltal 127 personer/år. En stor del av flyttarna sker inom länet, cirka 850 av drygt 1000 in- och utflyttare. Antalet flyttar mellan Höör och utlandet är få men bidrar ändå till befolk-

ningsökningen, detta på grund av att fler personer flyttar till Höör från utlandet än tvärtom.

Flyttfrekvensen till och från kommunen är som högst i åldrarna 15-34 år. Flest flyttar ut från kommunen sker i åldersspannet 15-24 år och flest flyttar in sker i åldersspannet 25-34 år. Detta följer ett väletablerat mönster där unga vuxna som lämnar föräldrahemmet söker sig ut från kommunen mot större städer och där något äldre personer söker sig till Höör i samband med familjebildande. Flyttmönstren skiljer sig inte åt mellan könen däremot var det fler män än kvinnor som flyttade till Höörs kommun de år då flyktingmottagandet var stort. Det totala flyttnettot 2019 var +41 invånare. Födeslenettot, det vill säga antalet födda minus antalet döda var 2019 negativt men har i övrigt under 2000-talet varit i medeltal +17 personer/år.

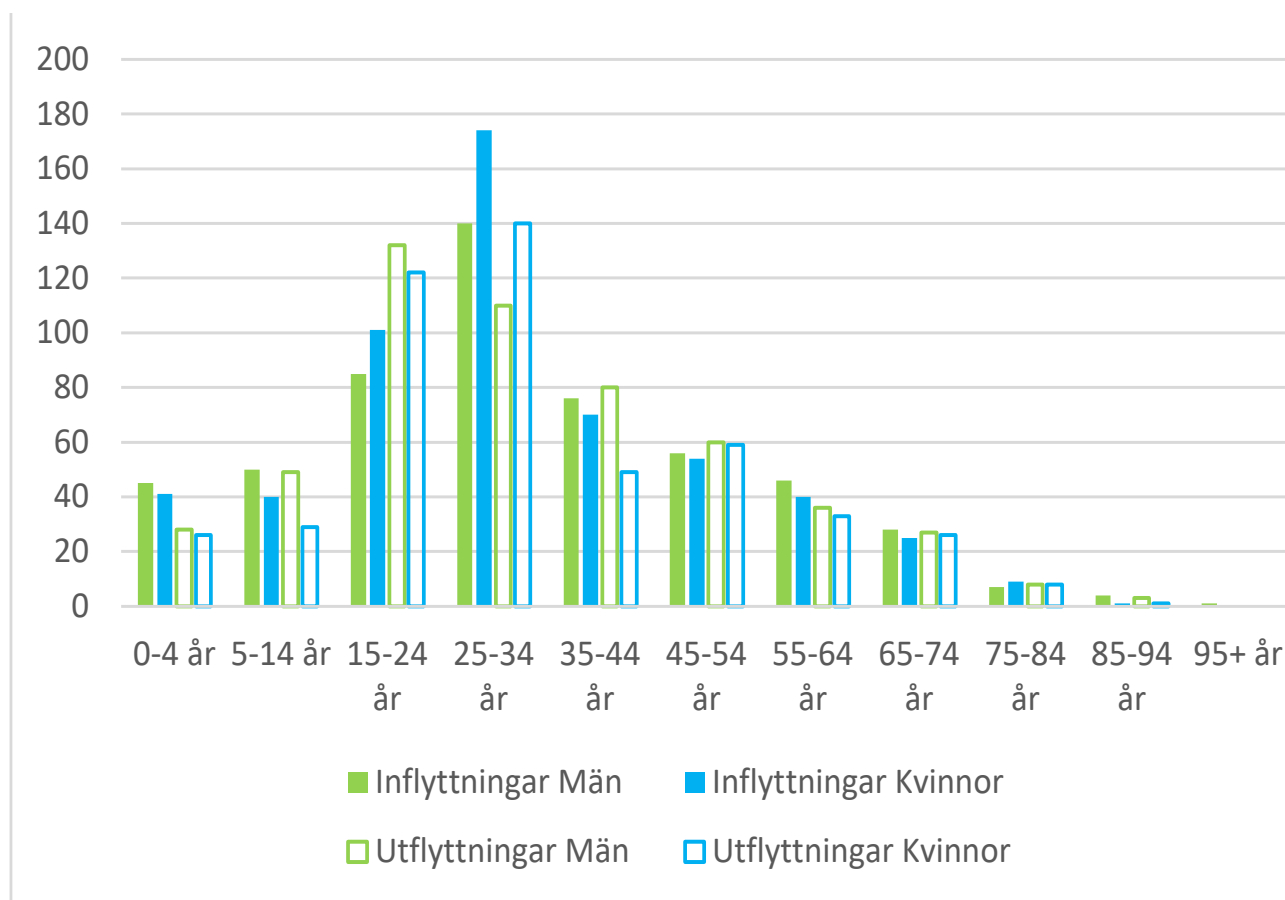


Diagram 2. Flyttningar efter ålder och kön 2019. Källa: SCB

Befolkningens sammansättning

Inflyttningen av barnfamiljer gör att Höörs kommun har en relativt stor andel av befolkningen som är under 16 år. Denna grupp utgör en större andel i Höörs kommun än i Skåne och riket. Åldersgruppen 20-29 år är däremot mindre i kommunen. Andelen av befolkningen som är 65 år eller äldre utgör en stor del av befolkningen i Höörs kommun liksom i resten av landet. Fördelningen mellan män och kvinnor är densamma i Höör som för riket i stort, det vill säga befolkningen består till 49,7 % av kvinnor och 50,3 % av män. Andelen av befolkningen som är född i utlandet är lägre i Höör 12,1 % i jämförelse med riket där motsvarande andel är 19,8 % (2019).

I Höör är 40,0 % sammanboende (med eller utan barn). 54,9 % ensamstående (med eller utan barn) och 5,1 % tillhör någon annan typ av hushåll. I jämförelse med Sverige i stort har Höörs kommun färre ensamstående och fler sammanboende hushåll. Fler män än kvinnor är ensamstående utan barn och fler kvinnor än män är ensamstående över 64 år.

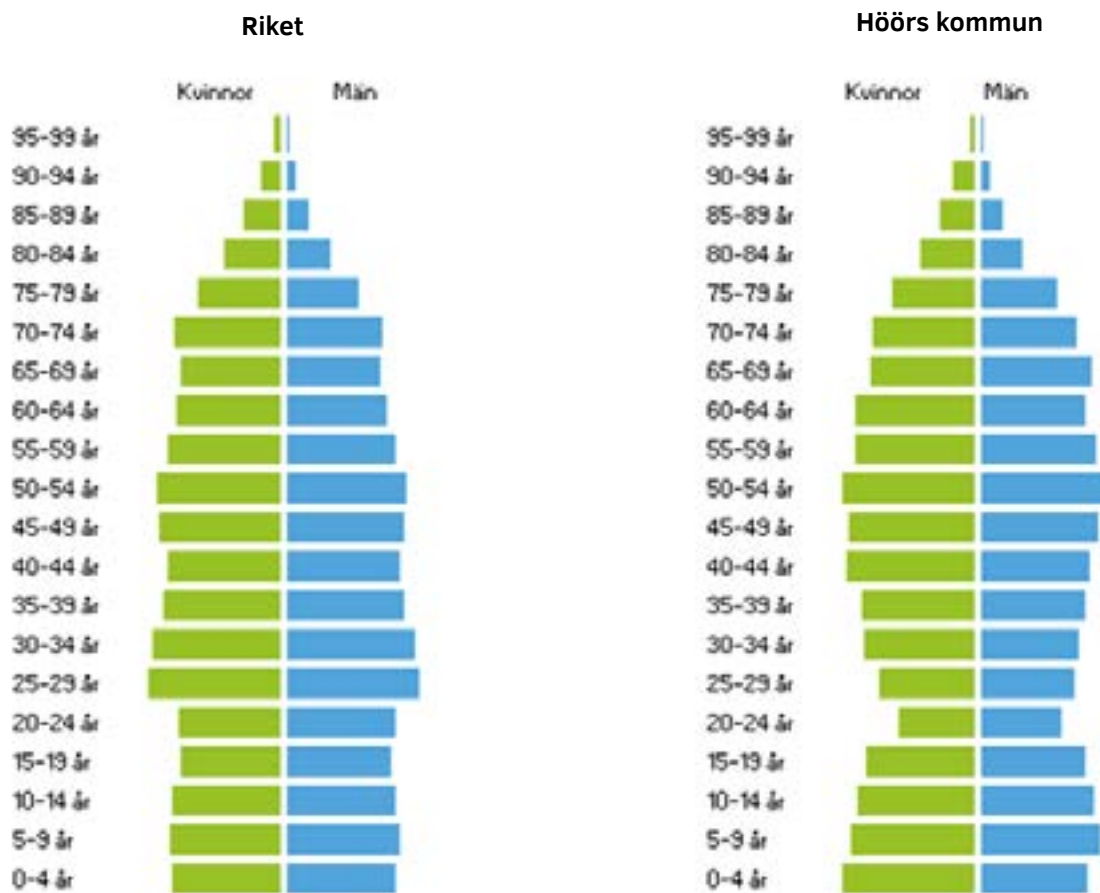


Diagram 4. Befolkningspyramider riket och Höörs kommun 2019. Källa: SCB

Ger nya bostäder fler invånare?

Ja! Sett över längre tid är det tveklöst så att nya bostäder ger plats för fler människor. Ett kontinuerligt tillskott av nya bostäder ger också en rörlighet på bostadsmarknaden som gör det lättare för dem som önskar/behöver ny bostad att hitta en lämplig bostad i Höörs kommun.

Däremot finns det inget tydligt matematiskt samband mellan befolkningstillväxten i Höörs kommun under ett visst år och antalet nybyggda bostäder. Tvärtom har Höörs kommun under åren 2015–2018 haft en stark befolkningstillväxt trots ett modest antal nya bostäder. Under flera år i rad ökade befolkningen med 11 invånare/ny bostad. Under åren 2019–2020 har befolkningstillväxten varit lägre, trots en kraftig ökning av antalet nybyggda villor.

I Höör finns ett stort antal småhus byggda på 60-, 70-, och 80-talet. En trolig förklaring till att befolkningen ökar i Höörs kommun även när det inte byggs är att vi har en generationsväxling i villaområden, som innebär att hushåll på en-två personer ersätts med barnfamiljer.

Generationsväxlingen kan utläsas i sambandet mellan befolkningstillväxt och antal sålda villor där antal sålda villor kan ses som en indikator på rörlighet på bostadsmarknaden vilket i sin tur är en

förutsättning för att generationsväxling ska vara möjligt (diagram 3). Att befolkningstillväxten varit större än bostadsbyggandet hade kunnat resultera i trångboddhet men så tycks inte vara fallet i Höör. Mellan 2012 och 2018 ökade trångboddheten någon men ligger fortfarande på en låg nivå i jämförelse med riket och Skåne.

Vi ser också en permanentbosättning i fritidshus med bra läge nära tätorter och service. Detta är en trend som pågått under lång tid, och som förväntas fortsätta bidra till befolkningstillväxten eftersom det fortfarande finns många fritidshus på attraktiva lägen.

En annan del-förklaring kan vara eftersläpning i slutbevisen för bostäderna, och att bostäderna alltså varit bebodda något år tidigare. Detta förklarar dock inte att tillväxten flera år i rad är så stark i förhållande till antalet nya bostäder.

Befolkningsscenarier

Det otydliga sambandet mellan bostadsbyggande och befolkningstillväxt gör det vanskligt att göra befolkningsprognoser baserat på bostadsbyggandet. Vid jämförelser mellan prognoser och faktiskt utfall kan Höörs kommun konstatera att långtidsprognoserna för befolkningsutvecklingen har stämt

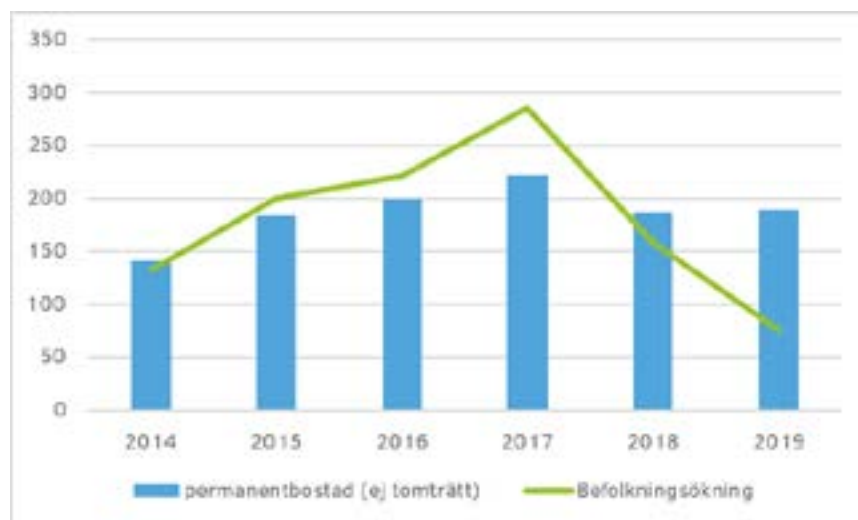


Diagram 3. Antal sålda bostäder i förhållande till befolkningsutvecklingen. Källa: SCB

mycket väl, trots att bostadsbyggandet inte har levt upp till antagandena i prognosen. Det ger anledning att vara beredd på att befolkningsutvecklingen kan ta en oväntad riktning.

För att skapa beredskap för alternativa utfall har Hörs kommun för denna bostadsanalys använt två parallella scenarier för befolkningsutvecklingen fram till 2035. Scenario *låg* utgår från hur bostadsbyggandet har sett ut bakåt i tiden. I scenario *hög* är byggtakten anpassad för att nå upp till kommunens målsättning att växa med 250 invånare/år. Beräkningen visar att det behövs 105 bostäder/år för att nå det målet. Med en fortsatt omvandling av 20 fritidshus till permanentbostäder/år behöver nybyggnad av bostäder ligga i storleksordningen 85 bostäder/år för att detta scenario ska bli verklighet.

Oväntade händelser på bostadsmarknaden eller i omvärlden påverkar träffsäkerheten i scenarierna. Antaganden om covid19-pandemins samhällseffekter finns inte med i beräkningarna.

Scenario *låg* bygger på antaganden om ett flyttnetto på i medeltal +130 personer per år och ett födelsenetto på +7 personer per år. Efter 2030 antas födelsenettot vara negativt. Vidare antas inflyttning efter år 2023 ske i 20 fritidshus/år och 30 nybyggda bostäder/år fram till år 2035.

Scenario *hög* bygger på antaganden om ett flyttnetto på i medeltal +235 personer per år och ett födelsenetto på +24 personer per år. Vidare antas inflyttning efter 2023 ske i 20 fritidshus/år och 85 nybyggda bostäder/år fram till år 2035.

Skillnader mellan scenarierna

De båda scenarierna ger delvis olika effekter i olika åldersgrupper (diagram 5). I scenario *låg* ökar befolkningen från 16 713 invånare till 18 911 under perioden 2019-2035. I medeltal innebär detta 137 per år. I scenario *hög* ökar befolkningen till 20 849 vilket motsvarar +259 invånare per år. Befolkningssökningen i scenario *låg* motsvarar en procentuell ökning på 0,78 procent per år och 13 procent för hela perioden 2019-2035. Scenario *hög* motsvarar en procentuell ökning på 1,39 procent per år och 25 procent för hela perioden. Som jämförelse har kommunen under 2000-talet vuxit med i genomsnitt 0,96 procent per år. Scenario *låg* innebär därmed en lägre befolkningstillväxt än tidigare medan scenariet *hög* innebär en större ökning.

Alla åldersgrupper ökar vid högt byggande. Störst ökning av antal personer sker i åldersgruppen 40 – 64 år men det är i åldersgrupperna 0-6 år och 25-39 år som skillnaden mot ett lågt byggande är som störst. Detta beror på antagandet att det är inflyttningen av barnfamiljer som ökar mest när byggandet ökar. Att åldersgrupperna 40 – 64 år

och 7-18 år förväntas öka mycket fram till år 2035 både för högt och lågt byggande hänger samman med de närmaste årens förväntade stora tillskott av bostäder, vilket är detsamma i båda scenarierna. En förklaring till att även åldersgruppen 65-79 år ökar oavsett byggtakt är antagandet att många äldre väljer att bosätta sig permanent i sitt fritidshus efter pensionering.

Antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre påverkas inte av hur bostadsbyggandet utvecklas eftersom det antas att flyttar över kommungränser är ovanligt. I båda scenarierna förväntas antalet personer över 80 år att öka med ca 480 personer. Detta motsvarar en ökning på 55 procent och är därmed den åldersgrupp vars andel ökar mest under perioden. Detta är också en ålder då större behov av vård och omsorg ofta inträder. Läs mer om kommunens prognos för behov av särskilt boende och anpassning av bostadsbeståndet under rubriken Bostäder för äldre.

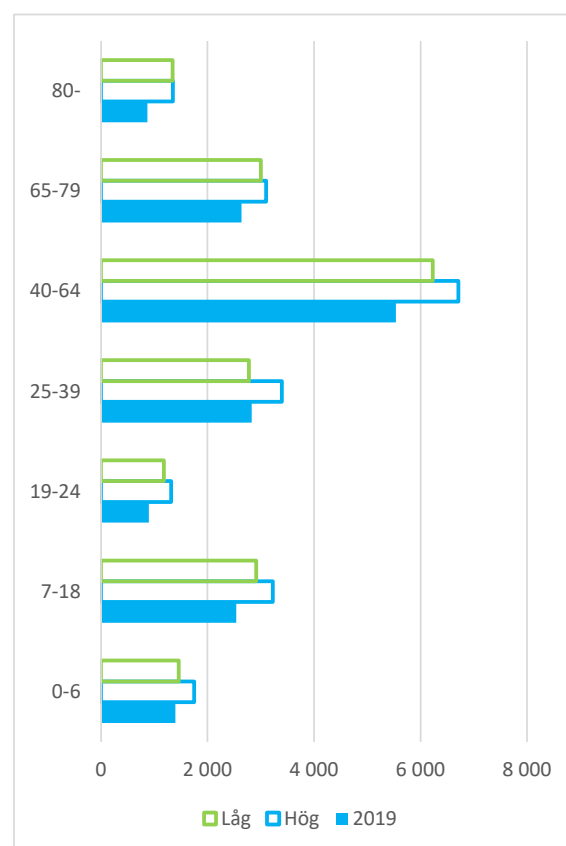


Diagram 5. Befolkningsökning i olika åldersklasser per scenario fram till 2035 i förhållande till befolkning 2019.

3 Bostäder och bostadsbehov

Alla behöver en bostad. Det totala bostadsbehovet handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå befolkningens behov. Behovet kan beräknas utifrån befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer. Beräkningen tar inte hänsyn till i vilken utsträckning hushållen har råd att efterfråga bostäder till marknadspriser och hyresnivåer.

Befintliga bostäder

I Höörs kommun finns närmare 7400 bostäder varav 76 % i småhus, 20 % i flerbostadshus och 4 % i specialbostäder (till exempel särskilt boende). Detta gör Höörs kommun till en av de kommuner i Skåne län som har flest villor i förhållande till lägenheter i flerbostadshus (Region Skåne 2019).

Av lägenheter i flerbostadshus är 84 % hyresrätter och 16 % bostadsrätter. De senaste årens byggande av hyresrätter har gjort att andelen hyresrätter i förhållande till bostadsrätter har ökat något, ca en procent, sedan förra bostadsförsörjningsprogrammet togs fram. Antalet bostadsrätter i kommunen är 235 (år 2019), vilket är få i förhållande till storlek på befolkningen.

Upplåtelseformer och hushållstyper

Boende i ägt småhus är klart vanligaste bostadsformen i Höörs kommun för alla ålderskategorier. Därefter kommer boende i hyresrätt. De två boendeformerna speglar varandra på de sätt att i de äldre då färre bor i småhus är det fler som bor i hyreslägenhet. Andelen boende i småhus är något lägre bland unga vuxna och äldre, åt andra hållet är boende i hyreslägenhet vanligare i dessa åldrar. Mönstret är oförändrat sedan förra analysen av hushållens

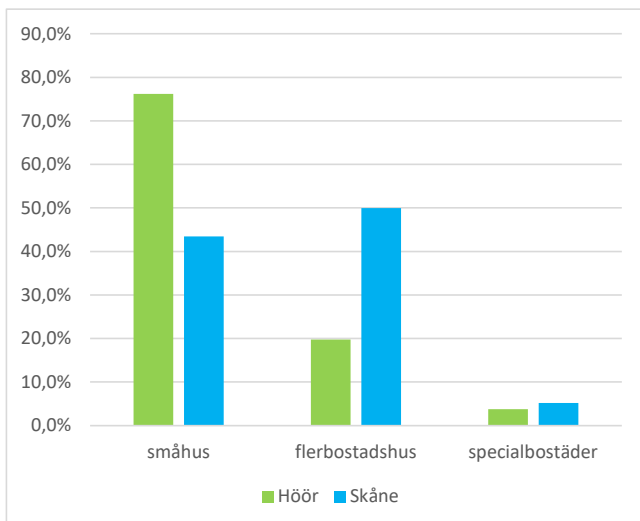


Diagram 6. Andel bostäder efter hustyp Källa: SCB

boende gjordes 2015. En könsskillnad märks bland unga vuxna och äldre över 80 år där fler unga män och äldre kvinnor bor i hyresrätt.

Av kommunens småhus bebos 23 % av ensamboende, 37 % av sammanboende och 40 % av hushåll med barn. I jämförelse med riket och Skåne län har Höörs kommun en högre andel ensamboende som bor i småhus. Detta hänger samman med att en så stor del av bostadsbeståndet består av småhus. Många ensamboende vill bo i småhus, samtidigt är det möjligt att fler hade valt ett annat bostadsalternativ om utbudet av bostäder i kommunen hade varit bredare. Detta gäller framförallt äldre ensamboende.

Den genomsnittliga boytan i Höör är 47 kvm. Kommuner i samma kommungrupp har i genomsnitt 41 kvm/inv. Höörs kommun har alltså en större genomsnittlig boyta än genomsnittet i jämförbara kommuner.

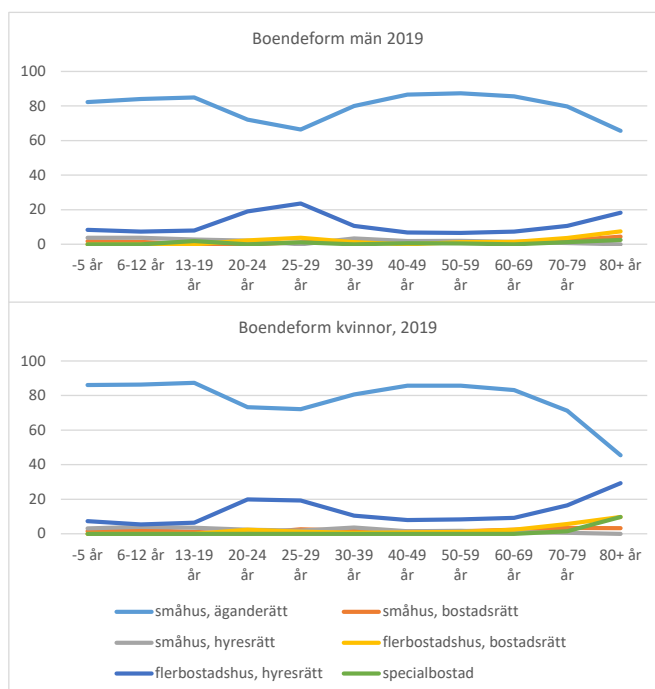


Diagram 7. Boendeform efter ålder och kön. Källa: SCB

Bostadsstorlekar

Sett till det totala bostadsbeståndet har Höörs kommun betydligt färre små bostäder i jämförelse med riket. Detta speglar bostadsbeståndets sammansättning där en stor andel av bostäderna finns i småhus som överlag är större än lägenheter i flerbostadshus.

När bara småhusen i Höörs kommun jämförs mot riket syns att Höörs kommun har relativt sett fler riktigt små hus (41-51 kvm). Detta hänger samman med kommunens historik med många fritidshus som successivt övergår till att vara permanentbostäder. Av lägenheter i flerbostadshus har Höör få lägenheter under mellan 31 och 50 kvm, vilket motsvarar ett och små tvåor men relativt sett fler lägenheter i storlekar motsvarande större tvåor och treor.

Är bostäderna tillgängliga?

Nybyggda bostäder ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Det betyder bland annat att alla flerbostadshus med tre våningar eller fler ska vara försedda med hiss. Många flerbostadshus före 1979 saknar hiss. I Höör är cirka 60 % av lägenheter i flerbostadshus byggda innan 1979.

Höörs kommun har idag ingen samlad bild av vilka bostäder i flerbostadshus som är tillgängliga. En tillgänglighetsinventering skulle kunna hjälpa bostadssökande att söka sig till en lägenhet som motsvarar deras behov och samtidigt tydliggöra för fastighetsägare vilka generella åtgärder som kan göra deras fastigheter mer anpassade för funktionshindrade.

Historik över bostadsbyggandet

Tätortsutvecklingen i kommunen startade i och med stambanans utbyggnad för 160 år sedan, och därmed är de flesta bostäderna i kommunen nyare än så. 84 % av bostäderna har tillkommit efter 1930, med en utbyggnadstakt av i snitt 68 bostäder/år.

Byggandet av flerbostadshus tog fart på 40-talet och sedan dess har bostäder i flerbostadshus stått för mer än 20 % av de nybyggda bostäderna varje årtionde, undantaget 70-talet (diagram 1 & 10). Ett rekordstort småhusbyggande innebar att andelen nya bostäder i flerbostadshus bara blev 15 % trots att det byggdes 167 sådana lägenheter. I Höörs kommun blev nämligen miljonprogrammet framförallt ett villaprogram, och det byggdes nästan tusen småhus under 70-talet. Från 80-talet och framåt är var tredje nybyggd bostad en lägenhet i ett flerbostadshus.

Under 90-talet störtade bostadsbyggandet i Höörs kommun liksom i resten av landet, på grund av förändrade finansieringsvillkor. Under 2000-talet

har bostadsbyggandet återhämtat sig och legat på i genomsnitt 40 bostäder per år. Det senaste fem åren (2015-2019) har bostadsbyggandet legat på i genomsnitt 43 bostäder per år. Fördelningen mellan bostadsformer i nyproduktion har de senaste fem åren varit att 37 % av bostäderna har byggts i småhus och 63 % i flerbostadshus.

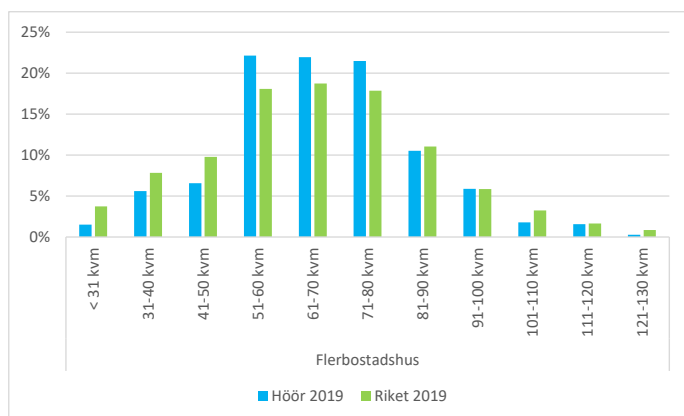


Diagram 8. Andel bostäder efter lägenhetsstorlek, flerbostadshus
Källa: SCB

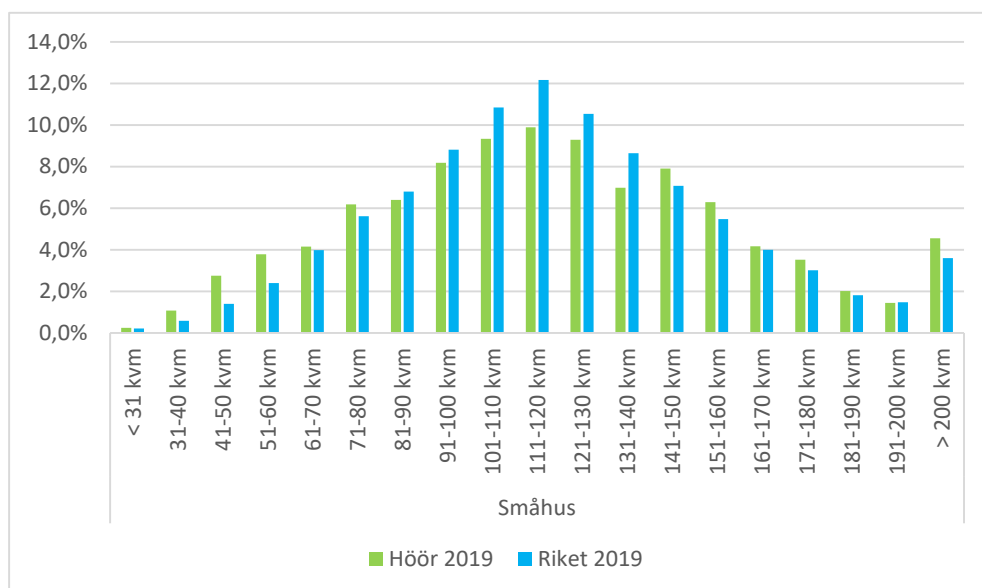


Diagram 9. Antal bostäder av olika storlek. Källa: SCB

Fritidshus

Redan i slutet av 1800-talet reste sommargäster till Ringsjöarna och trakten av Höör för att rekreera sig. Efter andra världskriget etablerade organisationer, företag, folkrörelser och kyrkliga samfund fritidshus kring Höör. Frostavallen tillkom 1934 på initiativ av Skid- och friluftsförbundet och Skånes Djurpark startades 1952. Fritidsbebyggelsen etablerades först vid Ringsjön och har efterhand byggts ut i områdena kring tätorten, vid Tjörnarps, Jularp och i enstaka grupper över hela kommunen.

Fritidshus är bostäder som inte har permanent folkbokförd befolkning. Det finns idag ca 1150 fritidshus i kommunen. Flertalet är privata och endast en liten andel utgörs av stugbyar. Byggnaden av fritidshus har varit lågt medan ombildning av fritidshus till permanentbostäder blir allt vanligare. Under 2019 kan ett trenderbrott ha skett och fler bygglov än tidigare har gällt nybyggnation av fritidshus.

Under de senaste 25 åren har det skett en kontinuerlig omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Under 2000-talet har antalet fritidshus som övergått till att vara permanentbostad varit i medeltal 25 hus per år. De bakomliggande motiven

varierar mellan hushållen, men några trender kan urskiljas:

- Fritidshuset har erbjudit en möjlighet att köpa en första egen bostad till ett pris som är möjligt för unga att möta. Detta tycks nu förändras då priset för fritidshus stigit kraftigt under coronapandemin.
- Fritidshuset ligger ofta naturskönt och erbjuder ibland möjlighet att köpa en attraktiv tomt med en byggnad av litet ekonomiskt värde. Byggnaden rivs och ersätts med en ny.
- Par med utflugna barn väljer ibland att flytta permanent till fritidshuset och lämna det bekväma livet i staden när livspusslet inte längre kräver en effektiv vardag.

Ur kommunens perspektiv finns det både för- och nackdelar med denna utveckling. Det är positivt att människor bosätter sig i kommunen och att befolkningen växer. I kommunen finns fritidshusområden relativt nära tätorternas service-utbud. Samtidigt är fritidshusen generellt byggda i en glesare struktur som är svårare och dyrare att förse med önskvärd service i form av kollektivtrafik, hemtjänst.

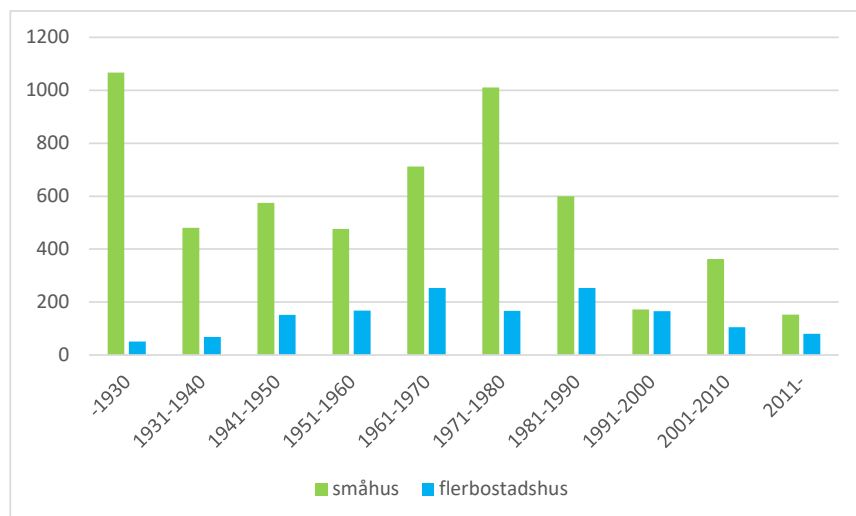


Diagram 10. Antal bostäder efter byggnadsperiod. Källa: SCB

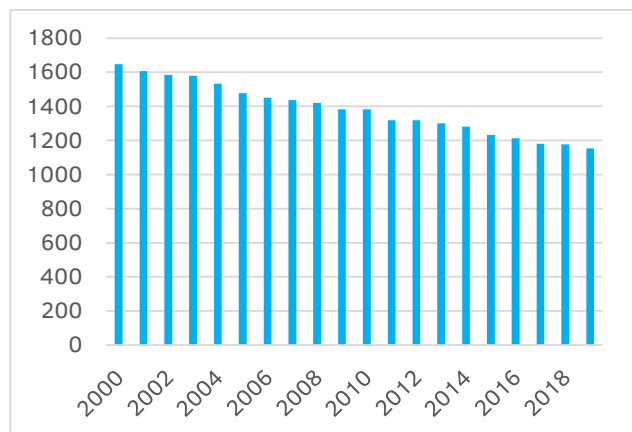


Diagram 11. Antal fritidshus i Höörs kommun. Källa: SCB

Medborgarundersökning

Höörs kommun deltar vartannat år i SCB:s medborgarundersökning. Den fångar upp synpunkter kring Höörs kommun som plats att bo och leva på. Undersökningen genomförs som en enkät som skickas till slumpvis utvalda kommuninvånare. De senaste resultaten kom i december 2020 och visar glädjande nog att Höörs kommun har förbättrat resultaten sedan 2018.

Sammantaget hade Höörs kommun 2020 ett Nöjd Region Index (NRI) som ligger något högre än snittet för deltagande kommuner. NRI för Höörs kommun 2020 är 62, medan resultatet 2018 var 57. Genomsnittet 2020 var 60.

För enkätfrågor om bostäder var betygsindex 2020 55, en höjning sedan 2018 då värdet var 51. 55 är också snittet för deltagande kommuner 2020. Resultatet för Höörs kommun har förbättrats på alla de tre frågorna inom området bostäder.

Bostadsbehov

Skillnad mellan behov och efterfrågan

Bostadsbehov handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå befolkningens behov. Behovet kan beräknas utifrån befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer. Beräkningen tar inte hänsyn till i vilken utsträckning hushållen har råd att efterfråga bostäder till marknadspriser och hyresnivåer.

Efterfrågan handlar om hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder möts i bästa fall successivt på den lokala bostadsmarknaden genom att det byggs och bjuds ut bostäder till priser och hyror som hushållen är beredda att betala. Man talar ibland om köpkraftig efterfrågan (se kapitlet Marknadsförutsättningar).

Demografiska bostadsbehov

2015 publicerade länsstyrelsen på regeringens uppdrag en analys av bostadsbehoven i Skånes kommuner. För Höörs kommun beräknades behovet av nya bostäder fram till år 2030 vara ca 75 nya bostäder/år vilket motsvarar 4,8 bostäder/år/1000 invånare. Beräkningsmodellen tar inte hänsyn till ackumulerade bostadsbehov, till exempel unga som ofrivilligt bor hemma hos föräldrarna för att de inte hittat en egen bostad. Behovet av bostäder kan alltså vara ännu större.

Även Region Skåne har, i samband med beräkning av marknadsdjup per kommun (Region Skåne 2018) beskrivit det demografiska bostadsbehovet på kommunnivå. För Höörs kommun beräknar Region Skåne bostadsbehovet vara 85 bostäder/år.

Under 2000-talet har bostadsbyggandet i Höörs kommun inte svarat mot befolkningsökningen. Orsaken är inte brist på byggbara tomter, utan det är istället marknadsförutsättningarna som har begränsat byggandet.

Hushåll som saknar en rimlig bostad

Boverket har tagit fram en beräkningsmodell där antalet hushåll som saknar en rimlig bostad beräknats på nationell, regional och lokal nivå. Det som har beräknats är inte avsaknaden av ett visst antal bostäder, istället är det hushållens boendesituation som varit i fokus. Till exempel kan ett hushåll lida brist på bostad om de bostäder som står till buds innebär högre boendekostnader än vad hushållet kan klara. De två mått som enligt Boverket bäst sammanfattar bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendekonomi. Framförallt framhåller Boverket att dessa mått tillsammans, som ett sammanvägt mått, ger den mest rättvisande bilden av brist på rimliga bostäder. Detta är intressanta mått för Höörs kom-

mun att följa, eftersom det säger något om läget på bostadsmarknaden för personer som har svårigheter men som ändå i de flesta fall inte är i kontakt med socialtjänsten.

I Höörs kommun ligger andelen trångbodda hushåll under andelarna för riket och regionen. Detta kan förklaras med att kommunen har en lägre andel små bostäder. Kommunen har däremot en större andel hushåll med ansträngd boendekonomi än riket men andelen ligger ändå lägre än för regionen.

Ungdomar och studenter

Ungdomar och unga vuxna är en blandad grupp men gemensamt för många är att ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga bostäder på marknaden saknas. Utan sparade kapital, fast anställning eller föräldrar som täcker upp kan det vara svårt att ta steget ut på bostadsmarknaden. Ofta konkurrerar ungdomar och unga vuxna med andra ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden om små billiga hyreslägenheter. Kommunen arbetar uppsökande för att hitta hemmasittande ungdomar för att hjälpa dessa att söka bostad och försörjning.

HFAB erbjuder en särskild form av hyreskontrakt för unga. KompisBo innebär att två personer mellan 18 och 30 år kan dela på en 3:a men ha var sitt hyreskontrakt som går att säga upp individuellt. KompisBo – kontraktet förutsätter samma försörjning och möjlighet att betala hyra som andra hyreskontrakt. Kommunens uppföljning av bostadsmarknaden visar att ingen hittills utnyttjat möjligheten att dela lägenhet. En orsak kan vara att få känner till möjligheten.

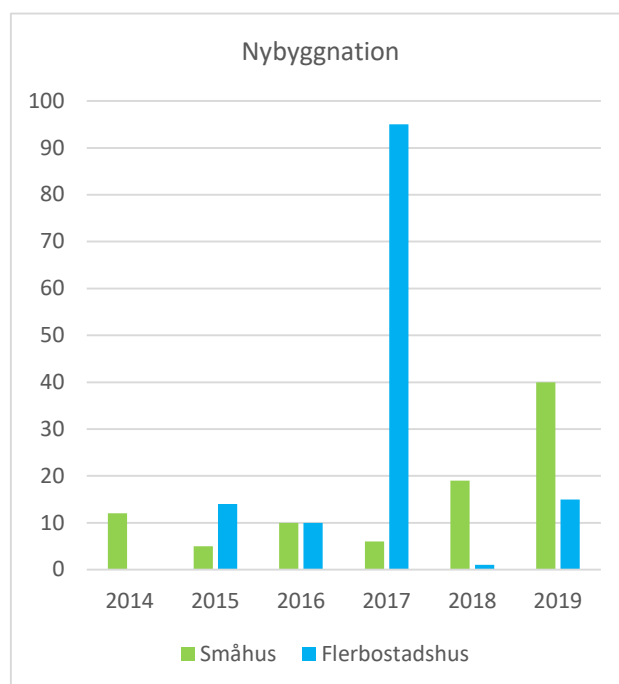


Diagram 12. Källa: Höörs kommun

Tidigare har det funnits äldre fritidshus i tätortsnära lägen som ett möjligt första prisvärt boende för ungdomar. Under 2020 har priserna för fritidshus stigit och en viss nyproduktion av fritidshus skett. Om trenden fortsätter är fritidshus inte längre ett möjligt alternativ för ungdomar på samma sätt som tidigare.

I och med öppnandet av Holma folkhögskola strax utanför tätorten har det uppstått ett behov av studentbostäder i kommunen som inte funnits tidigare. Skolan uppskattar att det i dagsläget finns ett behov på cirka 10-15 bostäder. Ett tillskott på studentbostäder skulle innebära att skolan skulle kunna marknadsföras bredare i landet.

Nyanlända

Det stora antalet asylsökande till Sverige under 2015 gjorde att också antalet nyanlända i Höör ökade. Under 2016 infördes Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning. Lagen innebär att kommunen är skyldig att ta emot nyanlända på anvisning från Migrationsverket. Från 2016 har antalet personer som hänvisats till kommunen succesivt minskat från 50 personer 2016 till 18 personer 2020. Flera av de nyanlända som kom till kommunen i samband med flyktingkrisen 2015 har valt att lämna kommunen.

Tack vare en tydlig ansvarsfördelning, gott samarbete med hyresvärdar och aktivt arbete från personalen på enheten för integration har Höörs kommun kunnat ta emot samtliga anvisade sedan 2016. En del av de kontrakt på bostäder som togs fram för att möta det utökade mottagandet 2015-2017 avslutas under 2020.

Flera av de nyanlända bor kvar i bostäder som hyrs i andrahand av kommunen. En del har hittat eget boende och en del flyttat till andra kommuner. Alla nyanlända som kommer till Höörs kommun får hjälp av kommunen att ställa sig i kö och på egenhand söka bostad. Från 2016 skrivs kommunala andrahandskontrakt för ett år i taget.

För att nyanlända ska ha möjlighet att kunna söka eget boende behöver det finnas lediga lägenheter i det äldre beståndet där hyrorna är lägre. Få nyanlända har råd att betala hyra för en lägenhet i det nyproducerade beståndet. Både stora och små lägenheter behövs. HFAB godkänner etableringsstöd som försörjningsstöd som inkomst. Det är viktigt att denna möjlighet får finnas kvar.

Äldre

Kommunens prognos för platser i särskilt boende fram till 2035 är en ökning från dagsläget med 49 - 103 platser beroende på hur stor andel av åldersgruppen 80 år och äldre som kommer vara i behov av särskilt boende. Antagandet är att andelen kommer vara runt 9 - 13 procent. I genomsnitt

i Sverige bor 13 procent av männen och 20 procent av kvinnorna över 80 år i särskilt boende. I Höörs kommun har andelen legat runt 9 procent men ökat de senaste fem åren. Orsaken till ökningen är att kommunen frångått principen att äldre ska bo kvar hemma så länge som möjligt. Istället följer kommunen socialtjänstlagen vid bedömning av äldres behov och hur detta behov bäst kan tillgodoses till lägst kostnad för skattebetalarna. När kostnaden för hemtjänst överstiger kostnaden för särskilt boende beviljas särskilt boende. Väl anpassade bostäder i det ordinarie beståndet som ligger centralt möjliggör för självständighet högre upp i åldrarna och kan förlänga tiden som äldre kan bo kvar hemma.

Kommunen har i dagsläget (september 2020) 79 platser på särskilt boende och planerar för ytterligare 60 platser till årsskiftet 2022/2023. Detta bedöms som tillräckligt förutsatt att vårdbehovet i åldersgruppen ligger kvar på samma nivåer som idag. De nya platserna kommer utformas så att de kan användas för somatiska behov eller som demensboende beroende på hur behoven i befolkningen ser ut. Vid årsskiftet 2020/2021 kommer även 22 platser i biståndsbedömt trygghetsboende stå färdiga och 2022 tillkommer ytterligare 33 platser i trygghetsboende genom ett samarbete med Riksbyggen. Sedan tidigare finns ett trygghetsboende i kommunen med 28 lägenheter som är öppet för personer över 70 år att ställa sig i kö till.

Intresset att flytta in Trygghetsboendet Bangårdsterrassen som väntas stå färdigt för inflyttning 2022 är stort. Hittills har över 110 intresseanmälningar gjorts för de 33 lägenheterna och alla lägenheterna är uthyrda.

För många äldre är inkomstnivåerna låga vilket gör att de förändrade behoven inte kommer till uttryck på marknaden. Samtidigt har många äldre med sig en vinst från försäljning av tidigare bostad. Det finns en tydlig trend i Höörs kommun i att äldre väljer att flytta till lättsköta bostäder som ligger nära service och är tillgänglighetsanpassade trots förhållandevis hög hyra i moderna bostäder. På Västra stationsområdet kommer det att byggas helt vanliga hyreslägenheter med ett mycket bra, centralt läge. Detta kommer troligtvis att locka äldre. Medelåldern i det mer nyproducerade hyresbostadsbeståndet i Höör är hög, även om den sjunkit de senaste fem åren.

Personer med funktionsnedsättning

För personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har kommunen en skyldighet att tillhandahålla särskilda boendeformer. Enligt lagens mening ska bostäderna integreras i vanliga bostadsområden. För detta behövs en variation av boendeformer.

Kommunen har tillgång till 21 platser i gruppboendestäder eller trapphusboenden och 4 platser för socialpsykiatri enligt socialtjänstlagen. Det finns även en lägenhet som i dagsläget står tom (december 2020). Den är möjlig att knyta som satellitlägenhet till något av boendena på Apoteksgatan eller Rundgatan. Kommunens strategi för att tillgodose behovet av bostäder är att låta en lägenhet per år från det kommunala bostadsbolaget tilldelas personer inom LSS eller socialpsykiatri. Lägenheten ska finnas i det ordinarie beståndet men vid behov kunna fungera som en satellitlägenhet som kan kopplas till ett bemannat gruppboende. Det är därför önskvärt att lägenheterna ligger relativt nära någon av de bemannade gruppboendestäderna.

Att köpa in platser i gruppboendestäder från privata aktörer är kostsamt för kommunen och en ny gruppboendestad behövs på sikt. Oavsett om en ny gruppboendestad byggs så kommer kommunen alltid att ha ett visst behov av att köpa in platser därför att kommunen är för liten för att kunna erbjuda den bredd av stöd och service som ibland krävs.

Hemlöshet

Var och en är i första hand skyldig att försörja sig själv och sin familj inom ramarna för sin förmåga. I detta ingår också ansvar för att ordna bostad. Socialtjänsten i kommunen har det yttersta ansvaret, när inga andra alternativ är möjliga, för att människor som bor eller vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Det finns ingen bestämmelse i Socialtjänstlagen som ger den bostadslöse en allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten. Däremot kan socialtjänsten i särskilda fall vara skyldig att tillhandahålla en bostad som bistånd. Då kan det handla om akuta eller mer långsiktiga boendelösningar.

Kommunens förebyggande arbete

Kommunen arbetar aktivt för att förebygga akuta situationer av ekonomisk utslagning och vräkning. Detta sker genom budgetrådgivning och rådgivning kring ekonomiskt bistånd. Socialnämnden kan även som tillfällig lösning bevilja ekonomiskt bistånd för bland annat boendekostnader.

Tillfälliga lösningar

Varje fall av hemlöshet bedöms individuellt efter utredning av socialtjänsten. Kommunen har tillgång till en mindre lägenhet för akuta situationer samt korridorsboende på Orupslund som kan användas till bland annat tillfälligt boende. Kommunen hänvisar även medborgare till vandrarhem för tillfälliga och akuta lösningar. Även våld i nära relationer kan leda till en akut situation av hemlöshet. En våldutsatt person har möjlighet att byta hemkommun utan planering, det faller då på den nya kommunen att bistå för att möjliggöra att bosätta sig där. So-

cialnämnden förfogar över två jourlägenheter vilket av socialtjänsten bedöms som tillräckligt. Tillgång till skyddat boende saknas men är inte heller önskvärt på en mindre ort. Då behov uppstår köps tjänsten på lämpligt ställe.

Kommunens samlade bedömning är att den tillgång till bostäder som finns för akuta eller tillfälliga lösningar motsvarar behoven. Det finns ingen trend utifrån kommunens årliga uppföljning av bostadsförsörjningen som pekar på att behoven har ökat eller kommer att öka framöver.

Kommunen som hyresvärd

I Hörs kommun stod socialnämnden i september 2020 som kontraktshavare till fem lägenheter, vilket är ungefär lika många som för fem år sedan då föregående bostadsförsörjningsprogram togs fram. Socialtjänstens uppfattning är att det är en stabil nivå och att kommunen har ett fungerande samarbete med det kommunala bostadsbolaget. Däremot övergår inte kontrakten till personer som hyr i andrahand i den utsträckning som kommunen hade önskat. Anledningen är i de flesta fall att personen inte når upp till de krav på inkomst som bostadsbolaget ställer på kontraktshavare.

Kommunala hyresgarantier

Kommunen beslutade i december 2018 om riktlinjer för kommunala hyresgarantier (KSF 2015/465). Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att klara hyran men där betalningsanmärkningar eller liknande hindrar personen från ett eget kontrakt. En rutin för handläggningen behöver utarbetas.

Hemlöshet

Hemlöshet är en kort- eller långvarig situation och inte en egenskap som en person har (Socialstyrelsen). Definitionen utgår från fyra olika situationer:

1. Akut situation. När en person är hänvisad till akut boende till exempel härbärge eller jourboende.
2. Boende efter institutionsvistelse. När en person är inskriven på sjukhus, vårdboende, kriminalvård etc. och står utan egen bostad inför utskrivningen.
3. Kommunen som hyresvärd. När en person bor i en av kommunen ordnad boendelösning.
4. När en person tillfälligt kan ordna med boende på egenhand men är kontraktslös.

4 Kommundelar

Bostadsbehoven och förutsättningarna för befolkningsutveckling skiljer sig åt inom kommunen. Hur åldersstrukturen och bostadsbeståndet ser ut är sådant som påverkar. För en mer träffsäker analys har befolkning och bostäder analyserats på kommunnivå.

Översikt

Den klart största befolkningskoncentrationen finns i småstaden Höör med omnejd där 73 % av invånarna bor, men kommunen rymmer också en mångfald av mindre orter, bebyggelsegrupper och livsmiljöer. Byarna är platser med lång historia som bygdecentrum och som idag fungerar som bostadsmiljöer i första hand. Tjörnarp är kommunens näst största tätort med närmare 900 invånare, därefter kommer Frostavallen-Sjunnerup med drygt 330 invånare och Norra Rörm och Snogeröd med runt 230 invånare.

Indelning

Indelningen av kommunen i kommundelar baseras på en nyckelkodsindelning (nyko) där varje fastighet i kommunen har en kod och där fastigheter kan slås samman till nyckelkodsområden. Nyckelkoden gör det möjligt att följa utvecklingen i ett område baserat på offentlig statistik. I bostadsanalysen har vi slagit samman NYKO-områden till kommundelar som vi analyserar djupare. Jämfört med förra bostadsförsörjningsprogrammet har vi slagit ihop områdena till färre områden, för att bättre spegla tätortsstrukturen och översiktsplanens indelning.

Kommundelarna är tätorterna med omnejd samt Munkarp-Hänninge-Nyrup-Hallaröd som består av mindre byar i landsbygdsmiljö (figur 5). För varje kommundel analyseras befolkningsutveckling relaterat till bostadsbeståndet bakåt i tiden. För befolkningsutvecklingen är intervallet fem år. Statistik för bostadsbeståndet finns för 2013 och 2019, därför har dessa år använts.

Befolkningsutveckling

Höör är den kommundel som vuxit med flest antal invånare de senaste tio åren. Den starkaste befolkningstillväxten räknat i procent har dock skett i Frostavallen-Sjunnerup som ökat med närmare 50 procent. Tjörnarp, Norra Rörm och Snogeröd har haft en befolkningstillväxt som procentuellt varit i samma storleksordning som Höör tätort med omnejd. Alla kommundelar utom Munkarp-Hänninge-Nyrup-Hallaröd har haft en positiv befolkningsutveckling. I Munkarp-Hänninge-Nyrup-Hallaröd är befolkningstalet ungefär detsamma som 2009.

Fritidshusens roll i bostadsutvecklingen

Det totala bostadsbeståndet i kommunen ökade med närmare 400 bostäder mellan åren 2013 och 2019. Av dessa var det cirka 150 som tillkom genom att fritidshus blev till permanenta bostäder. Drygt 60% av de nya bostäderna finns i Höör tätort.

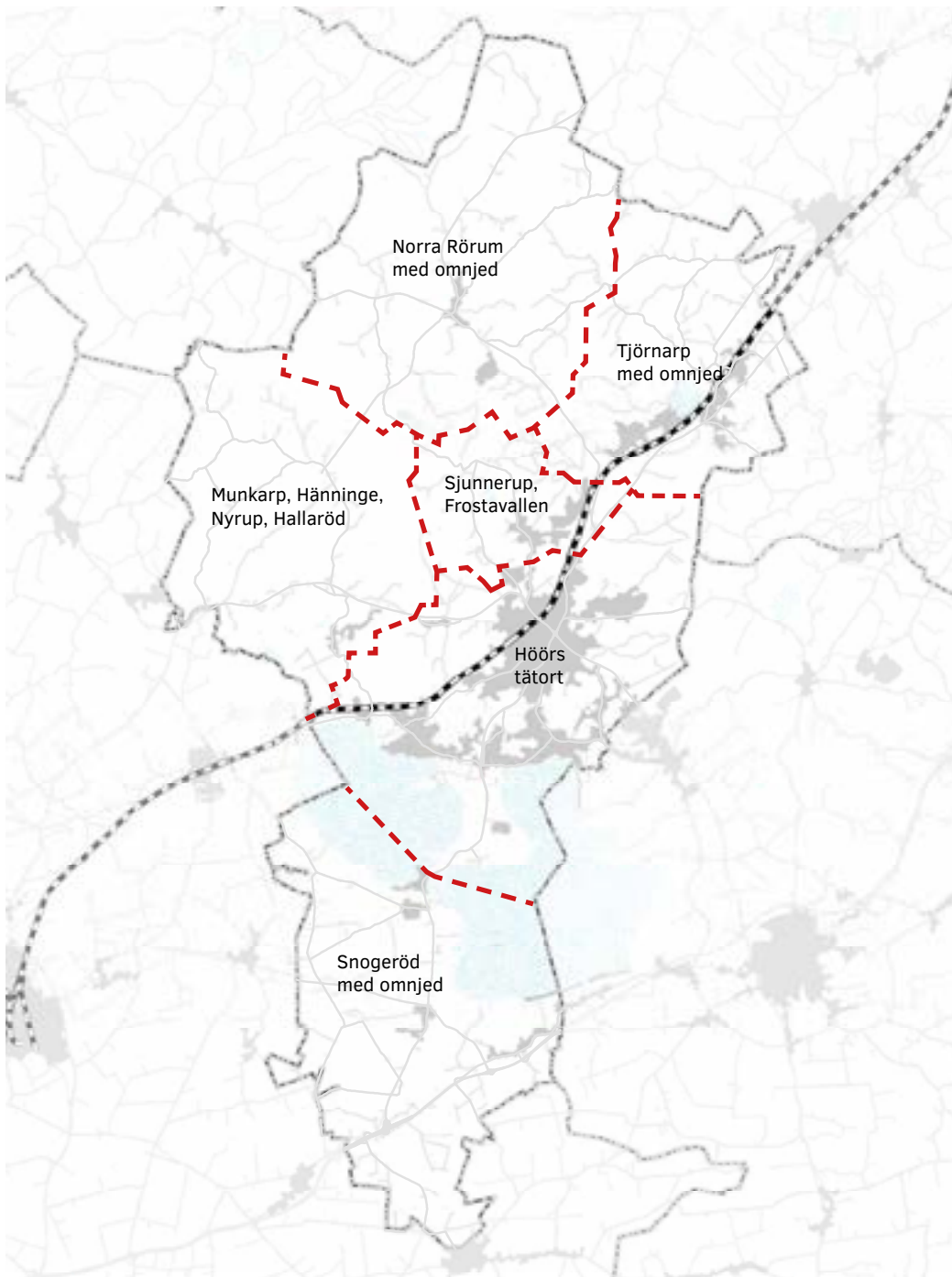
Bostadsutveckling i Höör tätort

Småstaden Höör står för en betydande del av kommunens totala ökning av invånare och bostäder. Befolkningsökningen har möjliggjorts genom nybyggnation av bostäder, generationsskifte i befintliga bostäder och genom att fritidshus blivit till permanenta bostäder. Hög inflyttning och närhet till service och kommunikationer gör att det finns relativt många yngre och äldre i befolkningen. Nya bostäder behöver därför planeras för att möta skiftande behov i livets olika skeenden.

Bostadsutveckling i byar och landsbygd

Fritidshus som övergår till att vara permanentbostäder bidrar till utveckling för byarna. En indikator på detta är att antalet fritidshus blir färre samtidigt som befolkningen ökar trots lågt byggande. Antalet fritidshus har de senaste åren minskat i alla kommundelar utom i Norra Rörum. Tjörnarp är den kommundel där omvandlingen gått snabbast. Samtidigt har intresset för att använda fritidshus som just fritidshus ökat i samband med pandemin och nya fritidshus byggs runt om i kommunen. Omvandling av fritidshus till permanentbostäder kan av den anledningen bli mindre aktuellt framöver.

Generationsskiften i det befintliga beståndet är viktigt för befolkningsutvecklingen i byar och på landsbygd där det byggs färre nya bostäder. Särskilt tydligt har detta varit i Snogeröd med omnejd där ett generationsskifte bidragit till att kommundelen nu har hög andel barnfamiljer och relativt ung åldersstruktur. Kommundelar med en något högre andel äldre och få barnfamiljer där det är möjligt att ett generationsskifte skulle kunna äga rum är Munkarp-Hänninge-Nyrup-Hallaröd och Norra Rörum.



Figur 5. Indelning i kommundelar (grupperade NYKO-områden). Gränserna är ungefärliga.

Höörs tätort med omnejd

Kommundelen omfattar tätorten Höör där numera Sätöfta, Ormanäs och Stanstorp, samt Ljungstorp och Jägersbo ingår. Dessa var tidigare egna tätorter men räknas nu in i Höörs tätort. I kommundelen ingår också bebyggelsegrupperna Ängsbyn och Elisetorp.

Bebyggelsen i tätorten Höör vittnar om en utbyggnad under olika tidsepoker. När järnvägen kom 1858 var Höör en bondby vid ett vägskäl en kilometer från den nuvarande stationen. Allteftersom koncentrerades bebyggelsen kring stationsområdet och ett stationssamhälle växte fram under tidigt 1900-tal. 1940 blev Höör köping och på 1970-talet centralort för sitt närmaste omland vid kommunreformen.

Närmast stationen består bebyggelsen till stor del av flerbostadshus, längre ut präglas bebyggelsen av småhus och i utkanterna av fritidshusbebyggelse. Byggandet av småhus var som störst under 1960- och 1970-talen. Även byggandet av flerbostadshus var högt under 1970-talet men framförallt under 1980-talet. Efter en period av relativt lågt byggande har bostadsbyggandet återigen tagit fart. Sedan 2018 har bebyggelsen expanderat genom marklägenheter och småhusbebyggelse i tätortens västra delar men också genom flerbostadshus i de centrala delarna. Den bebyggelse som tillkommit längs Ringsjöns strand från 2000-talet och framåt har varit stora villor nära stranden.

I områdena i anslutning till Ringsjöns strand längs Nybyvägen och i Ormanäs och Stanstorp finns bebyggelse i form av fritidshus där de tidigaste husen uppfördes redan mot slutet av 1800-talet. Den stora utbyggnaden av fritidshus i delområdet skedde dock under 1960-talet. Under den perioden tillkom ett antal fritidshusområden i centralortens omland där de flesta av husen idag är permanent bebodda (Elisetorp, Örnakärr, Klevahill-Bokehäll-Bokeslund, Jägersbo). Dessa områden är med sin närhet till natur och service attraktiva som bostadsområden och därmed betydelsefulla för befolkningsutvecklingen i kommunen.

Ängsbyn ligger som en enklav av bebyggelse på Bosjöklosterhalvön. Området byggdes som ett tidigt livsstilsboende i anslutning till närliggande golfbanor. De allra flesta bostäderna i området är byggda mellan åren 1970 och 1981.

Under de senaste åren har cirka 50 bostäder per år tillkommit i kommundelen totalt sett. Av dessa cirka 10 per år genom att fritidshus blivit permanenta bostäder. Kvar finns 457 fritidshus.

Höörs tätort är kommunens mest folkrika kommunedel med hela 73 procent av befolkningen. Befolkningen ökar snabbt och mellan 2009 och

Antal invånare

År	Män	Kvinnor	Totalt
2009	5558	5685	11243
2013	5722	5972	11694
2019	6071	6185	12256

Ålderssammansättning

	0-19 år	20-64 år	65+ år
Antal	3112	6500	2644
Andel	25,4	53	21,6

Hushållssammansättning 2019

	Andel
Ensamstående utan barn	34,2
Ensamstående med barn 0-24 år	5,8
Sammanboende utan barn	27,3
Sammanboende med barn	25,5
Övriga hushåll	7,3

Antal bostäder

	SH*	FBH**	Övriga	Totalt
2013	3618	1326	52	4996
2019	3816	1421	10	5247
*Småhus	**Flerbostadshus			

Antal fritidshus

	Antal
2013	522
2019	457

Tabeller 2a-e. Utveckling i Höörs tätort med omnejd

2019 ökade Höörs tätort med över tusen personer. Tillväxten sker främst genom inflyttning av barnfamiljer från Malmö och Lund som lockas av en trygg miljö och närhet till en vildare natur än vad sydvästra Skåne kan erbjuda. Inflyttningen möjliggörs delvis genom nybyggnation och bosättning i fritidshus men också genom det stora antal småhus byggda på 60-, 70-, och 80-talet där det pågår ett successivt generationsskifte.

Hög inflyttning och närhet till service och kommunikationer gör att det finns relativt många yngre och äldre i befolkningen. Nya bostäder behöver därför planeras för att möta skiftande behov i livets olika skeenden.

Översiktsplanen visar en stor variation av utbyggnadsområden med olika förutsättningar och för olika bostadstyper. Det finns en stor bredd i gällande detaljplaner för bostäder och även pågående detaljplaner för bostäder. Planprogrammet för Hällbo-området visar möjligheter att utveckla Höör med ytterligare centrum-nära bostäder. Sammantaget bedöms utbyggnadsområdena svara mot bostadsbyggnadsbehoven fram till 2035 med viss marginal.

Tendens: Funktionen som kommunens centralort stärks och bekräftas. Tätorten har potential att utvecklas till en ännu mer integrerad del av Malmö-Lundregionen.



Figur 6. Nybyggnation av flerbostadshus i västra Höör

Tjörnarps tätort med omnejd

Tjörnap är kommunens näst största tätort med drygt 900 invånare. Precis som Höör växte samhället fram intill stationen längs södra stambanan. I delområdet ingår även fritidshusområdet Kalarp och bebyggelse som ligger glest spridd i landsbygdsmiljö.

Byggandet av bostäder i tätorten var som högst under 1960- och 1970-talet då det i genomsnitt byggdes 70 bostäder per decennium. Under 1960- och 1980-talet byggdes det även lägenheter i flerbostadshus. När tågen slutade stanna år 1979 gick byns utveckling tillbaka, men sedan 2014 stannar tågen igen vilket ger Tjörnap nya förutsättningar att utvecklas som bostadsort.

Takten på befolkningsökningen i delområdet har tilltagit efter 2014 vilket kan tolkas som att Tjörnarps attraktivitet som bostadsort har ökat. Även takten i vilken fritidshus övergår till att vara permanenta bostäder har ökat. Sedan 2013 har närmare 50 fritidshus blivit permanenta bostäder.

I södra delen av Tjörnarps tätort finns utbyggnadsområdet Droskan och Kälken, som enligt ÖP skulle kunna ge ca 15 bostäder. Pågående arbete med ny detaljplan visar att det var en överskattning av potentialen. Det handlar snarare om fyra bostäder i utbyggnadsområdet och ytterligare fyra på närliggande tomter. Även för övriga utbyggnadsområden i Tjörnap behövs en uppdaterad bedömning av potentialen, och sannolikt behöver nya utbyggnadsområden pekats ut.

Terndens: Förbättrade kommunikationer har ökat intresset för att bo och flytta till Tjörnap.



Figur 7. Många har börjat investera i sina fastigheter i Tjörnap. Smakfull tillbyggnad i centrala Tjörnap

Antal invånare

År	Män	Kvinnor	Totalt
2009	594	533	1 127
2013	620	559	1 179
2019	662	595	1 257

Ålderssammansättning

	0-19 år	20-64 år	65+ år
Antal	270	739	248
Andel	21,5	58,8	19,7

Hushållssammansättning 2019

	Andel
Ensamstående utan barn	33,2
Ensamstående med barn 0-24 år	6,6
Sammanboende utan barn	30,5
Sammanboende med barn	19,5
Övriga hushåll	10,3

Antal bostäder

	SH*	FBH**	Övriga	Totalt
2013	466	30	5	501
2019	529	32	3	564
*Småhus	**Flerbostadshus			

Antal fritidshus

	Antal
2013	292
2019	245

Tabeller 3a-e. Utveckling i Tjörnarps tätort med omnejd

Norra Rörums tätort med omnejd

Delområdet Norra Rörum med omnejd täcker in kommunens nordvästra hörn. Norra Rörum är en kyrkby från tidig medeltid med en tydlig bykärna och viss lokalservice. Kring tätorten finns gles bebyggelse i form av gårdar på lantbruksfastigheter och i fritidshusområdena Lindhaga, Toftaröd och Broslätt.

Norra Rörum har en stabil befolkningsnivå sedan lång tid tillbaka. Det gäller både tätorten och omlandet. Totalt bor det 567 personer i kommundelen varav runt 220 i tätorten. Sedan 2014 har befolkningen ökat med 45 personer. Befolkningsökningen och antalet nytilkomna bostäder stämmer överens, sedan 2013 har knappt 20 bostäder tillkommit. Kommundelen är den enda där antalet fritidshus inte har minskat de senaste tio åren. Kommundelen har en större andel av befolkningen i åldersgruppen 0-19 år jämfört med andra kommunelar.

Tendens: Området har haft en stabil befolkningsnivå över lång tid. Om/när äldre lämnar sina bostäder kan det bli generationsväxling och befolkningsökning alternativt omvandling till fritidshus och befolkningsminskning.



Figur 8. Norra Rörums samhälle

Antal invånare

År	Män	Kvinnor	Totalt
2009	270	257	527
2013	280	242	522
2019	306	261	567

Ålderssammansättning

	0-19 år	20-64 år	65+ år
Antal	120	330	117
Andel	21,2	58,2	20,6

Hushållssammansättning 2019

	Andel
Ensamstående utan barn	32,2
Ensamstående med barn 0-24 år	5,1
Sammanboende utan barn	32,5
Sammanboende med barn	20,0
Övriga hushåll	10,2

Antal bostäder

	SH*	FBH**	Övriga	Totalt
2013	236	0	1	237
2019	254	0	1	255
*Småhus	**Flerbostadshus			

Antal fritidshus

	Antal
2013	196
2019	197

Tabeller 4a-e. Utveckling i Norra Rörums tätort med omnejd

Snogeröds tätort med omnejd (Södra Ringsjöorten)

Snogeröd med omnejd omfattar hela den södra delen av kommunen. Här börjar den bördiga kontinentala delen av Skåne och jorden är lämplig som jordbruksmark. Området är av detta skäl glesare befolkat. Bebyggelsen är av äldre karaktär och cirka hälften av husen är byggda innan 1930. Efter 1930 har bebyggelsen vuxit kontinuerligt med undantag för en mindre svacka under 1990-talet. Från 2013 fram till 2019 har 31 bostäder tillkommit, under samma period har antalet fritidshus minskat med 12. Att fritidshusen minskar tyder på att en del övergår till att vara permanenta bostäder.

Befolkningen i orten Snogeröd uppgår till drygt 200 invånare och orten räknas numera som en egen tätort. Totalt i hela delområdet Snogeröd med omnejd bor det 1465 personer. Sedan 2009 har befolkningsökningen varit 110 personer vilket motsvarar cirka 8 procent. Relaterat till bostadsbyggandet tycks befolkningsökningen ske till viss del genom nybyggnation men även genom generationsskiftet i befintliga bostäder och genom att fritidshus blir till permanenta bostäder.

Översiktsplanen visar ett utbyggnadsområde vid Fogdarps strand. Det är numera fullt utbyggt. I övrigt pekar översiktsplanen på möjligheten att komplettera befintliga bebyggelsegrupper genom avstyckningar som inte behöver prövas i detaljplan. Det kan bli aktuellt vid Snogeröd, Ekeborg och Fogdarp.

För att nå målet om tillväxt i alla kommundelar är det önskvärt med ytterligare något utbyggnadsområde, men kommunen kan även behöva använda flera olika verktyg. Det kan bli aktuellt att främja bostadsutvecklingen genom markaffärer och att Höörs fastighets AB bygger bostäder enligt byggrätt i gällande detaljplan.

Efter att översiktsplanen antogs har ett nytt utbyggnadsområde initierats vid Elisefarms golf- och konferensanläggning. Initiativet kommer från fastighetsägaren och ett planprogram är nu färdigt för godkännande i KS. Förutsättningarna för genomförande är dock oklara, främst när det gäller VA-anslutning men även i fråga om bland annat strandskydd och hushållning med jordbruksmark. Utbyggnad vid Elisefarm kan ge ett värdefullt tillskott av bostäder i södra kommundelen, förutsatt att alla förutsättningar kommer på plats.

Tendens: Intresset för inflyttning till kommunens södra delar påverkas mycket av utvecklingen i sydvästra Skåne.

Antal invånare

År	Män	Kvinnor	Totalt
2009	700	655	1355
2013	696	652	1348
2019	753	712	1465

Ålderssammansättning

	0-19 år	20-64 år	65+ år
Antal	375	834	256
Andel	25,6	56,9	17,5

Hushållssammansättning 2019

	Andel
Ensamstående utan barn	25
Ensamstående med barn 0-24 år	3,3
Sammanboende utan barn	31,1
Sammanboende med barn	30,5
Övriga hushåll	10,1

Antal bostäder

	SH*	FBH**	Övriga	Totalt
2013	538	6	2	546
2019	570	6	1	577

*Småhus

**Flerbostadshus

Antal fritidshus

	Antal
2013	96
2019	84

Tabeller 5a-e. Utveckling i Snogeröds tätort med omnejd

Sjunnerup-Frostavallen

I delområdet ingår Frostavallen och Sjunnerup där Sjunnerup numera tillsammans med Jularp är en egen tätort med närmare 300 invånare (2018-12-31).

Frostavallen växte under 1930-talet fram som fritidshusbebyggelse runt en vintersportanläggning cirka 4 km nordväst om Höörs tätort. Även Sjunnerup är ursprungligen ett fritidshusområde som började utvecklas runt 1940-talet. Från 1960-talet har bostads byggande avtagit i Frostavallen och Sjunnerup. Befolkningen har däremot fortsatt att öka samtidigt som antalet fritidshus minskat vilket tyder på att fritidshusen övergår till att vara permanenta bostäder.

Sedan 2009 har befolkningen ökat med 163 personer vilket motsvarar nära 50%. Den stora ökningen har skett efter 2013 och kan förklaras med att kommunen under några år blockhyrde lägenheter på Frostavallen för att kunna möta ett behov av smålägenheter. Det förklarar också den stora andelen ensamstående utan barn i området.

I området bor en högre andel äldre jämfört med andra kommundelar. Att äldre bosätter sig permanent i sitt fritidshus efter pensionering kan vara en förklaring.

Tendens: Ökat intresse för friluftsliv och natur i samband med covid-19 pandemin kan komma att öka efterfrågan på fritidshus. Omvandling av fritidshus till permanentbostäder blir av den anledningen mindre aktuellt.



Figur 9. Djurparken sätter prägel på Frostavallenområdet, bilden visar en järv

Antal invånare

År	Män	Kvinnor	Totalt
2009	171	165	336
2013	189	173	362
2019	272	227	499

Ålderssammansättning

	0-19 år	20-64 år	65+ år
Antal	118	292	89
Andel	23,6	58,5	17,8

Hushållssammansättning 2019

	Andel
Ensamstående utan barn	37,2
Ensamstående med barn 0-24 år	5,0
Sammanboende utan barn	25,6
Sammanboende med barn	22,6
Övriga hushåll	9,5

Antal bostäder

	SH*	FBH**	Övriga	Totalt
2013	157	0	1	158
2019	179	0	0	179
*Småhus	**Flerbostadshus			

Antal fritidshus

	Antal
2013	117
2019	96

Tabeller 6a-e. Utveckling i Jularp-Sjunnerups tätort med Frostavallen

Munkarp-Hänninge-Hallaröd-Nyrup

Området omfattar kommunens västra del med orterna Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd. Bebyggelsen finns i äldre byar, mindre fritidshusområden och på jordbruksfastigheter. Övervägande del av bostäderna är byggda innan 1930-talet.

Området Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd har en stabil befolkningstillväxt över tid. Sedan 2009 har befolkningstalet varit ungefär detsamma. Området har en större andel av befolkningen i åldrarna mellan 20 och 64 år. Antalet bostäder har ökat med 12 sedan 2013. Av dessa är cirka en tredjedel fritidshus som blivit permanenta bostäder.

Tendens: Området har haft en stabil befolkningsnivå över lång tid. Om/när äldre lämnar sina bostäder kan det bli generationsväxling och befolkningsökning alternativt omvandling till fritidshus och befolkningsminskning.



Figur 10. Lantligt boende med gårdsmiljö vid Hallaröd

Antal invånare

År	Män	Kvinnor	Totalt
2009	330	316	636
2013	321	307	628
2019	328	317	645

Ålderssammansättning

	0-19 år	20-64 år	65+ år
Antal	117	380	148
Andel	18,1	58,9	22,9

Hushållssammansättning 2019

	Andel
Ensamstående utan barn	33,8
Ensamstående med barn 0-24 år	3,1
Sammanboende utan barn	31,4
Sammanboende med barn	19,1
Övriga hushåll	12,6

Antal bostäder

	SH*	FBH**	Övriga	Totalt
2013	278	0	1	279
2019	287	3	1	291
*Småhus	**Flerbostadshus			

Antal fritidshus

	Antal
2013	78
2019	74

Tabeller 7a-e. Utveckling i Munkarp-Hänninge-Hallaröd-Nyrup

5 Så vill vi bo!

Vi ville veta vad invånarna uppskattar med sin bostad och livsmiljö så att vi vet vad som efterfrågas när vi planerar för bostadsförsörjningen och utvecklar nya områden. Därför genomförde vi hösten 2020 två olika enkätundersökningar.

Den ena enkäten riktades till hushåll i ett nybyggt område och syftade bland annat till att förstå vad som är viktigt för att människor ska välja att satsa på en nybyggd bostad. Den andra enkäten riktades till samtliga hushåll i kommunen och syftade till att förstå vad invånarna värdesätter i sin bostad och livsmiljö.

Naturen och läget är de viktigaste faktorerna när våra invånare väljer bostad. Analysen bekräftar där resultatet av tidigare undersökningar. Vi kan också se att äldre söker en mindre och mer lättskött bostad.

Om enkäterna

Under hösten 2020 genomförde Höörs kommun två olika enkätundersökningar. Syftet var att få en bättre bild av boendepreferenser och kommunens styrkor som boendekommun. Resultaten från undersökningarna ger en indikation om trender och riktningar på den lokala bostadsmarknaden.

Den första av enkäterna riktades till hushåll i området Kvarnbäck som är kommunens största och senaste nybyggnadsområde. Enkäten berättar om drivkrafter bakom och effekter av nyproduktion.

Den andra enkäten riktades till samtliga hushåll i kommunen. Sammanlagt 255 personer svarade. Enkäten ger en mer allmän bild av hur invånarna ser på sin bostad.

Enkäterna är inte statistiskt säkerställda och vi gör inte anspråk på att ge en heltäckande bild. Däremot ger enkätsvaren intressanta glimtar av hur våra invånare tänker om sin bostad och livsmiljö i Höörs kommun. Det är viktig kunskap i kommunens arbete med bostadsförsörjning och planering.

Analys nyproduktion (Kvarnbäck)

Enkäten riktades till alla hushåll i de 60 bostäder som var inflyttade på Kvarnbäck i oktober 2020. Bostäderna är byggda 2013-2020. 19 bostäder är marklägenheter, varav 9 bostadsrätter och 10 hyresrätter. Resterande 41 bostäder är villor på fribyggartomter. Totalt var det alltså 60 hushåll som fick enkäten i sin brevlåda, varav 31 hushåll svarade.

Barnfamiljer största gruppen

Vi ville veta vilken typ av hushåll som väljer att bo i ett nybyggt område. Barnfamiljer visade sig vara

största gruppen och näst största gruppen är hushåll med minst en person över 65.

Stor andel inflyttare från annan kommun

38 % av de svarande uppgav att de flyttat inom kommunen. Det betyder att lite drygt 60 procent av hushållen kom från en annan kommun (diagram 12). Enligt Region Skånes analys brukar andelen nyinflyttade i nyproduktion från den egna kommunen i Höörs kommun vara i medeltal 64 % (Länsstyrelsen 2019). En slutsats är att Kvarnbäck har lockat många inflyttare från andra kommuner och att bostadsutbudet i Höör är ett regionalt intresse.

9 villor och 2 hyresrätter frigjordes i Höör

För att förstå vilka effekter som uppstått bland befintliga bostäder genom nyproduktionen frågade vi hur de svarande bodde innan. De bostadsformer som hushållen lämnat var 6 bostadsrätter, 5 hyresrätter och 20 äganderätter. Av dessa var det 9 äganderätter och 2 hyresrätter i Höör. Effekten av Kvarnbäck kan alltså sägas vara att 9 äganderätter och 2 hyresrätter frigjordes på den lokala bostadsmarknaden.

Området, naturen och läget lockade

Vi frågade efter den främsta anledningen till att hushållen valt att flytta till Kvarnbäck (diagram 13). Den anledning som flest uppgav som skäl var att Området är fint (15%) och naturen (15%) tätt följt av Läget i Höör – nära centrum och servicefunktioner (14%) och Läget i Skåne – bra kommunikationer/pendlingsläge (14%). Prisläget för bostaden, prisläget för tomten och storleken på tomt hade mindre betydelse än förväntat (mellan 3 och 5 %). Även utbud av fritidsaktiviteter och närhet till arbete och studier fick få röster (2 respektive 4%).

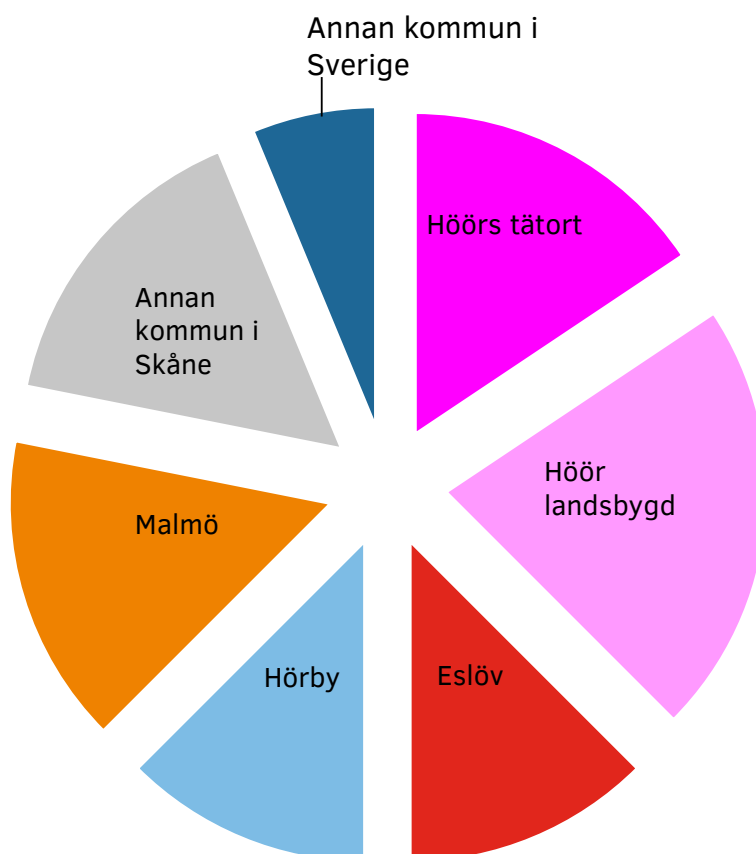


Diagram 12. Fördelning av svaren på frågan: Var bodde du/ni innan ni flyttade till nuvarande bostad? (Enkät till hushållen på Kvarnbäck hösten 2020, Höörs kommun)

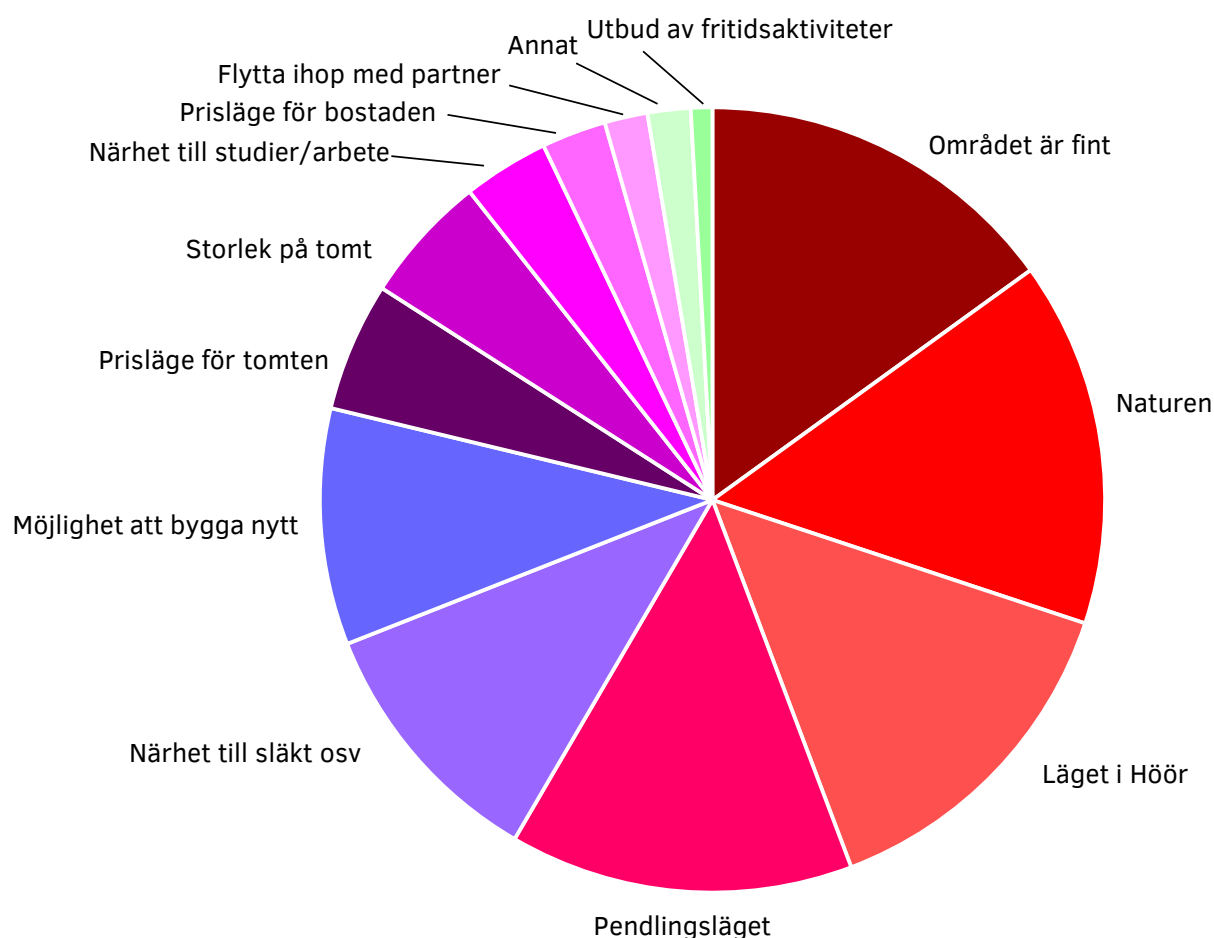


Diagram 13. Fördelning av svaren på frågan: Vilken är den främsta anledningen till att du/ni flyttat till Kvarnbäck? (Enkät till hushållen på Kvarnbäck hösten 2020, Höörs kommun)

Analys livsmiljöer i Höörs kommun

Enkäten spreds via Höörs kommuns facebook-sida och riktades till alla invånare i kommunen. Enkäten fanns tillgänglig under två och en halv vecka. 255 personer svarade.

Om dem som svarade på enkäten

Drygt hälften av de svarande ingick i ett hushåll med barn under 19 år. Ca en femtedel bodde i ett hushåll med minst en person över 65 år. Sammanboende under 65 år utgjorde 17 % och enpersons-hushåll under 65 år 10 %. Indelningen av de svarande i hushållskategorier har gjorts utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv, i detta fall utifrån de typiska livsfaserna då flyttfrekvensen är som högst och utbudet på bostadsmarknaden allra viktigast.

I Höörs kommun bor 78,2 % i tätort och 21,8 procent på landsbygden enligt SCB. I enkäten är det ca 20 procent som svarat att de bor på landsbygden vilket då stämmer ganska bra med SCB:s indelning av tätort och landsbygd i Höörs kommun. Av de som svarade var det 79 % som bor i äganderätt, 12 % i hyresrätt och 6 % i bostadsrätt. Den faktiska fördelningen är att ca 74 % bor i äganderätt, 17 % i hyresrätt och 5,1 % i bostadsrätt.

Naturen och läget i Skåne viktigast

Vi ville veta vad som lockar invånarna att bo i Höörs kommun och frågade efter den främsta anledningen till val av bostad. Naturen var det svar som flest angav (24%). Därefter kom läget i Skåne (18 %) följt av närhet till släkt/familj/vänner (13 %). Läget i Höör – nära centrum och servicefunktioner fick lika många svar som Läget i Höör – fritt och ostört (12 %). Detta kan tolkas som två helt olika boendekaraktärer som var för sig är lika viktiga.

Även när de svarande gavs möjlighet att med egna ord beskriva vad de värdesätter i sin boendemiljö var naturen/skogen/gröna miljöer eller närhet till naturen det som klart flest valde att lyfta fram. Även lugn, tystnad och frihet är boendekvaliteter som många nämner.

Äldre och barnfamiljer har olika preferenser

Sammantaget är bilden av vilka boendekvaliteter som skulle sökas efter vid en flytt motsägelsefull. Lantlig miljö och större bostad är det flest skulle söka efter, därefter en mindre och mer lättskött bostad. Detta kan ses som motsatsförhållanden. Om svaren istället ses utifrån hushållskategorier blir det mer begripligt. Barnfamiljerna vill ha lantlig miljö och större bostad. Äldre vill ha en mindre och mer lättskött bostad (diagram 14, tabeller 8a-d).

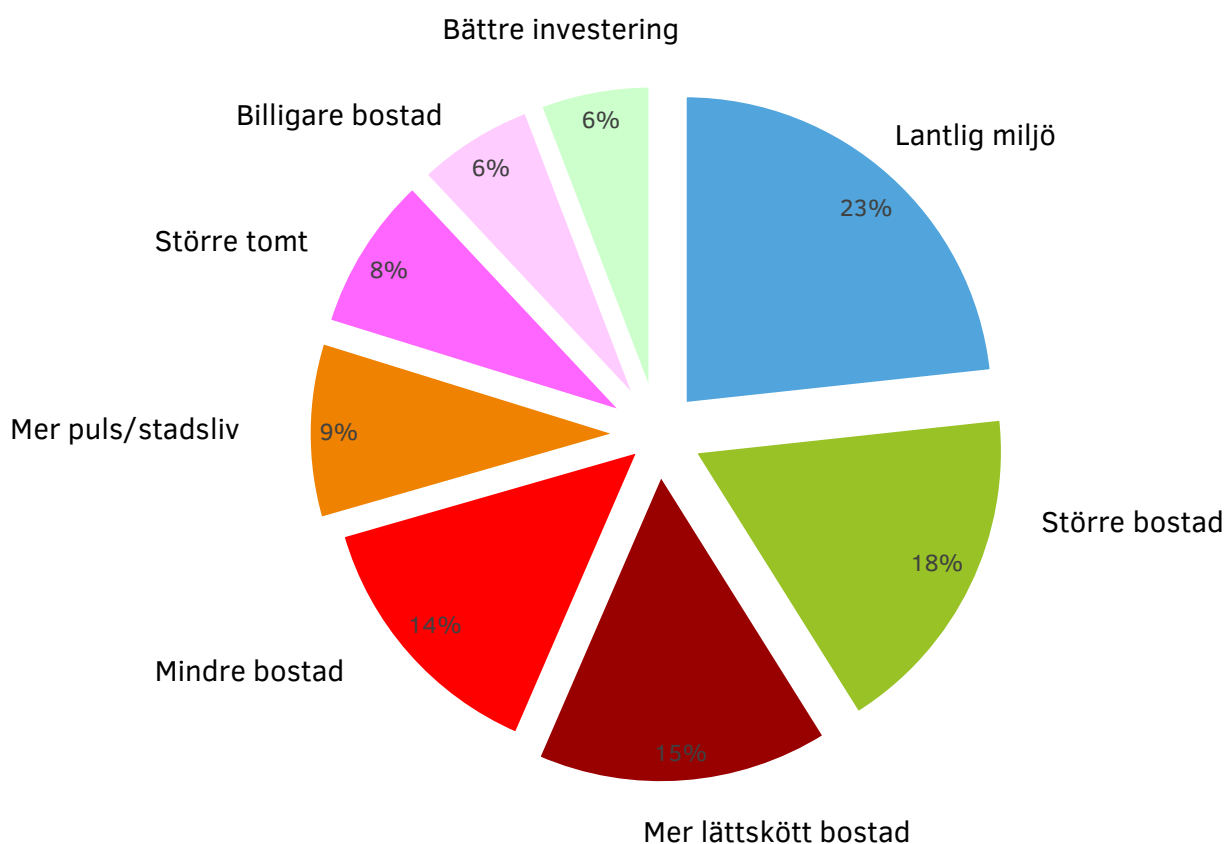


Diagram 14. Fördelning av svaren på frågan: Vad skulle du söka efter vid en flytt? (Enkät till invånare i Höörs kommun hösten 2020, Höörs kommun)

Hushåll där någon är över 65 år

Vilken är främsta anledningen att bo där du gör?

Naturen	21
Läget i Skåne - bra kommunikationer/pendlingsläge	16
Läget i Höör - nära centrum och servicefunktioner	15
Läget i Höör - fritt och ostört	14
Bostaden/trädgården är lättskött	11
Prisläge för bostaden	9
Närhet till släkt/familj/vänner	8
Närhet till arbete/studier	3
Utbud av fritidsaktiviteter	2
Utbud av skolor	0

Om du skall byta bostad, vad skulle du söka?

Mer lättskött bostad/trädgård	17
Mindre bostad	16
Billigare bostad	8
Större bostad	6
Mer puls/stadsliv	4
Lantlig miljö	4
Bättre investering	1
Större tomt	1

Hushåll med barn under 19 år

Vilken är främsta anledningen att bo där du gör?

Naturen	60
Läget i Skåne - bra kommunikationer/pendlingsläge	56
Närhet till släkt/familj/vänner	37
Läget i Höör - fritt och ostört	35
Läget i Höör - nära centrum och servicefunktioner	30
Prisläge för bostaden	30
Närhet till arbete/studier	15
Utbud av skolor	11
Utbud av fritidsaktiviteter	9
Bostaden/trädgården är lättskött	7

Om du skall byta bostad, vad skulle du söka?

Lantlig miljö	
Större bostad	
Mer puls/stadsliv	
Större tomt	
Mer lättskött bostad/trädgård	
Mindre bostad	
Bättre investering	
Billigare bostad	

Tabeller 8a-d. Fördelning av svaren baserat på hushållstyp för två frågor: Vilken är främsta anledningen att bo där du gör? och Om du skall byta bostad, vad skulle du söka? (Enkät till invånare i Höörs kommun hösten 2020, Höörs kommun)

6 Marknadsförutsättningar

Detta kapitel analyserar faktorer som påverkar bostadsbyggandet, hur dessa kommer att utvecklas och hur efterfrågan på bostäder kommer att se ut framöver. Kapitlet svarar på vilken typ av bostäder det finns marknadsmässiga förutsättningar att bygga men också vilka bostäder det finns ett behov av men som inte kommer till uttryck på bostadsmarknaden.

Utredningar och sammanställningar från Boverket, Region Skåne och länsstyrelsen är centrala källor för analysen, men vi har också pratat med hyresvärdar och mäklare på den lokala bostadsmarknaden.

Intresset för nybyggnation har ökat markant i Höör under de senaste åren, både när det gäller småhus och flerbostadshus. Investeringsstödet för hyresbostäder har bidragit till det ökade intresset, men det finns en efterfrågan även på bostadsrätter.

Bostadsmarknaden i regionen

Det har byggts över förväntan många bostäder i Skåne de senaste åren, framför allt i Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad. En stor andel är hyresbostäder, sannolikt på grund av det statliga investeringsstödet för hyresbostäder som infördes 2017 (Region Skåne 2019). Stödet kommer att fortsätta ges och från 2021 kommer anslaget ligga på 3 miljarder kronor årligen.

Ungefär 60 procent av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder finns i Malmö, Lund och Helsingborg. Detta hänger samman med sysselsättningstillväxten där sydvästra Skåne dominerar (Region Skåne 2019). Utvecklingen påverkar på det sätt att efterfrågan ökar även i Höör, i och med kommunens goda förbindelser till arbetsmarknaden i sydvästra Skåne. Det visar den höga andelen pendlare och även höga andelen inflyttade i nybyggda bostäder i Höör. Alla kommuner som ligger intill eller inom pendlingsavstånd till Malmö och Lund (därtill Höör) uppger brist på bostäder (BMA 2020).

Konjunktur

Samhället är enligt flera bedömare på väg in i ett svagare konjunkturskede, BNP faller och arbetslösheten ökar. Farhågorna att byggbranschen ska påverkas syns bland annat i Boverkets byggprognos (september 2020) som förutspår att byggandet nationellt kommer att minska med 9 procent 2020 och ytterligare 11 procent 2021.

Även Region Skåne flaggar för att en kommande lågkonjunktur kan komma att hämma efterfrågan på bostäder (Region Skåne 2018). Trots det har

samhällsekonomin och bostadsmarknaden utvecklats starkare än förväntat under coronapandemin (Boverket 2020). Det kan förklaras av att många hushåll har valt att lägga större del av disponibel inkomst på sitt boende och har valt att prioritera fler rum och större bostad. Dessutom gör låga räntor och låg inflation att hushållens köpkraft är fortsatt hög (Region Skåne 2019).

Förutsättningar för nyproduktion

Region Skåne följer sedan 2018 årligen upp hur efterfrågan på bostadsmarknaden utvecklas i kommunerna. Vad som analyseras är den volym av bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan i Höör har sedan den första beräkningen utvecklats positivt. Enligt modellen beräknas efterfrågan för år 2020 vara 92 bostäder, varav 16 småhus, 29 hyresrätter och 49 bostadsrätter.

Geografisk spridning

En stor del (85 procent av nybyggda villor de senaste sex åren) byggs i eller i anslutning till centralorten. Det betyder att centralorten har en stark ställning men att det trots det byggs bostäder på andra håll i kommunen också. Utanför centralorten är det längs Ringsjöns södra strand, landsbygden i kommunens västra delar och i Tjörnarp som byggprojekt resulterat i bostäder sedan 2014 (Höör kommun, slutbesked för bostäder).

Bostadsmarknaden i Höör

Efterfrågan på bostäder har växlat upp under de senaste åren i Höörs kommun. Det märks på intresset för att köpa mark av kommunen, både för småhustomter och för tätare bebyggelse. Det märks också på prisutvecklingen för befintliga bostäder och på att det inte finns vakanser hos hyresvärdarna. Efterfrågan gäller alltså allt från hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter och bostadsrättsradhus till tomter för fribyggavillor. Det ökade trycket på bostadsmarknaden i Höör är en effekt av att kommunen allt mer kommit att bli en del av Malmö-Lundregionens bostadsmarknad.

Efterfrågan har resulterat i att ett stort antal bostadsprojekt kommit igång, och 2022 väntas ett stort antal bostäder stå färdiga. I vilken utsträckning den ökade byggtakten sedan fortsätter beror på olika faktorer, till exempel på hur samhällsekonomi utvecklas men också på kommunens beredskap att möta efterfrågan (se kapitlet Kommunens mark och planering).

Sålda småhustomter

2017 lossnade försäljningen av småhustomter och kommunen sålde 13 tomter på Kvarnbäck. Det kan delvis förklaras med att en ny etapp färdigställdes, men kommunen sålde även tomter som varit klara i flera år. Totalt har kommunen sålt 44 småhus-

tomter under 2016–2020 har därmed sålt slut på kommunala fribyggartomter. Kommunens tomter på Kvarnbäck står för ungefär en tredjedel av nybyggda småhus i kommunen sedan 2014.

Småhusprisernas utveckling

I Höör finns ett stort antal småhus byggda på 60-, 70-, och 80-talet där det pågår ett succesivt generationsskifte. Detta tillsammans med tillgången till centralt belägna fritidshus gör att det inte är självklart för inflyttare att välja ett nybyggt hus. Antalet fritidshus i kommunen sjunker stadigt samtidigt som att priserna för fritidshus stiger. Under 2000-talet har i genomsnitt 25 fritidshus per år övergått till att vara permanentbostäder.

Medelpriset för småhus har ökat kraftigt de senaste åren, ca 26 %. Detta följer en trend av ökande bostadspriser som syns i såväl regionen som riket. Prisläget i Höörs kommun ligger fortfarande lägre än i Malmö och Lund och en bostad i Höör ger mycket för pengarna. Det går dock inte att hitta billiga bostäder i Höör på samma sätt som tidigare.

Hyresmarknaden

Det kommunala bostadsbolaget HFAB är den största aktören med 495 hyreslägenheter vilket motsvarar cirka en tredjedel av hyreslägenheterna. Medelhyran i det kommunala bostadsbolaget ligger något

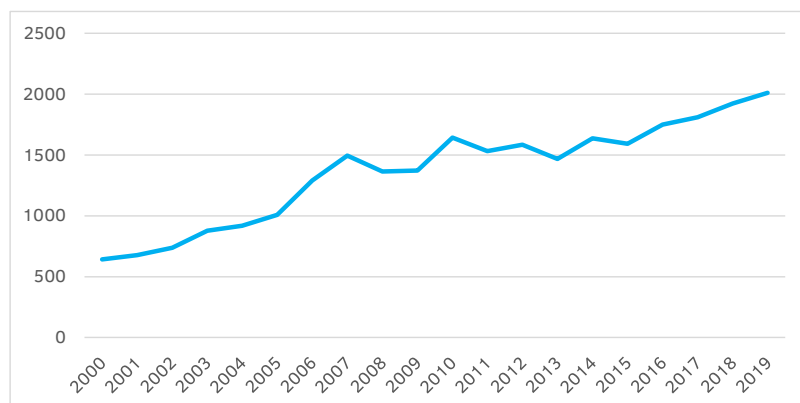


Diagram 15. Köpeskilling för småhus, medelvärde tkr. Källa: SCB

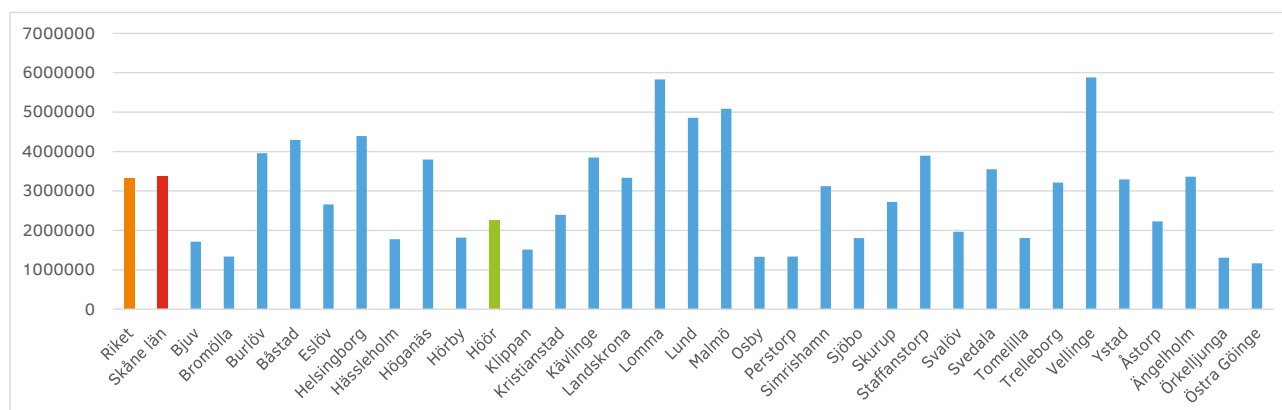


Diagram 16. Medelpris för villa. Källa: Mäklarstatistik <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/skane-lan/#/villor/tabell>

över genomsnittet för allmännyttor. Detta hänger samman med att många lägenheter är byggda efter 1990-talet och därmed har en högre hyra. Medianhyra i Höörs kommun när även de privata hyresvärdarna inkluderas ligger däremot något under genomsnittet för riket och Skåne.

Analysen av hyresmarknaden är delvis baserad på telefonintervjuer med hyresvärdarna i kommunen. Hyresvärdarna märker av en efterfrågan på lägenheter om 2-4 rum och kök, gärna i markplan och i centrumnära lägen. Framförallt äldre efterfrågar denna typ av bostäder men även unga par, ensamstående och barnfamiljer.

Efterfrågan på hyreslägenheter skiljer sig från föregående bostadsförsörjningsprogram på det vis att det nu finns en efterfrågan även på större lägenheter. Hösten 2020 fanns inga vakanser. Samtliga hyresvärdar i kommunen uppgav att den som sökte ny lägenhet kan få vänta länge och att detta gäller även de större lägenheterna. Få av hyresvärdarna har kösystem och den som söker bostad kan behöva ringa många samtal. Hyresvärdarna bedömer efterfrågan på hyreslägenheter i kommunen som fortsatt hög.

Kötiden för en lägenhet hos det kommunala bostadsbolaget har påverkats av pandemin. Det generella är att kötiden blivit kortare. Hösten 2020 var kötiden för en tvåa i nyproduktionen 2 år och 1,5 år för en trea. I det äldre beståndet var kötiden ca 2,5 till 3 år.

Många olika grupper i Höör som nyanlända, arbetslösa, ensamstående, unga och studenter är beroende av att det finns bostäder till låga kostnader, framförallt hyresbostäder. I dagens system är det inte möjligt att bygga nya bostäder som har så låga kostnader att de når fram till de mest betalsvaga grupperna i samhället. Men nya bostäder till relativt sett låga kostnader kan skapa flyttkedjor som frigör lägenheter även i det äldre beståndet där bostäder till låga kostnader finns. På så vis kan en liten del av bostadsbristen lösas med nyproduktion, även om det troligtvis bara är ett fåtal lägenheter som frigörs på detta sätt (Rasmusson m.fl. 2018). Det är därför viktigt att det får fortsätta att finnas bostäder till låga priser i det befintliga beståndet.

En stor andel av de äldre hyreslägenheterna med låg hyra förvaltas av privata hyresvärdar. Ingen av hyresvärdarna uppgav i dagsläget att det finns planer på att renovera och därefter kraftigt höja hyran. Det är heller ingen av de mindre hyresvärdarna utöver det kommunala bostadsbolaget som har planer på att utveckla bostadsbeståndet genom nybyggnation. Renovering, det vill säga att hyran vid en renovering höjs så pass kraftigt att den som bor i lägenheten inte har råd att bo kvar/flytta tillbaka,

är inte ett problem i Höör på det sätt som det är i större städer.

Bostadsrätter

Bostadsrätterna utgör en mycket liten del av bostadsbeståndet i Höörs kommun. Antalet sålda bostadsrätter/år är därför för lågt för att det ska finnas prisstatistik eller statistik över antal sålda objekt. När förra bostadsförsörjningsprogrammet togs fram 2015 konstaterades att intresset för bostadsrätter var lågt.

År 2020 har läget förändrats dramatiskt och kommunen kan konstatera att intresset är stort för de lägenheter som nu kommer ut på marknaden. På Kvarnbäck har kommunen sålt mark för flera bostadsrättsprojekt som totalt ger 79 lägenheter, varav 31 i radhusliknande form och övriga som mer traditionella lägenheter. Hur de bostadsrätter som kommer ut på marknaden tas emot är viktigt för hur kommunen kommer att bedöma efterfrågan på bostadsrätter framöver. Mäklarnas uppfattning är att efterfrågan finns och att bostadsrätter är viktiga för att öka rörligheten på den lokala bostadsmarknaden. Målgruppen för bostadsrätter är bred.

Hushållens inkomster

Inkomstutvecklingen fortsätter att vara god i Höörs kommun och den procentuella ökningen ligger något över utvecklingen i grannkommunerna, riket och Skåne. Den sammanräknade förvärvsinkomsten fördelas ojämnt över åldersgrupper och kön. Kvinnor har i samtliga åldersgrupper en lägre inkomst än män. Högst inkomster har åldersgrupperna 40 – 64 år.

Avgörande för köpkraften är hur många inkomster hushållet har tillgång till. Ensamboende hushåll har normalt en lägre disponibel inkomst än hushåll där flera vuxna ingår. Hushåll med sammanboende vuxna med barn är kommunens mest köpstarka grupp. Lägst disponibel inkomst har ensamstående kvinnor utan barn. En förklaring är att många äldre kvinnor ingår i gruppen och att dessa har låga pensioner och lever längre än männen.

	Förändring %	
	2018	2013-2018
Hörby	263,7	14,6
Höör	286,5	16,0
Eslöv	278,9	14,4
Skåne län	271,9	14,9
Riket	291,9	15,6

Tabell 9. Sammanräknad förvärvsinkomst, medianinkomst. Källa: SCB

Disponibel inkomst

Region Skåne och Bygghuset (Syd) har analyserat rörlighet, flyttfrekvens, trångboddhet och vad som krävs för att hävda sig på den skånska bostadsmarknaden. I analysen har Region Skåne räknat fram vilken disponibel inkomst som krävs av ensamboende och sammanboende hushåll för att kunna efterfråga olika typer av bostäder. Skånes kommuner har i analysen delats in i olika grupper baserat på priser i nyproduktion, priser på andrahandsmarknaden och hyresnivåer. I tabellen redovisas uppgifter för den kommungrupp som Höörs kommun ingår i. Det största inkomstkraven finns för större nyproducerade hyresrätter och för äganderätter (se tabell 10).

För en ensamstående som efterfrågar en hyresrätt på 2 rum och kök i nyproduktion är inkomstkravet 262 517/år i disponibel inkomst. Sett till medianen för disponibel inkomst i Höörs kommun så faller ensamstående män och kvinnor utanför möjligheten att kunna efterfråga denna typ av bostad. Viktigt att tänka på då är att många ensamboende (unga och äldre) och även hushåll med barn är berättigade bostadsbidrag vilket gör att fler har möjlighet att efterfråga än vad uppgifterna i tabellen visar.

För sammanboende som efterfrågar en hyresrätt på 3 rum och kök i nyproduktion är inkomstkravet 539 797/år i disponibel inkomst. I Höörs kommun är det framförallt sammanboende med barn eller sammanboende med kvarboende unga vuxna som utifrån disponibel inkomst har möjlighet att efterfråga denna typ av bostad.

Möjligheterna att få köpa en bostad på äganderättsmarknaden och bostadsrättsmarknaden påverkas av bankens kreditprövning (se ovan). För hushåll med barn är inkomstkraven då högre än vad som anges i tabell x. Region Skåne räknar med att inkomstkravet för att få köpa en villa ökar med 9 % i Höörs kommungrupp för en ensamstående om de har barn (2). Inkomstkravet för att få köpa en bostadsrätt (i lågprissegmentet) påverkas däremot inte.

Sett till medianen för disponibel inkomst då alla hushåll räknas samman har ligger Höörs kommun högt i jämförelse med andra kommuner i Skåne. Medianen för kommunen i stort är strax under 400 000 kr/år. Bara 6 av Skånes 33 kommuner har en högre median (Länsstyrelsen 2020 s, 29).

Ensamstående	Lägst prisnivå	Bostadsrätt	1 rok	133 589
			2 rok	197 901
			3 rok	256 274
	Succession	Äganderätt	Småhus	256 797
		Hyresrätt	1 rok	131 432
			2 rok	178 424
			3 rok	220 187
	Nyproduktion	Hyresrätt	1 rok	190 244
			2 rok	262 517
			3 rok	323 878
Sammanboende/gift	Lägst prisnivå	Bostadsrätt	1 rok	200 668
			2 rok	297 131
			3 rok	385 313
	Succession	Äganderätt	Småhus	385 672
		Hyresrätt	1 rok	219 053
			2 rok	297 373
			3 rok	366 978
	Nyproduktion	Hyresrätt	1 rok	317 073
			2 rok	437 529
			3 rok	539 797

Tabell 10. Inkomstkrav för olika pris och hyresnivåer, upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Källa: Region Skåne (2020)

Samtliga hushåll	399,6
Ensamstående utan barn	188,0
Ensamstående kvinnor utan barn	171,5
Ensamstående män utan barn	214,2
Ensamstående med barn 0-19 år	316,3
Ensamstående kvinnor med barn 0-19 år	314,9
Ensamstående män med barn 0-19 år	327,0
Ensamstående med kvarboende unga vuxna 20-29 år	405,8
Ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna 20-29 år	405,8
Ensamstående män med kvarboende unga vuxna 20-29 år	401,0
Sammanboende utan barn	463,4
Sammanboende med barn 0-19 år	620,0
Sammanboende med kvarboende unga vuxna 20-29 år	757,5
Övriga hushåll utan barn	510,4
Övriga hushåll med barn 0-19 år	676,7

Tabell 11. Disponibel inkomst för hushåll 2018, medianvärde. Källa: SCB

Förutsättningar att efterfråga bostad

Samtidigt som bostadsmarknaden är stark är det allt fler som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Detta gäller framförallt hushåll med låga inkomster och hushåll utan sparat kapital. Region Skåne (2020) pekar på att rörligheten på bostadsmarknaden för unga har försämrats trots högkonjunktur och förbättrad arbetsmarknad. Detta skiljer sig från tidigare högkonjunkturer då även yngre hushåll gynnats av en förbättrad samhällsekonomi. Den minskade rörligheten ser Region Skåne sammanfalla med att bostadspriserna stigit kraftigt samtidigt som det införts nya kreditrestriktioner.

Att få ett lån beviljat för en bostad är svårare idag än tidigare. De krav som Finansinspektionen ställer på bankerna är bolånetak och amortering av lån. Bolånetaket innebär att banken inte får bevilja lån för mer än 85 % av bostadens värde. Amorteringskravet innebär att den som ansöker om bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde måste

amortera, det vill säga betala av på lånet, varje år. Därtill kan banken ha egna krav på låntagaren till exempel att skuldkvoten inte ska bli för hög, att det finns ekonomiskt utrymme för att klara betydligt högre räntenivåer än dagens och att det finns pengar kvar att leva på när alla utgifter för bostaden är betalade. Bankens krav på låntagaren kan alltså vara betydligt strängare än Finansinspektionens och mycket tyder på att kraven har ökat (fi.se).

De hushåll som, enligt Region Skåne (2020) påverkas minst av stigande bostadspriser och nya kreditrestriktioner är hushåll mellan 46 och 65 år med större inkomster och tillgångar. Det är också den grupp som ökat sin rörlighet mest när konjunkturen förbättrats och nyproduktionen av bostäder ökat.



Figur 11. Ekeliden, bostadsrättsförening i centrala Höör.

7 Planberedskap och kommunal mark

Planberedskap och strategisk markpolitik är två viktiga verktyg för kommunen i arbetet med bostadsförsörjning. Planmonopolet ger kommunen ansvar för att besluta vilken mark som är lämplig för bostadsbyggande och hur bebyggelsen ska utformas – oavsett kommunen äger marken eller ej.

Kommunen beslutar om planarbetet, men om marken är privatägd så kan kommunen inte styra över genomförandet. Fastighetsägaren kan välja att se byggrätten som en långsiktig investering, och avstå från att bygga. För att kunna styra i vilken takt utbyggnaden sker behöver kommunen också äga mark i alla delar av kedjan – långsiktiga utbyggnadsområden, pågående detaljplaner och tomter till salu. Det ger förutsättningar att nå kommunens mål om bostadsbyggande på kort och lång sikt.

Målår 2035

Översiktsplanen för Höörs kommun (ÖP) antogs 2018 och har målår 2035. Det är det 15 år. Om Höörs kommun ska kunna växa med 85 bostäder/år fram till 2035 så behöver vi planera för 1275 bostäder.

Eftersom detaljplanering och projektering för genomförande tar några år analyserar vi planberedskapen i gällande detaljplaner på 5 års sikt.

Bostadsutbyggnad 2021-2035

Planering för olika bostadstyper

Det behövs tomtmark för olika typer av bostäder – små och stora bostäder, hyreslägenheter och villor, bekväma bostäder nära service och hus på egen tomt. Bostadsbyggare är ofta inriktade på en viss typ av bostad och söker mark som passar för just det. Med en tydlig idé om vilken bostadstyp som är lämplig på en plats underlättas matchningen mellan byggare och möjlig tomtmark. Det ger förutsättningar för en effektiv plan- och byggprocess.

Till viss del styr läget bostadstypen. Andra områden har friare förutsättningar. Samspelet med omgivning och eventuell befintlig bebyggelse är alltid en viktig faktor. Översiktsplanen ger vägledning om vilken typ av bebyggelse som är lämplig.

Vi har delat in tomtmark för bostäder i högre och lägre samt tät och glesare struktur (tabell 12). Det ger totalt fyra tomt-typer, med olika exploaterings-tal, olika behov av allmän plats och olika förutsättningar för byggaren. När vi upprättar detaljplan väljer vi planbestämmelser som passar för avsedd tomttyp. Då underlättar detaljplanen fastighetsbild-

ning och genomförande. Upplåtelseform väljs av byggaren oberoende av tomttyp.

Högre, tät struktur - Kvarterstad

Denna tomttyp för flerbostadshus innebär att husfasaden följer gatan. Det passar centralt i Höör, för att det ger högst exploaterings-tal och skapar stadsmässiga gaturum. Dessutom skärmar byggnaden innergården så att den inte störs av buller från gatan. Typhus fungerar oftast inte, eftersom byggnaden behöver specialritas för platsen. Parkering ordnas under jord eller genom P-köp.

Högre, gles struktur - Hus i park

Denna tomttyp innebär att flerbostadshus placeras friare på tomten. Det fungerar bra utanför centrum i områden som inte är bullerutsatta. Exploaterings-talet blir ofta lägre än för kvarterstad, särskilt om parkering ska ordnas på mark.

Lägre, tät struktur - Radhus, grupp-hus mm

Denna tomttyp innebär bebyggelse i 1-2 plan där bostäderna uppförs samlat och marken utnyttjas effektivt. Det passar både lägenheter (bostads-/hyresrätt) och gruppbyggda småhus, som radhus och kedjehus. Tomttypen kan alltså ge både småhus och flerbostadshus. Parkering och ekonomibyggnader kan ordnas samlat eller vid varje bostad.

Lägre, gles struktur - Friliggande

Denna tomttyp är speciellt anpassad för fribyggda villor. Det kräver en större tomt till varje bostad än gruppbyggda hus, och ger därför den glesaste strukturen. Denna tomttyp innebär också särskilda förutsättningar för gatan, eftersom varje bostad ofta har sin egen utfart.

Utbyggnadspotential 2021-2035									
ÖP	Utbyggnadsområde	Kommundel	Fördelat på tomttyper				Totalt	Markäg.	Planstatus
			Högre, 3 vån +		Lägre, 1-2 våningar				
			Tät	Glesare	Tät	Glesare			
			Kvarterstad	Hus i park	Radhus	Friliggande			
1.	Västra Stationsomr.	Höörs tätort	250	0	10	0	260	Kom.	Aktuell/uppdrag
2.	Maglehill	Höörs tätort	0	200	240	50	490	Kom.	Pågående
3.	Kvarnbäck	Höörs tätort	0	48	71	Genomförd	119	Kom.	Aktuell
4.	Grönalund	Höörs tätort	100	50	50	0	200	Kn+Priv	Planuppdrag
5.	Eka	Höörs tätort	0	0	20	20	40	Kom.	Ej initiativ
6.	Fogdaröd	Höörs tätort	0	50	45	25	120	Privat	Aktuell
7.	Gyldenpris	Höörs tätort	0	0	0	20	20	Kom.	Ej initiativ
8.	Stenskogen väst	Höörs tätort	0	0	10	10	20	Privat	Ej initiativ
9.	Stenskogen centralt	Höörs tätort	0	0	30	30	60	Privat	Aktuell/uppdrag
10.	Orup	Höörs tätort	0	0	40	0	40	Privat	Planuppdrag
11.	Karl Johans väg	Höörs tätort	0	0	0	0	0	Privat	Ej initiativ
12.	Blommeröd	Höörs tätort	0	0	0	22	22	Privat	Aktuell
13.	Campus Sätofta	Höörs tätort	0	0	40	0	40	Kom.	Ej initiativ
14.	Sätoftaskolan öster	Höörs tätort	0	0	0	40	40	Privat	Ej initiativ
15.	Ringsjöhöjden	Höörs tätort	0	0	10	10	20	Privat	Ej initiativ
16.	Jägersbo	Höörs tätort	0	0	10	10	20	Privat	Ej initiativ
17.	Ljungstorp Väster	Höörs tätort	0	0	0	50	50	Privat	Ej initiativ
18.	Ljungstorp Söder	Höörs tätort	0	0	0	20	20	Privat	Ej initiativ
	Förtätn. centr. Höör	Höörs tätort	50	50	100	0	200	Privat	Ej initiativ
	Trattkantarellen	Höörs tätort	0	0	8	0	8	Privat	Aktuell
	Lergöksvägen	Höörs tätort	0	0	28	0	28	Privat	Aktuell
	Befintliga tomter	Höörs tätort	0	0	15	15	30	Privat	Aktuell
	Mastvägen	Höörs tätort	0	0	12	0	12	Privat	Överklagad
	Sätofta 6:21	Höörs tätort	0	0	0	4	4	Kom.	Granskning
	Lars Ols väg	Höörs tätort	0	0	0	6	6	Privat	Planuppdrag
	Kvarteret Hällbo	Höörs tätort	530	0	50	0	580	Privat	Planprogram
19.	Lunden och Gropen	Tjörnarp	0	0	10	10	20	Privat	Ej initiativ
20.	Droskan och Kälken	Tjörnarp	0	0	0	5	5	Kom.	Planuppdrag
	Befintliga tomter	Tjörnarp	0	0	0	5	5	Privat	Aktuell
21.	Tyringevägen	Norra Rörium	0	0	0	4	4	Kom.	Aktuell
	Sallanders väg	Norra Rörium	0	0	0	3	3	Kom.	Aktuell
22.	Fogdarps station	Snogeröd	Genomförd						
	Kornvägen, Snogeröd	Snogeröd	0	0	4	0	4	Privat	Aktuell
	Elisefarm	Snogeröd	0	60	250	0	310	Privat	Programsamråd
	Summa		930	458	1053	359	2800		

Tabell 12. Utbyggnadspotential i Höörs kommun 2021-2035. Områden med siffra i kolumnen längst till vänster är markerade som utbyggnadsområden i översiktsplanen. Övriga områden avser utbyggnad enligt pågående eller gällande detaljplaner. För närmare beskrivning av tomttyper - se text s 40.

Utbyggnadsområden i ÖP

Översiktsplanen pekar ut riktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och visar vilka områden som är lämpliga för nya bostäder. Översiktsplanen för Höörs kommun är framtagna utifrån målet att kunna bygga 50 bostäder/år men har god marginal och rymmer dubbelt så många bostäder. Utbyggnadsområdena rymde totalt 1800 bostäder när planen antogs.

Nu har vi uppdaterat bedömningen av utbyggnadsområdena i ÖP. Några områden är redan bebyggda. För andra områden har planeringen kommit igång, så att vi har mer detaljerad kunskap om hur många bostäder som kan rymmas. 2021 är bedömningen att de utbyggnadsområden som finns kvar rymmer 1600 nya bostäder. Det finns alltså en viss marginal jämfört med behovet, men en större marginal är önskvärd.

Till det kommer mindre bostadsprojekt som har stöd i översiktsplanens markanvändningskarta utan att vara särskilt utpekade som utbyggnadsområden. I Höörs tätort gäller det områden för "befintlig stadsbygd" i ÖP, både befintliga tomter som inte är särskilt markerade för utbyggnad och nya detaljplaner för förtätning. Det gäller även komplettering av bebyggelsegrupper på landsbygden som översiktsplanen stödjer genom riktlinjer.

Utbyggnadsområden utanför ÖP

Efter att översiktsplanen antogs har kommunstyrelsen beviljat planbesked för två större bostadsbyggnadsprojekt som inte är utpekade i översiktsplanen. Det gäller Hällbo-området i centrala Höör och Elisefarm i gränsen mot Hörby kommun. Tillsammans kan de rymma 890 bostäder. För båda områdena finns dock osäkerheter som påverkar genomförbarheten och gör tidplanen osäker.

Planprogram för Hällboområdet godkändes av kommunstyrelsen i december 2020 och kan ge 580 bostäder. Förutsättningar för genomförande är dels att Trafikverket landar sin planering för framtidens väg 23 och dels att befintlig industriverksamhet flyttar till nytt läge i norra Höör.

Planprogram för Elisefarm har varit på samråd och bereds för godkännande. Den del av programmet som berör Höörs kommun kan rymma 310 bostäder. En knäckfråga för genomförandet är att Höörs och Hörby kommuner når en överenskommelse om hur anslutning till allmänna vattentjänster kan genomföras.

Samlad utbyggnadspotential 2021-2035

Den samlade potentialen i utbyggnadsområdena är 2800 bostäder (tabell 12) och ger en god marginal jämfört med planeringsmålet om 1275 bostäder. Utbyggnadsområdena ger utrymme för alla de fyra

tomttyperna. Den största andelen finns inom typen lägre, tät bebyggelse. Det är en tomttyp som det finns ett stort behov av i småstaden Höör och som möjliggör alla upplåtelseformer.

Nästa översiktsplan behöver säkerställa en tillräcklig marginal i utbyggnadsområden för bostäder. Statusen för Hällbo-området och Elisefarm behöver inarbetas och en samlad bedömning behöver ske för behov och genomförande. För utvecklingen efter 2035 behövs närmare analyser.

Planberedskap i gällande detaljplaner

Detaljplaner reglerar hur mycket som får byggas, hur det ska utformas och vilken infrastruktur som behövs. När det finns en färdig detaljplan kan fastighetsägaren vara säker på att få bygga. Det ger förutsättningar att knyta avtal om finansiering och genomförande i nästa skede.

Tabellen på föregående sida visar vilka projekt som har en gällande detaljplan. Det finns en beredskap för totalt ca 480 bostäder i gällande detaljplaner, varav:

- 125 bostäder i högre, tät bebyggelse (Västra Stationsområdet)
- 100 bostäder i högre, gles bebyggelse (Kvarnbäck och Fogdaröd)
- 180 bostäder i lägre, tät bebyggelse samt
- 82 bostäder i lägre, gles bebyggelse

Det bedöms täcka behoven för utbyggnaden under de kommande fem åren. För att inte planberedskapen ska tömmas när projekten genomförs behövs dock en fortsatt planläggning för alla tomttyper.

Kommunens markinnehav

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. När kommunen äger marken kan kommunen starta detaljplanearbetet utifrån sina mål för bostadsbyggandet. Så fort detaljplanen har vunnit laga kraft kan kommunen påbörja genomförandet och sälja marken till byggare.

När utbyggnaden i stället ägs av en privat aktör kan kommunen inte styra över utbyggnadstakten. Den privata markägaren kan se planlagd mark som en investering för avkastning på längre sikt och kan välja att inte bygga/sälja – trots att det finns efterfrågan på bostäder. Fenomenet är känt från andra kommuner och förekommer även i Höörs kommun. Privata markägare med färdiga detaljplaner bromsar tillväxten av Höörs tätort genom att inte färdigställa/sätta igång sina exploateringar.

Om kommunen äger marken kan kommunen genom villkor i ett markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet, till exempel när det gäller

upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Kommunen kan också säkerställa att genomförandet av gator och parker sker på det sätt som är tänkt, så att inte de som flyttar in känner sig lurade.

För en väl fungerande bostadsmarknad är det bra om det även finns privata aktörer som tar fram detaljplaner och genomför utbyggnader. Det ger förutsättningar för effektiv konkurrens, breddad bostadspalette och rimlig prisbild för fastigheter.

Fastighetsägande och fastighetsgränser har stor betydelse för hur det är möjligt att genomföra kommunens utbyggnadsplaner. En splittrad fastighets- (ägar)bild försvårar upprättande av detaljplaner och riskerar att låsa utbyggnaden till befintliga gränser – även när det är uppenbart att en annan struktur vore mer lämplig. Ett samlat fastighetsägande underlättar därför när det kommer till att upprätta detaljplaner – oavsett marken ägs privat eller av kommunen.

För att kunna möta bostadsefterfrågan både strategiskt och snabbfotat bör kommunen äga mark i alla delar av kedjan: långsiktiga utbyggnadsområden – pågående detaljplaner – tomter till salu.

Aktuell bedömning

I bostadsanalysen 2015 bedömde kommunen markinnehavet som tillräckligt. Sedan dess har tomtförsäljningen ökat kraftigt, samtidigt som behovet av mark för kommunal service konkurrerar med bostadsbyggande om marken. Det finns därför anledning för kommunen att investera i mer mark – både i utbyggnadsområden enligt översiktsplanen och i områden som är intressanta för tätortsutveckling efter 2035.

Utbyggnadsområdena i översiktsplanen omfattar ca 161 ha mark, varav kommunen äger 51 ha. Allmän platsmark i redan genomförda exploateringar ingår i kommunens mark. Nuvarande översiktsplan ger inte tillräckligt tydligt stöd för strategiska markköp. För att kommunen ska få förvärvstillstånd för jordbruksfastigheter behöver områdena vara utpekade i översiktsplanen. Det är därför viktigt att översiktsplanen hanterar frågan om tätortsutveckling på längre sikt.

Kommunens tomtförsäljning

Tomter för flerbostadshus och grupphusprojekt

Hittills har Höörs kommun kunnat möta efterfrågan på planlagd mark för flerbostadshus och grupphus genom att kontinuerligt erbjuda tillgängliga markområden till de byggare som hör av sig. Exploatören har erbjudits en tomt och fått några månader på sig att skissa fram sitt projekt. Därefter har avtal om fastighetsöverlåtelse träffats, förutsatt att projektet matchade tomten. I annat fall har frågan gått

vidare till nästa intressent. Det har inte funnits anledning att upprätta riktlinjer för markanvisning.

Fastighetsöverlåtelseavtalet innehåller villkor om att bygglov ska sökas och slutbevis beviljas inom en viss tid. Annars får köparen betala ett löpande vite. Syftet med vitet är att undvika spekulation i tomter som kommunen har förberett för bostadsbyggande.

Priset för tomter i exploateringsområden fastställs i samband med planarbetet och anges per m² bruttoarea (BTA). Det har uppstått diskussioner om hur priset ska översättas till varje tomt, eftersom det inte finns någon exakt översättningsnyckel för att räkna fram BTA utifrån detaljplanens bestämmelser om byggrätt. För att undvika den diskussionen. För att undvika oklarhet och prisdiskussioner bör kommunen i fortsättningen översätta BTA-priset till ett tomtpris inför att tomten blir tillgänglig för intressenter.

Det finns utvecklingspotential när det gäller kommunens informationsflöde kring tillgängliga tomter på hemsida mm.

Aktuell status angående kommunens tomter för flerbostadshus:

- Kvarnbäck - alla tomter reserverade
- Västra Stationsområdet - anvisning pågår för sista tomten i etapp 1. Detaljplan ej påbörjad i etapp 2.
- Maglehill - tomter blir tillgängliga 2023 och framåt, när infrastruktur är utbyggd och överklagade detaljplaner vunnit laga kraft.

Småhustomter

Höörs kommun har ingen tomtkö. Kommunens småhustomter säljs i stället via en mäklare. Planlagda fribyggartomter säljs med budgivning, med ett lägstapris fastlagt i en taxa som kommunfullmäktige har antagit 2020. En uppdatering av taxan är på gång 2021.

För att stimulera bostadsbyggandet i byar med lägre fastighetspriser har kommunen erbjudit tomter till reducerade priser under 2020. Dessa tomter har sålts med villkor, liknande upplägget vid försäljning av tomter för flerbostadshus. Syftet med villkoren vid småhusförsäljning är att säkerställa att det rabatterade priset verkligen ger nya bostäder.

Aktuell status för kommunens småhustomter:

- Kvarnbäck - alla tomter är sålda
- Tjörnarp - alla tomter är sålda
- Norra Rörum - 3 tomter tillgängliga
- Maglehill - tomter blir tillgängliga 2023 och framåt, när infrastruktur är utbyggd och överklagade detaljplaner vunnit laga kraft.

8 Slutsatser

Slutsatserna av analyserna är grupperade i tre teman utifrån de behov av insatser Höörs kommun ser, baserat på både lokala förutsättningar och regionala och nationella perspektiv på bostadsförsörjningen. Tillsammans fångar temana en bostadsmarknad i balans där alla människor ska ha möjlighet att hitta en passande bostad utifrån sina behov och preferenser. Temana bildar utgångspunkt för riktlinjerna för bostadsförsörjning, med mål och insatser.

Tillväxt och Attraktivitet

Slutsatser:

- Höör är en del av Malmö-Lund regionen och den ökade sysselsättningen och köpkraften i regionen ökar efterfrågan på bostäder i Höör.
- Det är attraktivt att bo i Höör och pendla till grannkommunerna eller Malmö och Lund.
- Natur, närhet till service och bra kollektivtrafik lockar nya invånare till kommunen.
- Bostadsmarknaden är beroende av att kommunikationer till och från utbildnings- och arbetsplatser utanför kommunen fungerar bra.
- Barnfamiljer utgör en stor del av inflyttningen till kommunen. Många efterfrågar småhustomt eller villor på andrahandsmarknaden.
- Efterfrågan har ökat på alla typer av hyresbostäder och det finns inga vakanser. Även större lägenheter efterfrågas, till skillnad från 2015 då dessa var svåra att hyra ut.
- Efterfrågan på bostadsrätter har ökat och är påtaglig.
- Fritidshusen är viktiga för fortsatt befolknings-tillväxt och för flexibilitet på bostadsmarknaden
- Det finns ett glapp mellan inflyttning i nya bostäder och inrapportering till SCB vilket gör att officiella siffror inte speglar verkligt byggande.
- Statligt stöd till hyresbostäder bidrar till bostadsbyggandet i Höör.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolkningstillväxten och för alla som vill byta bostad.
- Bankernas vilja att låna ut kan variera mycket beroende på var i kommunen fastigheten ligger.
- Nybyggnation bidrar till att villor frigörs på andrahandsmarknaden i Höör, även hyresrätter frigörs i viss mån.
- Läge nära centrum/station och natur viktigare än pris och storlek på tomt vid nybyggnation i nybyggnadsområden.
- Kommunens tomt- och planberedskap har inte begränsat befolkningstillväxten de senaste 10 åren, men ökad efterfrågan behöver mötas med fortsatta planinitiativ.
- Planeringen för bostäder bör anpassas för att matcha olika typer av bostadsprojekt och främja genomförbarheten (hög/lägre, tät/gles bebyggelse).
- Det finns färdiga detaljplaner för alla tomttyper och även pågående detaljplaner för alla typer.
- Bostadsbehovet bedöms vara i genomsnitt 85 bostäder/år och totalt 1275 bostäder till 2035.
- Utbyggnadsområden i ÖP möjliggör tillräcklig utbyggnad fram till 2035 för kommunen som helhet men större marginal är önskvärd.
- Utbyggnad av Hällbo-området och Elisefarm kompletterar med ytterligare ca 900 bostäder. För dessa områden finns dock osäkerheter kring genomförandet som gör tidplanen osäker.
- För att främja tillväxt utanför Höörs tätort behövs mer konkreta utvecklingsplaner på kommundsnivå, framförallt för Tjörnarp med omnejd.
- Privata markägare med färdiga detaljplaner bromsar tillväxten av Höörs tätort genom att inte färdigställa/sätta igång sin exploatering.
- Kommunen bör äga mark i alla delar av bostadskedjan: långsiktiga utbyggnadsområden – pågående detaljplaner – tomter till salu.
- Tätortsutvecklingen efter 2035 kräver närmare analyser och utpekanden i nästa översiktsplan, inte minst för att säkerställa kommunens möjlighet till strategiska markköp.

Bostäder åt äldre

Slutsatser:

- Äldre söker efter moderna lägenheter i centrum.
- Antalet och andelen äldre i befolkningen kommer att öka. Därmed finns behov av utökat antalet platser på särskilt boende och i trygghetsboende.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolkningstillväxten och för alla som vill byta bostad (dubbel).
- Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra (dubbel).

Bostäder för alla

Slutsatser:

- Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra (dubbel).
- Det finns lägenheter i det äldre beståndet som ger tillgång till hyresrätter med låg hyra. Renovräkning är inte ett problem på bostadsmarknaden i Höör.
- Brist på bostäder riskerar att fördröja ekonomiskt svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden.
- Det behövs ett kontinuerligt tillskott av bostäder för personer inom LSS i det ordinarie bostadsbeståndet.
- Tack vare gott samarbete med hyresvärdar har Höörs kommun haft beredskap att ta emot nyanlända enligt anvisning från Migrationsverket.
- Kommunen saknar en samlad bild av vilka lägenheter som är tillgängliga för funktionshindrade.

Källförteckning

Skriftliga källor:

Boverket:

Planering för bostadsförsörjning - en handbok (2020)
Indikatorer för bostadsbyggandet juni 2020 (2020)

Höörs kommun:

Bostadsförsörjningsprogram för Höörs kommun (2015)

Delaktighet för alla - Plan för delaktighet och jämlikhet för personer med funktionsnedsättning i Höörs kommun med kommunstyrelsens handlingsplan för genomförandet (2019)

Översiktsplan för Höörs kommun (2018)

Vision 2025 (2015)

Länsstyrelsen i Skåne:

Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020 (2020)

Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner (2015)

Region Skåne:

Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne 2030 (2020)

Regionplan för Skåne 2022-2040, Samrådshandling (Regionplan för Skåne 2022-2040 - Samrådshandling (arccgis.com))

Bostadsglappet i Skåne - Analys av hushållens möjligheter att hyra eller köpa bostäder i Skåne (2020)

Modell för bostadsefterfrågan Uppdatering år 2020 (2021)

Modell för bostadsefterfrågan Uppdatering år 2019 (2020)

Modell för bostadsefterfrågan i Skåne 2018 (2019)

Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om flyttkedjor för bostäder. (2018)

Hemsidor

<http://www.boverket.se>
<http://www.fi.se>
<http://www.folkhalsomyndigheten.se>
<http://www.globalamalen.se>
<http://www.hoor.se>
<http://www.hoorfast.se>
<http://www.lansstyrelsen.se>
<http://www.regeringen.se>
<http://www.socialstyrelsen.se>
<http://www.scb.se>
<http://www.skane.se>

Statistik

Höörs kommun (2020) Befolkningsprognos för Höörs kommun 2020–2035

Kolada (2020) Jämföraren>Bostadsförsörjning

Mäklarstatistik (2020) Prisutveckling

Region Skåne (2020) Bostadsglappet i Skåne - Analys av hushållens möjligheter att hyra eller köpa bostäder i Skåne>Inkomstkrav

https://geodata.skane.se/interaktivakartor/pendling_i_skane/pendling_i_skane.html

Statistiska centralbyrån (2019) Statistikdatabasen>Boende, byggande och bebyggelse

Statistiska centralbyrån (2019) Statistikdatabasen>Befolkning

Statistiska centralbyrån (2019) Statistikdatabasen>Hushållens ekonomi

Statistiska centralbyrån (2019) Statistikdatabasen>Arbetsmarknad

Statistiska centralbyrån (2019) BOSTADSPAK, Fri-Tab1KD, LghTab4KD och BoTab1KD

Statistiska centralbyrån (2013) BOSTADSPAK, tabell 2 och 7

Statistiska centralbyrån (2020) SCB:s medborgarundersökning 2020 Höörs kommun