

Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2025

Antagen av kommunfullmäktige 2025-04-14



Titel: Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025

Utgiven av: Staffanstorps kommun

Utgivningsår: 2025

Diarienummer: 2023-KS-678

Projektleddare: Samuel Huntley, Stadsbyggnadsförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen/Projektgrupp: Thomas Lexén, Karolina Gnospelius

Utbildningsförvaltningen: Amir Nuhanovic, Krister Åkesson

Omsorgsförvaltningen: Maria Östgård, Johan Lindberg

Arbetsmarknadsförvaltningen: Besnik Ismajli, Amanda Perborn

Kultur & Föreningsförvaltningen: Tomas Djurfeldt

Illustrationer: Susanna Falck, Stadsbyggnadsförvaltningen

Innehåll

FÖRORD	1
INLEDNING	2
KOMMUNENS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSAKSANSVAR.....	2
PBL, ÖVERSIKTSPLANERING OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	2
ANDRA LAGAR KOPPLADE TILL BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	3
NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL, PLANER OCH PROGRAM.....	4
NATIONELLA MÅL, PLANER OCH PROGRAM	4
REGIONALA MÅL, PLANER OCH PROGRAM	5
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	7
STAFFANSTORPS KOMMUNS BOSTADSPOLITISKA MÅL.....	7
KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL 2023–2026	7
KOMMUNENS PLANERINGSVERKTYG	8
DEMOGRAFI OCH MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
BEFOLKNINGSUTVECKLING - HISTORIK OCH PROGNOZ	15
UTBILDNING, ARBETSMARKNAD OCH SYSSELSÄTTNING	21
PENDLING.....	23
BOSTADSMARKNAD- OCH UTVECKLING	25
MARKNADSLÄGET	25
BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND	26
HISTORISK UTVECKLING.....	27
FRAMTIDA UTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV	28
BOSTÄDER FÖR GRUPPER ENLIGT LAGSTIFTNING	38
BOSTADSBYGGNADSPLAN.....	44
BOSTADSBYGGNADSPLAN 2024–2034	44
ORTSUTVECKLING	45
STAFFANSTORP.....	45
HJÄRUP	45
UPPÅKRA	46
KYRKHEDDINGE, BEDEN OCH TOTPARP/NORDANÄ.....	46
SLUTDISKUSSION OCH SLUTSATSER.....	47
DISKUSSION	47
HÄNSYN TILL NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL.....	50
SLUTSATSER	52
HANDLINGSPLAN 2025–2029.....	55
UPPFÖLJNING	56
TABELL- OCH FIGURFÖRTECKNING	57

Förord

Bostadsbehovet är stort och det finns en stor efterfrågan på bostäder i Staffanstorps kommun. Alla typer av bostäder efterfrågas och i princip hela kommunen är attraktiv att bo i. Vårt geografiska läge är oslagbart bra - 10 minuter till akademins Lund, 15 minuter till vårt regionala centrum Malmö och 55 minuter till den internationella metropolen Köpenhamn. Vår kommun är en organisk del av Öresundsregionen – samtidigt som vi fullt ut tar tillvara de möjligheter som det kommunala självstyret ger oss. I Staffanstorps kommun skräddarsyr vi lösningar för byggande, boende, service och näringsliv som efterfrågas av kommuninvånarna, och som fungerar bra för oss som arbetar och lever här.

Syftet med Staffanstorps kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning, är att lägga fast den övergripande synen på hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. Riktlinjerna pekar i första hand på hur kommunens bostadspolitiska mål ska realiseras. Därför redovisas här mer konkret den kommunala bostadsplaneringen, bostadsbehoven, samt hur och var utveckling av bostadsbeståndet skall ske inom de närmaste åren.

Kommunens planberedskap är mycket god vilket medför att det är möjligt att snabbt komma igång med bostadsprojekt och flexibiliteten i planerna gör också att olika byggherrar med olika produkter har möjlighet att bygga hus.

Bostadsförsörjningsplanering är en del av kommunens långsiktiga arbete med markförsörjning, planförsörjning, bygglovgivning och investeringsbudget. Riktlinjerna för bostadsförsörjning är därvidlag underlag både för översiktsplanering, detaljplaneläggning och projektering, men också för kommunens prognosarbete för befolkningstillväxt, vilket i sin tur utgör ett väsentligt underlag för kommande budgetar och därmed bidrar till en ekonomiskt hållbar samhällsutveckling.

Christian Sonesson

Kommunstyrelsens ordförande

Inledning

Staffanstorps kommun ska enligt lag med riktlinjer för bostadsförsörjning skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder, både för de som bor i kommunen, och för de som vill flytta hit.

I arbetet med riktlinjerna har kommunen använt sig av interna och externa kunskaps- och analysunderlag såsom bostadsutvecklingen, bostadsmarknadsanalyser, befolkningsstatistik samt bostadsbehovsanalyser för de olika grupperna på bostadsmarknaden. Riktlinjerna förhåller sig dessutom till nationella och regionala mål, planer och program av relevans för bostadsförsörjningen.

Kommunens bostadsförsörjningsansvar

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att varje kommun med hjälp av riktlinjer ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen - med syftet att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer ska minst innehålla följande uppgifter:

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

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

Enligt lagen skall kommunen minst en gång per mandatperiod ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen vilka skall antas av kommunfullmäktige. Kommunen ska också samråda med berörda grannkommuner, Länsstyrelsen och Region Skåne.

PBL, översiktsplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen ansvarar dels för bostadsförsörjningen, dels för planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Plan- och bygglagen är kopplad till bostadsförsörjningen på två grundläggande punkter:

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse (2 kap 3 § Plan- och bygglagen) och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpning av denna lag.

Vid översiktsplanering kräver författningen bland annat en redovisning av hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder (3 kap 5 § Plan- och bygglagen).

Andra lagar kopplade till bostadsförsörjning

Tabellen nedan visar hur Staffanstorps kommun förhåller sig till andra lagar som är kopplade till bostadsförsörjning, var ansvarsområden ligger samt vilka olika dokument som används i arbete med att uppfylla lagstiftningen.

Lag	Ansvarsområde	Kommunala dokument
Socialtjänstlag (2001:453) (SoL)	Omsorgsnämnden Arbetsmarknadsnämnden	Lokalförsörjningsplan
Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)	Omsorgsnämnden	Lokalförsörjningsplan
Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	Kommunfullmäktige	Ej tillämplig (kommunen har ingen allmännytta)
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar	Kommunstyrelsen	Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal
Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning	Kommunstyrelsen Arbetsmarknadsnämnden	Integrationsplan Bostadstrategi

TABELL 1 - KOMMUNALA DOKUMENT MED TILLHÖRANDE ANSVARSOMRÅDE

Nationella och regionala mål, planer och program

I både översiktsplanen och riktlinjer för bostadsförsörjning ska kommunen redovisa hur mål och insatser har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program. Avsnittet presenterar kort de aktuella målen, planer och program som bedöms relevanta för bostadsförsörjningen medan hänsyn till dessa diskuteras vidare i slutdiskussionen.

Nationella mål, planer och program

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i hela landet en god livsmiljö från ett socialt perspektiv. Detta innebär bland annat att en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas, samt att bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Att ha långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där utbudet av bostäder möter efterfrågan och svarar mot behoven är ytterligare en del av det övergripande nationella målet¹.

Barnkonventionen

Barnkonventionen är ett av de viktigaste verktygen för att säkerställa att barns rättigheter tillgodoses och den innehåller 54 artiklar varav fyra är vägledande för hur helheten ska tolkas. De fyra grundprinciperna är: Alla barn har samma rättigheter och lika värde. Ingen får diskrimineras; Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn. Vad som är barnets bästa måste avgöras i varje enskilt fall och hänsyn ska tas till barnets egen åsikt och erfarenhet; Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling. Här handlar det inte enbart om fysisk hälsa utan även om den psykiska, moraliska, andliga och sociala utvecklingen; Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Hänsyn ska tas till barnets åsikter i frågor som berör honom eller henne, hänsyn ska tas till barnets ålder och mognad.

Agenda 2030

År 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål som skulle uppfyllas till år 2030 vid FN:s toppmöte den 25 september 2015. Av de målen bedöms mål 11 ”Hållbara städer och samhällen” vara det mest relevanta målet för bostadsförsörjning. Målet kräver att städer och andra bosättningar ska senast 2030 vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Tillgången till ekonomiskt överkomliga bostäder ska säkerställas till senast 2030.²

Integrationspolitiska målet

Målet för integrationspolitiken är att främja lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund.³

Folkhälsopolitiska mål

De folkhälsopolitiska målen består av åtta målområden där det mest relevanta målområdet för

¹ Se prop. 2020/21:1 Utgiftsområde 18

² <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/agenda-2030-mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

³ <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/integration/mal-for-integration/>

bostadsförsörjningen är området ”Boende och närmiljö”. Målet är att genom att främja god tillgång till ekonomiskt överkomliga bostäder i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap så bidrar det till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa.⁴

Funktionshinderspolitiska målet

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund.⁵

Nationella jämställdhetspolitiska målen

Det nationella jämställdhetspolitiska målet är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Till detta finns det sex jämställdhetspolitiska delmål: (1) en jämn fördelning av makt och inflytande – kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet i samhällets alla sektorer; (2) ekonomisk jämställdhet – kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om betalt arbete som ger ekonomisk självständighet livet ut; (3) jämställd utbildning – kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma möjligheter och villkor när det gäller utbildning, studieval och personlig utveckling; (4) en jämn fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet – kvinnor och män ska ta samma ansvar för hemarbetet och ha möjligheter att ge och få omsorg på lika villkor; (5) jämställd hälsa – kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma förutsättningar för en god hälsa samt erbjudas vård och omsorg på lika villkor; (6) mäns våld mot kvinnor ska upphöra – kvinnor och män, flickor och pojkar, ska ha samma rätt och möjlighet till kroppslig integritet.⁶

Regionala mål, planer och program

Regionplan för Skåne

Regionplanen är enligt Plan- och bygglagen vägledande för kommunens efterföljande arbete. Den ska vara ett beslutsunderlag och ge stöd för kommunal planering. Region Skåne har tagit fram *Regionplan för Skåne 2022–2040* och ska aktualiseras under varje mandatperiod⁷.

Regionplanen beskriver att en fungerande bostadsmarknad är grundläggande för både individens möjligheter och samhällets utveckling. I regionen ska bostadsmarknaden erbjuda en mångfald av olika bostäder i olika storlekar, lägen och prisklasser så att människor kan bo och leva i hela Skåne.

Strukturplan MalmöLundregionen

MalmöLundregionen är ett mellankommunalt samarbete mellan 12 kommuner där syftet är att vara ett samarbetsforum för strategiskt viktiga utvecklingsfrågor. 2016 antog styrelsen *Strukturplan*

⁴ <https://www.folkhalsomyndigheten.se/om-folkhalsa-och-folkhalsoarbete/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/#boende>

⁵ <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/funktionshinder/mal-for-funktionshinderspolitiken/>

⁶ <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/jamstalldhet/mal-for-jamstalldhet/>

⁷ *Regionplan för Skåne 2022–2040*. Region Skåne

MalmöLundregionen – gemensam målbild 2035 som avser att underlätta arbetet med gemensamma utmaningar och stärka en fortsatt positiv utveckling, bland annat gemensamma intressen vid investeringar i infrastruktur samt mer rationell regional bostadsförsörjning. För att uppnå målbilden Sveriges bästa livsmiljö tar MalmöLundregionen gemensam ställning för att planera för en väl fungerande bostadsförsörjning i regionens alla delar. Bostadsbyggandet måste gå i takt med befolkningsökningen. Befintliga, såväl som nybyggda bostäder, måste finnas med olika lägen, storlekar och upplåtelseformer för att hushåll med olika förutsättningar och livsstilar ska finna en lämplig bostad.

Kommunala ställningstaganden

Staffanstorps kommuns bostadspolitiska mål

Staffanstorps kommuns övergripande bostadspolitiska mål ges av Översiktsplan 2020–2040⁸, antagen av kommunfullmäktige 2022-03-09, och aktualitetsförklarad i Planeringsstrategi 2024–2028⁹. Målet att uppnå 40 000 invånare till år 2040 möjliggörs genom byggandet av 7 000 nya bostäder – i genomsnitt 300 bostäder per år.

Kommunfullmäktiges mål 2023–2026

För mandatperioden 2023–2026 har kommunen uttryckt politisk vilja, målsättning och inriktning inom sex områden¹⁰:

Utbildning i toppklass

Staffanstorps kommun ska ha trygga förskolor och skolor och erbjuda en utbildning i fortsatt hög nationell kvalitet. Alla elever ska mötas av höga förväntningar och ges det stöd och den stimulans som var och en behöver för att nå kunskapsmålen och växa utifrån sina förutsättningar.

Kommunen har bland annat som mål att 92–100 procent av våra elever som går ut årskurs 9 ska vara behöriga att söka till gymnasiet.

Hög kvalitet på äldreomsorg

Kommunen ska leverera en hög kvalitet i sin omsorgsverksamhet, erbjuda stor valfrihet, ett värdigt bemötande och hög kvalitet.

Attraktivt och starkt företagsklimat

I Staffanstorps kommun välkomnas företagare med ett av Sveriges bästa företagsklimat. Det ska vi fortsätta med. Det ska vara lätt för företag att etablera sig, samtidigt som det ska vara attraktivt för befintliga företag att utveckla sin verksamhet.

En trygg och säker kommun

Kommunen ska fortsatt vara en trygg och säker kommun, där du som invånare ska känna dig trygg oavsett tid på dygnet. Brottslighet ska motverkas med full kraft. Den civila beredskapen ska förstärkas ytterligare.

Ansvarskänsla

Alla arbetsföra kommuninvånare ska ta ansvar för sin egen försörjning. Alla som kan ska bidra efter förmåga.

⁸ Översiktsplan för Staffanstorps kommun 2020–2040. Staffanstorps kommun. KF 2022-03-09

⁹ Planeringsstrategi 2024–2028. Staffanstorps kommun. KF 2024-05-13 § 38

¹⁰ Kommunfullmäktiges mål 2023–2026. Staffanstorps kommun. KF 2023-06-07 § 54.

Ekonomiskt ansvarstagande

Staffanstorps kommun ska även fortsatt kännetecknas av ekonomisk stabilitet och resurserna ska användas effektivt, ansvarsfullt och med fokus på kärnverksamheten. En långsiktigt hållbar ekonomi är grunden för att säkra framtidens välfärd.

Trygghetsdirektiv

För att belysa trygghetsfrågorna och ytterligare stärka tryggheten i kommunen beslutade kommunstyrelsen i mars 2020 om ett särskilt trygghetsdirektiv riktat till dåvarande styrgruppen för framtagandet av ny översiktsplan. Direktivet har bland annat lett till att trygghetsfrågorna synliggjorts och arbetats in i kommunens översiktsplan – översiktsplan 2020-2040 (antagen i mars 2022); ett ytterligare stärkt samarbete mellan kommunens säkerhetsenhet, polisen, andra myndigheter och allmänheten; att en belyningsplan arbetats fram; att en digital trygghetsvandring genomförts för att identifiera platser som upplevs som otrygga och att en rapport med åtgärdsförslag tagits fram, samt att åtgärder gjorts för att förbättra dessa platser; att ett planeringsunderlag, ”Gated communities: en liten handbok”, arbetats fram för nya bostadsområden och kvarter där säkerhet för de boende är väl integrerat redan i planeringsstadiet. De tre sistnämnda dokumenten antogs 2022-03-09 av kommunfullmäktige som bilagor till översiktsplanen.

Kommunens planeringsverktyg

Staffanstorps näringslivsstrategi

Näringslivsstrategi för Staffanstorps kommun antogs av Kommunstyrelsen 2016-10-31. Fokusområdet ligger på att utveckla företagsklimatet i kommunen genom de följande strategiska målområdena¹¹:

1. Tillväxt och etablering
2. Samverkan
3. Nyföretagande och innovation
4. Service och kommunikation
5. Utbildning, arbetsmarknad och sysselsättning

En viktig del i att skapa goda förutsättningar för ett växande näringsliv i kommunen är att tillgången till mark, bostäder och lokaler är god.

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Kommunerna ska i de fallen de avser att ingå i exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar skyldiga att anta riktlinjer för detta. Detta framgår av Plan- och bygglagen, 6 kap 39 § när det gäller exploateringsavtal och Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 2 §. Riktlinjerna ska beslutas av kommunfullmäktige.

Syftet med riktlinjerna är att exploatörer som är intresserade av att exploatera mark i Staffanstorps kommun på ett tydligt sätt ska veta vad det innebär att teckna avtal om

¹¹ *Näringslivsstrategi för Staffanstorps kommun*. Staffanstorps kommun. KS 2016-10-31 § 136

markanvisning eller exploateringsavtal med kommunen. Riktlinjerna anger grundläggande principer för utbyggnad, fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra villkor av större betydelse av att ingå avtal. Riktlinjerna redovisar även under vilka förhållanden som kommunen avser att ingå avtal.

Staffanstorps kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal beslutades av kommunfullmäktige 2016 och reviderades senast 2022.

Fysisk planering

Översiktsplan

Översiktsplanen är kommunens viktigaste strategiska dokument för hur kommunen vill styra bebyggelseutvecklingen och förvalta mark- och vattenresurser på lång sikt. Här presenteras visionerna för framtiden. Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Planen visar kommunens viljeriktning, men är inte juridiskt bindande. Översiktsplanen har dock en viss juridisk betydelse då den är vägledande vid många olika kommunala beslut och vid överprövningar av dessa.

Staffanstorps kommuns översiktsplan – Översiktsplan 2020–2040, antagen 2022-03-09 – har en tidshorisont på 20 år och har arbetats fram med målet att:

”Staffanstorps kommun ska vara en trygg och attraktiv kommun med ett varierat bostadsutbud, goda kommunikationer, intressanta mötesplatser, kulturbesöksvärden, gröna och rekreativa värden sida vid sida med inspirerande företag och föreningsliv. Allt med människan i centrum och förankrat i den goda jorden. I översiktsplanen tillgodoses behovet av bostäder och arbetsplatser på ett flexibelt och balanserat sätt.”¹²

Enligt översiktsplanen kan Staffanstorps kommun inrymma 41 000 invånare och drygt 7 000 nya bostäder år 2040. Det innebär en befolkningsökning på omkring 800 personer årligen under de närmaste 20 åren. Det är en utveckling som kan möjliggöras genom att framför allt huvudorterna Hjärup och Staffanstorp utvecklas genom omvandling, förtätning och utbyggnad av nya stads- och bostadsområden – se nedanstående tabell¹³.

¹² Översiktsplan för Staffanstorps kommun 2020–2040, sida 8. Staffanstorps kommun. KF 2022-03-09

¹³ Översiktsplan för Staffanstorps kommun 2020–2040, sida 24. Staffanstorps kommun. KF 2022-03-09

BOSTÄDER / INVÅNARE	Nuläge 31 dec 2019		Utbyggnad		sammantaget 2040	
	antal bostäder	antal invånare	antal bostäder	antal invånare	antal bostäder	antal invånare
Staffanstorps	6979	16273	2650	5830	9629	22103
Hjärup	2201	5950	3243	7135	5444	13085
Nordanå	108	270	240	528	348	798
Flackarp	41	102	900	1980	941	2082
Övriga kommunelar	872	2805	100	220	972	3025
Summa	10201	25400	7133	15693	17334	41093

Översiktsplanens kapacitet och förväntade tillväxt avseende antal bostäder och invånare uppdelat per ort och totalt för kommunen. I siffrorna för Staffanstorps ingår Kyrkheddinges befintliga 104 bostäder och för Hjärup är Louisebergs 133 befintliga bostäder medräknade.

TABELL 2 - ÖVERSIKTSPLANENS KAPACITET OCH FÖRVÄNTAD TILLVÄXT

Detaljplaner

En detaljplan anger hur ett begränsat område i en kommun skall bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplanen ger byggrätt och är juridiskt bindande under genomförandetiden. Detaljplaneringen i Staffanstorps kommun utgår från översiktsplanens intentioner och intresseavvägningar, samt siktar på att skapa varierade stads- och bostadsområden både vad gäller utformning och innehåll.

Trafik- och mobilitetsstrategi

Trafik- och mobilitetsstrategin¹⁴ utgör den strategiska delen av Trafik- och mobilitetsplanen och pekar ut inriktningsområden, strategier och arbetsområden. Den är ett inriktningsdokument som ska bidra till att utveckla kommunen i önskad riktning. Strategin ska stötta kommunen i strävan mot en hållbar utveckling genom att visa hur trafiksystemet och beteendepåverkande åtgärder ska utvecklas i samverkan med markanvändning och övrig fysisk planering.

Samordning med olika aktörer

Staffanstorps kommun deltar kontinuerligt i samordnade insatser avseende infrastruktur, bostäder och verksamheter, på både regional och mellankommunalnivå. Länsstyrelsen, Region Skåne, Skånetrafiken och Trafikverket är de organen som kommunen samordnar regelbundet med.

Angående mellankommunalt samarbete deltar Staffanstorps kommun bland annat i MalmöLundregionen, ett strategiskt samarbete tillsammans med 11 andra kommuner från sydvästra Skåne. Detta med syfte att lyfta upp styrkor och bredd och samarbeta med praktiska frågor.

Det finns ett stort intresse att bygga i Staffanstorps kommun och kommunen träffar regelbundet exploatörer som är intresserade av att bygga i kommunen. Dessa samlas i ett intressentregister. Kommunen genomför också exploatörsträffar där de exploatörerna som finns med i intressentregistret bjuds in. Vid träffarna redogörs för vilka projekt som är på gång. Staffanstorps

¹⁴ *Trafik- och mobilitetsstrategi*. Staffanstorps kommun. KS 2021-05-19 § 70

kommun deltar även regelbundet på mässor och branschdagar för att träffa aktörer som vill bygga i kommunen.

Lokalförsörjningsplaner

Lokalförsörjningsplaner ska beskriva det kommunala lokalbehovet under kommande tio år och mer detaljerat behov för de första fem åren. Staffanstorps kommun tar fram lokalförsörjningsplaner för omsorgsnämnden, utbildningsnämnden och dåvarande kultur- och fritidsnämnden (numera kultur- och föreningsnämnden).

Bostadstrategi för nyanlända

För att underlätta för nyanländas etablering i kommunen har en integrationsplan samt en bostadstrategi antagits av kommunfullmäktige 2016-06-13. Bostadsstrategin uppdateras regelbundet i takt med att behoven förändras. Båda dokumenten har reviderats senast 2019¹⁵.

Bostads- och tomtkö

Efter beslut fattat av kommunfullmäktige¹⁶ har den kommunala tomt- och villakön avvecklats. De sista fribyggartomterna fördelades vid årsskiftet 2017/2018, och numera säljs fribyggartomter direkt till marknaden via fastighetsmäklare. Senast skedde det under våren 2023 genom försäljningen av cirka tjugo fribyggartomter inom Vikhemsområdet.

Kommunen har ingen egen bostadskö. I stället förmedlas hyresbostäder via bland annat Boplats Syd som är ett bostadsförmedlingsbolag vars utbud av hyresrätter består av både kommunala och privata hyresvärdar i stora delar av Skåne och i delar av Blekinge. Under 2023 förmedlades bostäder från 27 kommuner¹⁷.

¹⁵ *Revidering av integrationsplan samt bostadsstrategi för nyanlända i Staffanstorps kommun.* Staffanstorps kommun. KS 2019-05-29 § 98

¹⁶ *Förslag till ny hantering av försäljning av fribyggartomter i Staffanstorps kommun.* Staffanstorps kommun. KS 2019-05-29 § 98

¹⁷ *Boplats Syd i siffror 2023.* Boplats Syd

Demografi och marknadsförutsättningar

Region Skåne tar regelbundet fram uppdaterade befolkningsprognoser för Skåne som helhet, liksom för respektive kommun. Enligt den senaste befolkningsprognosen för perioden 2024–2033 förväntas Skånes befolkning öka med 4,8% till 1 490 476 invånare, jämnt fördelat över prognosperioden. Efter EU:s nya beslut om att förlänga massflyktdirektivet med anledning av kriget i Ukraina gjordes det möjligt för vissa ukrainska flyktingar att folkbokföra sig i Sverige. De är numera inräknade i Region Skånes prognos till skillnad från tidigare framtagna prognoser.

Den förväntade befolkningsökningen medför en markant ändrad befolkningsstruktur. Framför allt gäller det åldersgrupperna äldre barn (11,2%) och personer 80 år och äldre (36,2%) som förväntas öka mest fram till och med 2033. Malmö, Lund och Helsingborg bedöms förbli de kommuner som ökar mest sett till antal personer, medan Staffanstorp, Ängelholm och Skurup bedöms utmärka sig då man ser till den procentuella ökningen.¹⁸

De förändrade åldersstrukturerna påverkar olika sektorer på arbetsmarknaden såsom barnomsorg, skola och äldreomsorg, men även efterfrågan på olika boendeformer kopplade till den förändrade åldersstrukturen. Det är framför allt i sydvästra Skåne befolkningen är yngre och att det föds många barn, vilket ger en naturlig folkökning. Detta ger en gynnsam demografisk utveckling.

Enligt Region Skånes befolkningsprognos bedöms Staffanstorps kommuns befolkning öka från 27 152 invånare, årsskiftet 2023/2024, till 29 708 invånare till och med 2033. En ökning med cirka 9,4%.

Åldersfördelningen inom kommunen förändras enligt Tabell 3 - Åldersstruktur inom kommunen enligt Region Skånes befolkningsprognos nedan.

Åldersgrupp	2023-12-31 Antal	2023-12-31 Andel (%)	2033-12-31 Antal	2033-12-31 Andel (%)	Förändring Antal	Förändring (%)
0–4 år	1 667	6%	1 567	5%	-100	-6%
5–14 år	4 254	16%	3 891	13%	-363	-9%
15–19 år	1 875	7%	2 276	8%	401	21%
20–64 år	14 546	55%	16 129	54%	1 583	11%
65–79 år	3 158	12%	3 619	12%	461	15%
80+ år	1 652	6%	2 226	8%	574	35%
Totalt	27 152	100%	29 708	100%	2 556	9%

TABELL 3 - ÅLDERSSTRUKTUR INOM KOMMUNEN ENLIGT REGION SKÅNES BEFOLKNINGSPROGNOS

I tabellen kan det noteras att det de största förändringarna sker bland de som är 80 år och över samt äldre barn. Detta överensstämmer med regionen i stort.

¹⁸ Skånes befolkningsprognos 2024-2033. Region Skåne, 2024

Region Skånes kommunprognos kan dock skilja sig åt från kommunens bedömningar på grund av vald metodik. Kommunen beställer regelbundet befolkningsprognoser från Statisticon som används bland annat för kommunens budgetarbete och för arbetet med den strategiska planeringen. Det är tre olika prognoser som årligen tas fram och som grundar sig i skattningar för de tre senaste åren för att beräkna det förväntade antalet födda, döda, in- och utflyttade invånare mm, utifrån de trender man kan se inom kommunen. Den första är en trendbaserad framskrivningsprognos som bland annat utgår från det bostadsbyggande som har färdigställts under tidigare år. Den andra är en så kallad byggbaserad prognos som inte bara utgår från trender utifrån historiskt byggande, utan också väger in antalet nya bostäder som kommunen bedömer kommer att färdigställas under prognosperioden, i enlighet med kommunens bostadsbyggnadsplan. Den tredje prognosmodellen utgår från den andra, byggbaserade, prognosen men av hänsyn till osäkerheter på bostadsmarknaden skruvar den tredje prognosmodellen ned förväntningarna på bostadsbyggandet genom antagandet att endast 80% av bostadsbyggnadsplanen kommer att färdigställas. I detta dokument, liksom i kommunens budgetarbete med mera, är det den tredje prognosmodellen, dvs den neddragna byggbaserade prognosen, som används och refereras till som kommunens eller Statisticons befolkningsprognos, om inte annat anges.¹⁹

Vid en jämförelse mellan två av kommunens prognoser, framtagna av Statisticon, skiljer sig siffrorna gällande prognostiserad befolkning mellan prognosmetoderna. Den trendbaserade framskrivningsprognosen visar på en befolkning om 30 683 invånare år 2033, jämfört med den neddragna byggbaserade prognosen som visar på 32 930 invånare år 2033. En skillnad på 2 247 invånare.

Under prognosperioden från årsskiftet 2023/2024 fram till 2034 bedöms folkmängden i Staffanstorps kommun således komma att öka med 5 800 invånare till totalt 32 930 invånare, vilket är 11% mer än Region Skånes bedömning.

Åldersgrupp	2023-12-31 Antal	2023-12-31 Andel (%)	2033-12-31 Antal	2033-12-31 Andel (%)	Förändring Antal	Förändring (%)
0–4 år	1 668	6%	2 074	6%	406	24%
5–14 år	4 256	16%	4 760	15%	504	12%
15–19 år	1 875	7%	2 383	7%	508	27%
20–64 år	14 519	54%	17 940	55%	3 421	24%
65–79 år	3 159	12%	3 754	11%	595	19%
80+ år	1 653	6%	2 018	6%	365	22%
Totalt	27 130	100%	32 930	100%	5 800	21%

TABELL 4 - ÅLDERSSTRUKTUR INOM KOMMUNEN ENLIGT STATISTICONS BEFOLKNINGSPROGNOS

Jämfört med Region Skånes befolkningsprognos visar denna tabell en jämnare fördelning av ökning i alla åldersgrupper. Den visar dock inte en lika markant ökning bland de individer som är

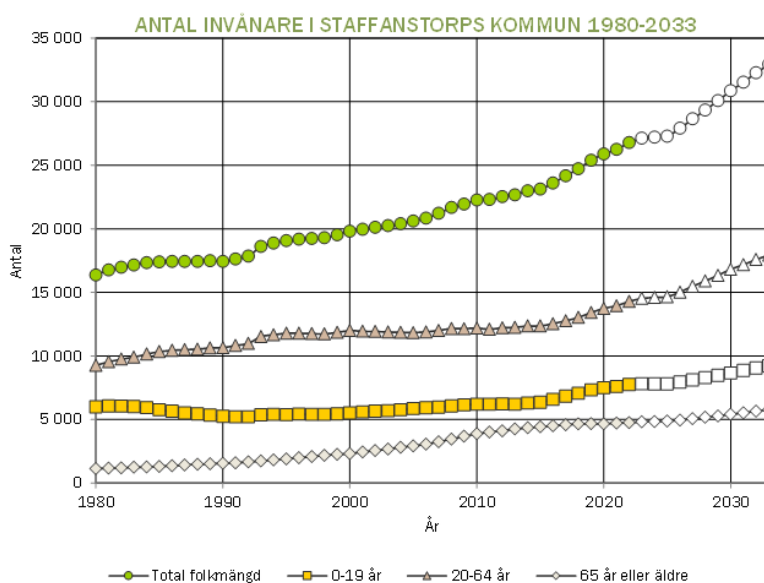
¹⁹Befolkningsprognos 2023–2033, Staffanstorps kommun, Byggbaserad med neddragen byggnation. Statisticon, 2024

80 år eller äldre. Dock visar Statisticons befolkningsprognos en betydande ökning inom grupperna barn mellan 0–15 år, samt inom den mest arbetsföra åldersgruppen 20–64 år, jämfört med Region Skånes prognos.

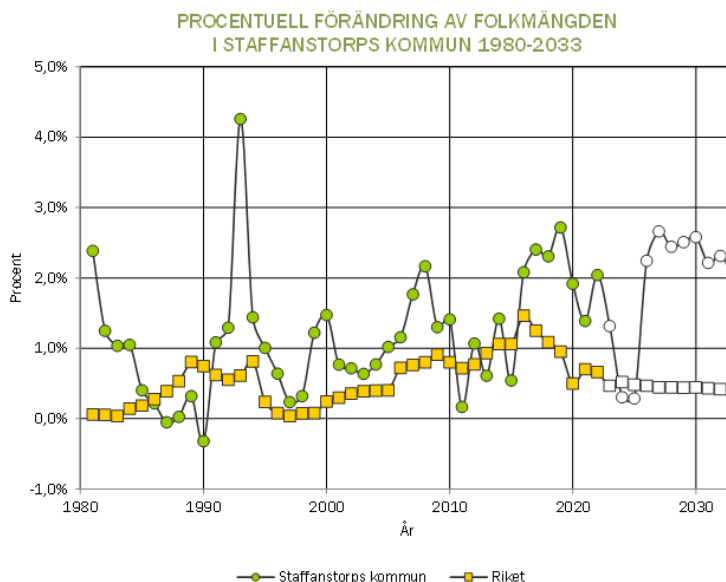
Det kan noteras att pandemin har skapat en osäkerhet kring framtida befolkningsutveckling, framför allt avseende dödligheten men även flyttströmmarna. Till viss del är de ändrade flyttströmmarna idag en följd av pandemin. Exempelvis har den medfört att många givits möjligheten att kunna arbeta hemifrån på distans, vilket gör det möjligt att bo på ett längre avstånd från sin arbetsplats. De långsiktiga effekterna av detta är dock avhängigt om förutsättningarna för distansarbete kommer att kvarstå och att förändringarna i flyttmönstren permanentas.

Befolkningsutveckling - historik och prognos

Figur 1 nedan visar den historiska (1980–2022) och den prognostiserade (2023–2033) befolkningsökningen i Staffanstorps kommun. Figur 2 - Procentuell förändring av folkmängden i Staffanstorps kommun 1980–Figur 2 visar även utvecklingstakten jämfört med riket.



FIGUR 1 - ANTAL INVÅNARE I STAFFANSTORPS KOMMUN 1980–2033

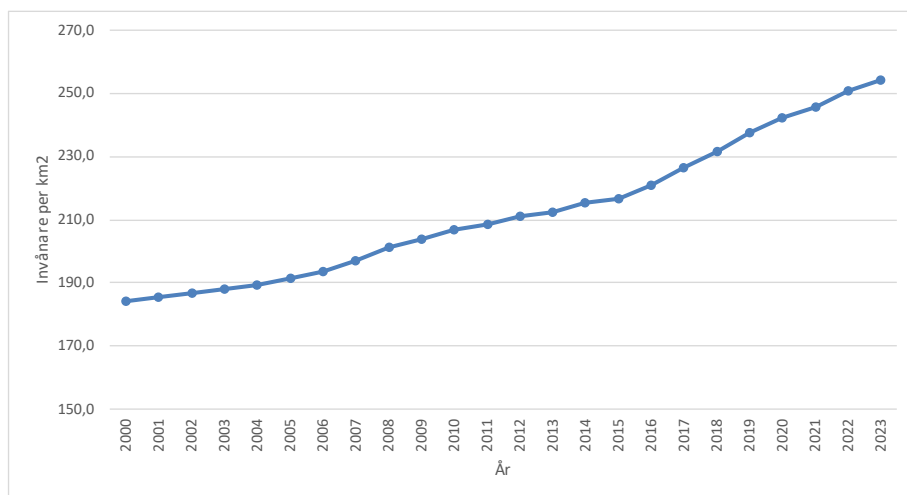


FIGUR 2 - PROCENTUELL FÖRÄNDRING AV FOLKMÄNGDEN I STAFFANSTORPS KOMMUN 1980–2033

Både Region Skånes och Staffanstorps kommuns egna beräkningar prognostiserar en ökande befolkning. Observera att prognoser blir osäkrare ju längre tidshorisont de har. Konjunkturförändringar, från lokala till globala, kan påverka bostadsplaneringen, bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen negativt. I dagsläget är prognoserna ännu osäkrare än tidigare med hänsyn till det rådande marknads- och säkerhetspolitiska läget.

Befolkningstäthet

Befolkningen i Staffanstorps kommun har ökat stadigt sedan 80-talet och därmed har även befolkningstätheten ökat inom kommunen som helhet²⁰. År 2023 var befolkningstätheten 254,3 invånare per km². Detta kan jämföras med tidigare statistik från år 2010 respektive år 2000 då befolkningstätheten var 206,8 invånare per km² och 184,1 invånare per km².

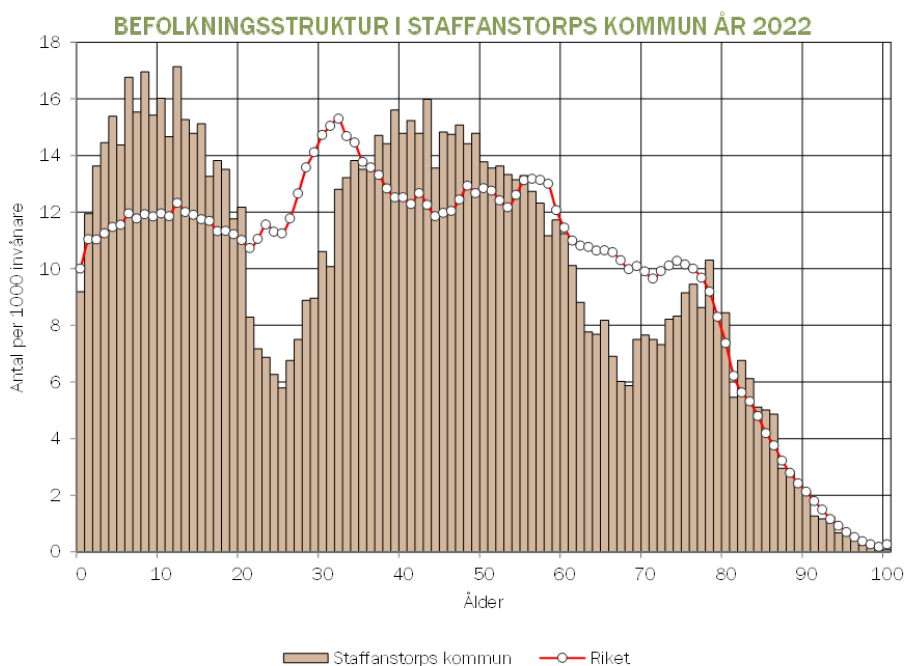


FIGUR 3 - BEFOLKNINGSTÄTHETENS UTVECKLING (SCB)

²⁰ Befolkningstäthet (invånare per kvadratkilometer) m.m. efter kön, år, region och tabellinnehåll. SCB

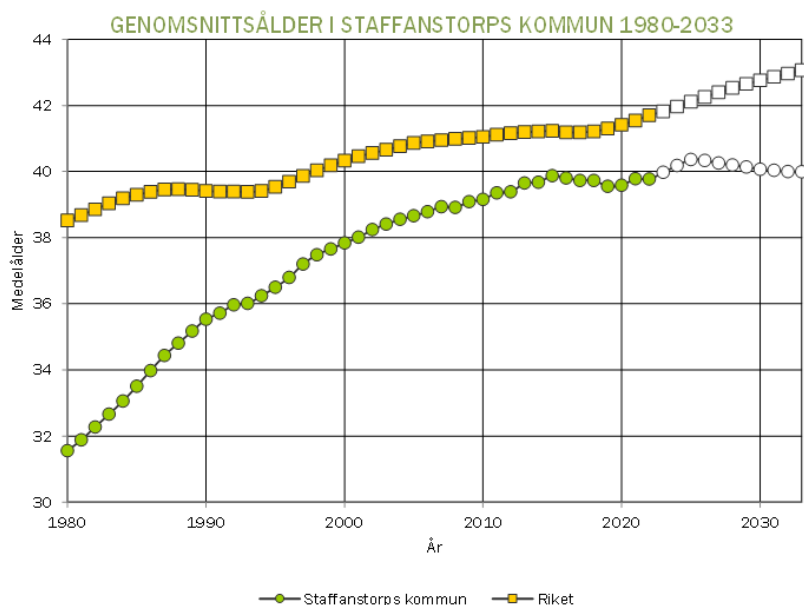
Befolkningsstruktur

Befolkningsstrukturen anger hur stor andel varje åldersgrupp utgör av hela folkmängden. Andelen uttrycks i promille. Som exempel kan nämnas att åldern 12 år är den enskilt största åldersgruppen i kommunen och utgör 17 promille av hela folkmängden år 2022. I de delar som kommunens åldersstruktur avviker från rikets innebär detta att kommunen har relativt fler eller färre invånare i den åldern än vad som finns i riket. Figur 4 nedan visar hur befolkningsstrukturen kan komma att se ut 2033. Förändringskomponenternas utveckling påverkar åldersstrukturen.



FIGUR 4 - ANTAL INVÅNARE EFTER ÅLDER I STAFFANSTORPS KOMMUN ÅR 2022 OCH 2033

Under prognosperioden förväntas genomsnittsåldern i Sverige att öka från 42 år till 43 år. Bland annat beror detta på att mortaliteten bland de äldre minskar samt att stora årskullar kommer upp i äldre åldrar. Under prognosperioden förväntas genomsnittsåldern i Staffanstorps kommun förbli runt 40 år, vilket år 2022 är två år lägre än riket. Vid prognosperiodens slut är den förväntade snittåldern tre år lägre än riket. Se Figur 5 - Genomsnittsålder i Staffanstorps kommun nedan.



FIGUR 5 - GENOMSNIITTSÅLDER I STAFFANSTORPS KOMMUN 1980–2033

Delområdesprognos

Statisticon tar även fram befolkningsprognoser för respektive delområde inom Staffanstorps kommun²¹. I tabellen redovisas befolkningsprognosen för respektive delområde inom kommunen.

Delområde	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Förändring mellan 2023 och 2033 (%)
Staffanstorp	17 390	17 437	17 463	17 540	17 840	18 065	18 248	18 575	18 865	19 188	19 575	13%
Hjärup	5 939	5 946	65 994	6 359	6 556	6 852	7 299	7 688	8 017	8 289	8 447	42%
Kyrkheddinge	1 335	1 338	1 338	1 337	1 334	1 331	1 328	1 324	1 323	1 322	1 346	1%
Tottarp	1 070	1 072	1 073	1 091	1 224	1 328	1 442	1 485	1 484	1 483	1 483	39%
Beden	549	550	550	550	549	548	547	546	546	546	546	-1%
Uppåkra	869	871	871	1 027	1 142	1 219	1 216	1 237	1 303	1 439	1 536	77%
	27 152	27 212	27 290	27 902	28 644	29 344	30 079	30 855	31 538	32 267	32 930	21%

TABELL 5 - BEFOLKNINGSPROGNOS FÖR RESPEKTIVE DELOMRÅDE

I tabellen noteras det att den största ökningen sker inom Uppåkra med 77% under prognosperioden. Detta beror framför allt på kommunens utpekade utbyggnadsområdena Pihlängen, Flackarp och Trolleby som bidrar till den förväntade ökningen. Därefter är det Hjärup och Tottarp som har högst procentuell ökning, och vad gäller Tottarp så är det framför allt de utpekade utbyggnadsområdena i Nordanå som bidrar till den förväntade ökningen. Vidare är det intressant att studera åldersfördelningen för att jämföra den med kommunen i stort. Vid analys av

²¹ Delområdesprognos 2023–2033, Staffanstorps kommun, Byggplaner neddragna 20%. Statisticon, 2024

tabellerna nedan visar det att åldersfördelningarna i respektive delområde både är relativt lika vid början och slutet av prognosperioden.



FIGUR 6 - OMRÅDESIDELNING I KOMMUNEN

Staffanstorps tätort

Åldersgrupp	2023 Andel (%)	2033 Andel (%)
0–4 år	6%	6%
5–14 år	14%	13%
15–19 år	7%	7%
20–64 år	52%	53%
65–79 år	13%	13%
80+	8%	8%
Totalt	100%	100%

Kyrkheddinge

Åldersgrupp	2023 Andel (%)	2033 Andel (%)
0–4 år	6%	6%
5–14 år	12%	12%
15–19 år	7%	6%
20–64 år	62%	59%
65–79 år	11%	13%
80+	3%	3%
Totalt	100%	100%

Beden

Åldersgrupp	2023 Andel (%)	2033 Andel (%)
0–4 år	6%	6%
5–14 år	15%	14%
15–19 år	6%	8%
20–64 år	56%	50%
65–79 år	12%	18%
80+	4%	4%
Totalt	100%	100%

Hjärup

Åldersgrupp	2023 Andel (%)	2033 Andel (%)
0–4 år	7%	7%
5–14 år	21%	16%
15–19 år	7%	8%
20–64 år	54%	56%
65–79 år	9%	9%
80+	3%	4%
Totalt	100%	100%

Tottarp

Åldersgrupp	2023 Andel (%)	2033 Andel (%)
0–4 år	6%	7%
5–14 år	14%	14%
15–19 år	8%	7%
20–64 år	59%	62%
65–79 år	9%	8%
80+	4%	2%
Totalt	100%	100%

Uppåkra

Åldersgrupp	2023 Andel (%)	2033 Andel (%)
0–4 år	6%	8%
5–14 år	19%	16%
15–19 år	7%	7%
20–64 år	58%	58%
65–79 år	8%	9%
80+	1%	2%
Totalt	100%	100%

TABELL 6 - ÅLDERSFÖRDELNING I RESPEKTIVE DELOMRÅDE

Utbildning, arbetsmarknad och sysselsättning

Staffanstorps kommuns bostadsmarknad är en del av den starkt växande Malmö-Lundregionen. Med den omedelbara närhet som finns till både Malmö och Lund och med de mycket goda kommunikationerna, för både kollektivtrafik, bil och cykel, skapas förutsättningar för kommunen att vara en viktig del i regionens utveckling.

Region Skåne tar fram en kommunrapport för varje skånsk kommun avseende befolkning, utbildningsstruktur, arbetsmarknad och strukturomvandling. Avsikten är att kommunerna ska kunna jämföra sig med Skåne som helhet och med riket. Stora delar av innehållet i detta kapitel är hämtad ifrån kommunrapporten²².

Utbildning

Staffanstorps kommun har en högre andel befolkning mellan 20 och 64 år med minst tre års eftergymnasial utbildning jämfört med Skåne och riket som helhet. Trenden avseende högutbildade i Staffanstorps kommun har varit stigande de senaste fem åren.

Andelen behöriga till gymnasiet har de senaste tre åren legat kring 95% och under samtliga av dessa år varit bland de högsta i Sverige. Som jämförelse är behörigheten i både Skåne och Sverige kring 85%. De senaste åren har mellan 80–85% av Staffanstorps kommuns ungdomar examen efter gymnasieskolan vilket ska jämföras med 73% i riket.

Staffanstorps kommun är beläget i närheten av flera lärosäten för högre utbildning: Lunds universitet, Malmö universitet, Sveriges Lantbruksuniversitet samt Kristianstad högskola. Detta ökar möjligheten att locka och bibehålla kvalificerad arbetskraft till regionen och kommunen.

Arbetsmarknad och sysselsättning

Eftersom statistiken från arbetskraftsundersökningen inte redovisas på kommunnivå är arbetslösheten i stället baserad på arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik. Utifrån detta kan det konstateras att andelen arbetslösa inom kommunen i gruppen 16–64 år har ökat från 3,4% till 4,8% mellan 2008 och 2023. Under denna tidperiod har andelen arbetslösa kontinuerligt legat under både Skåne och riket. Andelen unga arbetslösa mellan 18–24 år ökade från 7,5% till 9,0% mellan 2008 och 2023.

Det kan noteras att sysselsättningen totalt sett har ökat i kommunen sedan 1985 tillsammans med en ökad befolkning i förvärvsarbetande ålder. På grund av att befolkningen har ökat snabbare än sysselsättningen har dock sysselsättningsgraden minskat något.

Staffanstorps kommun ingår i kommungruppsindelningen ”Pendlingskommun nära storstad”. Det är mest lämpligt att jämföra sysselsättningsgraden med liknande kommuner inom samma kommungruppsindelning. Sysselsättningstillväxten, mellan åren 1998 och 2022, i Staffanstorps

²² *Näringsliv och arbetsmarknad i Staffanstorps*. Region Skåne, enheten för samhällsanalys. 2024-11-11. Hämtad från: https://filer.skane.se/kommunrapporter/Kommunrapport_Staffanstorps.html

kommun låg på plats 7 av 43 bland alla Sveriges kommuner i denna grupp. Jämfört med alla Sveriges kommuner placerade sig Staffanstorps kommun på plats 9.

De branscher som sysselsatte flest personer i Staffanstorps kommun, år 2022, var ”utbildningsväsendet”, ”handel; serviceverkstäder för motorfordon och motorcyklar” och ”byggindustri”.

Näringsliv

I Staffanstorps kommun driver 6,8% av befolkningen, 20–64 år, ett eget företag som huvudsaklig inkomst. År 2023 var antalet nya företag per 1 000 invånare mellan 16–64 år 9,0, vilket kan jämföras med 10,3 företag för riket som helhet.

De största arbetsgivarna år 2023 är Staffanstorps kommun (1 375 anställda), Kooperativet Vilja (175 anställda) och på delad tredjeplats med 125 anställda är Abbekås Transport & Logistik AB, Forenade Care AB, Humana Omsorg AB, Ohlssons i Landskrona AB, PULS – Planerad Underhållsservice AB och Vardaga Äldreomsorg AB.

I Svenskt Näringslivs ranking av företagsklimatet i de svenska kommunerna har Staffanstorps kommun kontinuerligt fått väldigt goda placeringar. Ända sedan 2017 har Staffanstorps kommun placerat sig bland de tio bästa kommunerna, med en bästa placering på andra plats år 2022. År 2024 backade Staffanstorps kommun något till en sjunde plats av landets 290 kommuner, eller fjärdeplats om man jämför med jämförbara kommuner inom kommungruppen ”Pendlingskommun nära storstad”²³.

Kommunen möter en efterfrågan på verksamhetsmark och många aktörer ser fördelen med läget i Malmö-Lundregionen. Den snabba hanteringen av plan- och byggärenden, i kombination med hög planberedskap ökar attraktiviteten och ger tydlighet till verksamheter som vill etablera sig.

²³ Lokalt företagsklimat. Svenskt Näringsliv. Hämtad från: <https://www.foretagsklimat.se/staffanstorp/ranking>

Pendling

Staffanstorps kommun har ungefär dubbelt så stor utpendling som inpendling med 10 124 dagliga utpendlare, år 2021. Totalt sett så har inpendlingen ökat med 117% sedan år 2000 och uppgår nu till 4 614 personer. Det är cirka 2 780 personer som bor och arbetar inom kommunen. Sedan 2000 har inpendlingen från Malmö ökat med 177% till 1 345 pendlare. Pendlare från Malmö utgör därmed den största gruppen av inpendlare, följt av Lund med 922, Svedala med 232 och Eslöv med 217 inpendlare.

Inpendling till Staffanstorp

Bostadskommun	Pendlare 2021	Förändr. 2000 till 2021	Tillv. (%)
Malmö	1 345	859	176,7
Lund	922	341	58,7
Svedala	232	111	91,7
Eslöv	217	128	143,8
Burlöv	208	113	118,9
Trelleborg	198	147	288,2
Kävlinge	193	91	89,2
Sjöbo	168	72	75,0
Lomma	154	69	81,2
Vellinge	112	66	143,5
Landskrona	107	82	328,0
Skurup	100	45	81,8
Helsingborg	84	62	281,8
Hörby	72	31	75,6
Ystad	56	28	100,0
Övriga	446	239	115,5
Totalt	4 614	2 484	116,6

Källa: SCB (RAMS)

TABELL 7 - INPENDLING TILL STAFFANSTORPS KOMMUN
(STAFFANSTORP KOMMUNRAPPORT, REGION SKÅNE)

Det största utpendling från Staffanstorps kommun sker till Malmö - 4 464 dagliga personresor år 2021 (+39,9 % sedan år 2000). Andra målpunkter för utpendlingen är Lund med 3 130 (+20,2 %) personresor, Burlöv med 409 (-3,1 %), och Lomma som är målpunkt för 243 (+68,8 %) utpendlare. Totalt sett har utpendlingen ökat med 37,4% sedan 2000.

Utpendling från Staffanstorp

Arbetsställe kommun	Pendlare 2021	Förändr. 2000 till 2021	Tillv. (%)
Malmö	4 464	1 274	39,9
Lund	3 130	527	20,2
Burlöv	409	-13	-3,1
Lomma	243	99	68,8
Annan nordiskt grannland	180	153	566,7
Helsingborg	179	104	138,7
Stockholm	171	79	85,9
Svedala	168	47	38,8
Kävlinge	142	63	79,7
Eslöv	139	55	65,5
Vellinge	107	66	161,0
Landskrona	102	48	88,9
Trelleborg	72	22	44,0
Sjöbo	65	35	116,7
Kristianstad	54	17	45,9
Övriga	499	182	57,4
Totalt	10 124	2 758	37,4

Källa: SCB (RAMS). Observera tidsseriebrott i statistiken för pendling till annat nordiskt grannland 2011

TABELL 8 - UTPENDLING FRÅN STAFFANSTORPS KOMMUN
(STAFFANSTORPS KOMMUNRAPPORT, REGION SKÅNE)

Bostadsmarknad och utveckling

Marknadsläget

I Boverkets byggprognos från juni 2023 konstaterades det att bostadsbyggandet har minskat mycket snabbt som följd av bland annat fallande köpkraft hos hushållen, betydligt högre bostadsräntor, samt kraftigt ökade byggkostnader. Boverket prognostiserade då att antalet påbörjade bostäder i Sverige skulle bli cirka 27 000 år 2023 och 21 500 år 2024, jämfört med 71 000 under 2021. Under 2025 bedömde Boverket att byggandet kommer att öka långsamt till följd av stärkt köpkraft hos hushållen och lägre räntenivå. Prognoserna innehåller dock ett stort osäkerhetsintervall på grund av osäkra och oförutsägbara faktorer. Detta innebär på en riksnivå att tillskottet av bostäder år 2025 skulle kunna bli mindre än hälften av behovet för att svara mot den historiska och framtida befolkningsutvecklingen. Särskilt påverkade blir de unga hushållen som får det ännu svårare att etablera sig på den ägda marknaden med desto högre tröskel att ta sig förbi.²⁴

Noterbart är att det i Sverige såldes 61 % färre styckebyggda småhus mellan juli 2022 och april 2023 jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Även antalet sålda bostadsrätter var 75% färre under samma tidperiod jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Därutöver har antalet bokningar av nya bostadsrätter minskat med 95% under samma period. Detta påverkar i sin tur bostadsutvecklarnas förutsättningar att säkra finansiering av nybyggnation av denna typ av upplåtelseform.

Boverket släppte en uppdaterad byggprognos i maj 2024 med en något mer optimistisk syn på läget än tidigare redovisad byggprognos från juni 2023. Här bedömer Boverket att det kommer att börja byggas totalt 27 000 nya bostäder år 2024 och 32 000 bostäder år 2025. Främst är det småhus och hyresrätter som förväntas bidra till vändningen. Antalet bokningar av nyproducerade bostadsrätter har minskat med 75% jämfört med toppnoteringen våren 2021. Vidare bedömer Boverket att hushållen kommer att få en stärkt köpkraft från andra halvan av 2024 på grund av förväntningar om stigande löner, räntesänkningar och lägre inflation. Köpkraften hos hushåll med genomsnittlig inkomst kan ha förväntat återhämtat sig först under 2025.²⁵

I Staffanstorps kommun har ovan beskrivna effekter undersökts bland annat genom att jämföra antalet startbesked som har givits för nyproduktion av bostäder²⁶. Analysen visar på en kraftig inbromsning av nya projekt jämfört med tidigare. Kommunen har under första halvåret 2023 lämnat startbesked för endast fyra bostäder - att jämföra med 332 bostäder under första halvåret 2022. Under andra halvåret av 2022 lämnades startbesked för 44 bostäder vilket visar att inbromsningen startade redan vid mitten av 2022. Under 2024 gjordes en uppföljning som visar att kommunen har lämnat startbesked för 39 nya bostäder under första halvan av året. 28 av

²⁴ Boverkets byggprognos, juni 2023 (Rapport 2023:22). Boverket, 2023.

²⁵ Byggprognos analys maj 2024. Boverket, 2024. Hämtad från:
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/maj-2024/>

²⁶ Data erhållen från kommunens bygglovsavdelning

dessa är från ett och samma projekt i Pihlängen. Vidare har kommunen lämnat 7 startbesked under andra halvan av 2024 fram till november 2024.

Skulle denna trend av underskott i bostadsbyggandet fortsätta under en längre period så skulle det genomsnittliga antalet bostäder som färdigställs per år behöva öka för att befolkningsmålen i översiktsplanen ska kunna uppnås. Exempelvis blir det efter tre år cirka 960 bostäder som behöver ”byggas ikapp” för att nå målet om 40 000 invånare till 2040. Detta förutsatt att det byggs lika lite under de kommande tre åren som under andra halvåret 2022 och första halvåret 2023, det vill säga cirka 50 bostäder per år. För att ”bygga ikapp” ett treårigt underskott skulle man under resterande år fram till 2040 behöva öka den genomsnittliga byggtakten till 364 bostäder per år, en ökning om 21% jämfört med översiktsplanens estimerade 300 bostäder per år. Om det låga byggandet skulle hålla i sig i exempelvis fem år, så blir underskottet och antalet bostäder som behöver byggas ifatt ännu större - vilket skulle medföra en efterföljande ökning av byggtakten till i genomsnitt 425 bostäder per år för att översiktsplanens mål ska kunna nås.

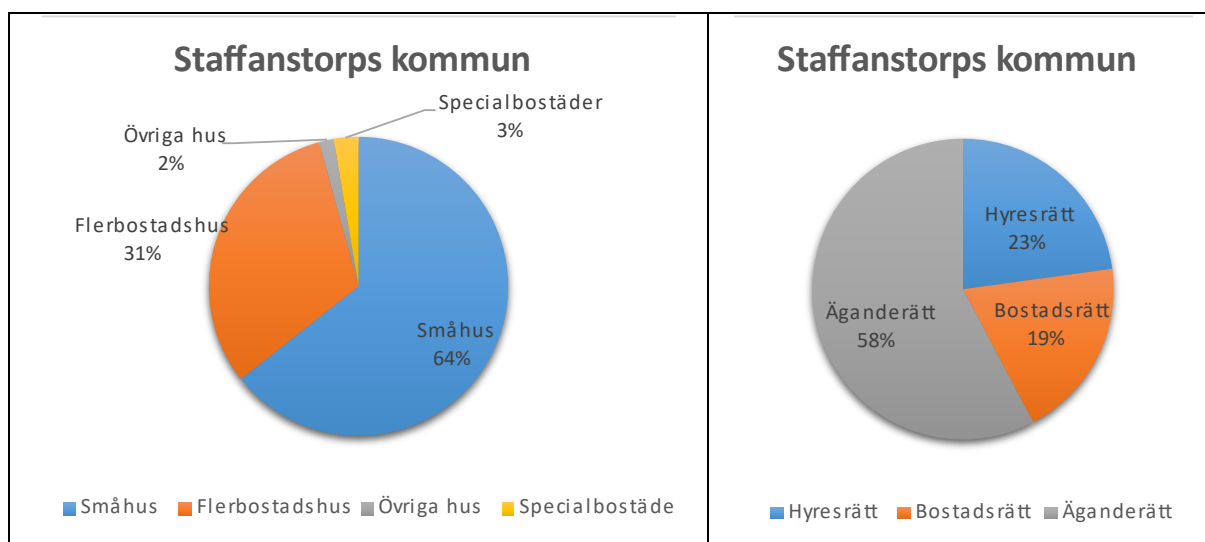
Befintligt bostadsbestånd

Enligt uppgifter från SCB finns det 11 029 bostäder inom kommunen²⁷. Övervägande del, cirka två tredjedelar, av dessa återfinns i småhus medan knappt en tredjedel finns i flerbostadshus. I Staffanstorps tätort finns 7 514 bostäder, vilket utgör 68% av hela kommunens bostadsbestånd. Den vanligaste upplåtelseformen i Staffanstorps tätort är äganderätt, 50,2%, följt av hyresrätt 25% och bostadsrätt 24,8%.

20% av kommunens bostäder finns i Hjärup. En majoritet av dessa utgörs av småhus, 71%, och en mindre del av flerbostadshus, 27%. Äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen även i Hjärup, 64,8%, följt av hyresrätt, 23,5%, och bostadsrätt, 11,7%. I de övriga tätorterna dominerar småhus med äganderätt.

Figur 7, samt Tabell 9 - Bostadsbeståndets uppdelning efter upplåtelseform och hustyp för hela kommunen och för respektive delområde.

²⁷ Tabell: LghTab3KD: Bostadspak 2023 Antal lägenheter (inklusive specialbostäder) efter delområde, hustyp, upplåtelseform och kommun. SCB, 2024.



FIGUR 7 - BOSTADSBESTÄNDET UPPDELNING INOM KOMMUNEN (SCB)

Tätort	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Total	Andel i kommunen	
Staffanstorps	1877	1863	3774	7514	68%	
Hjärup	524	262	1447	2233	20%	
Kyrkheddinge	55	0	419	474	4%	
Tottarp	26	20	303	349	3%	
Uppåkra	26	0	246	272	2%	
Beden	10	0	177	187	2%	
Totalt	2518	2145	6366	11029		
Andel	23%	19%	58%			

TABELL 9 - BOSTADSBESTÄNDETS UPPDELNING EFTER UPPLÄTELSEFORM (SCB)

Tätort	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Total	Andel i kommunen	
Staffanstorps	4293	2830	116	275	7514	68%	
Hjärup	1590	593	37	13	2233	20%	
Kyrkheddinge	443	24	7	0	474	4%	
Tottarp	329	11	9	0	349	3%	
Uppåkra	262	0	4	6	272	2%	
Beden	182	4	1	0	187	2%	
Totalt	7099	3462	174	294	11029		
Andel	64%	31%	2%	3%			

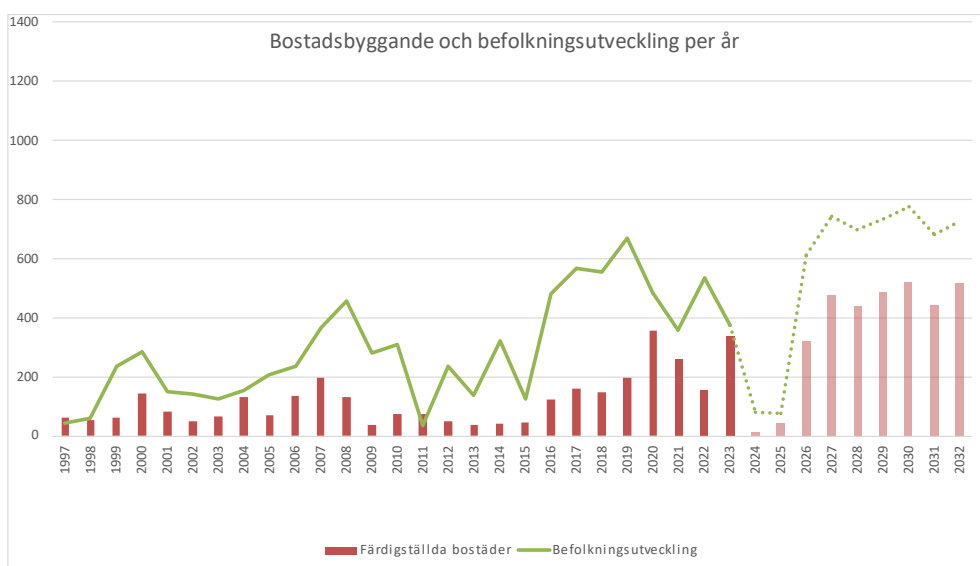
TABELL 10 - BOSTADSBESTÄNDETS UPPDELNING EFTER HUSTYP (SCB)

Historisk utveckling

Kommunen kan inte styra byggandet, utan enbart skapa förutsättningar för att ny byggnation ska kunna genomföras. Exakta tidpunkter för planering och genomförande är ibland svårt att förutse då de i hög grad är beroende av marknadens intresse. Detta gör att planberedskapen över tid behöver vara något större än den befolkningsökning som kommunen vill uppnå.

Historiskt sett har befolkningsökningen mellan 1997 och 2010 i genomsnitt bestått av 220 individer per år. Under samma period har det färdigställts i genomsnitt 94 bostäder per år. Med ett antaget genomsnitt om 2,2 individer per hushåll ger det bostäder för 206 individer om året. Utifrån dessa siffror skulle man kunna ana ett marginellt underskott för denna period. Mellan

2011 och 2020 började det byggas mer, i genomsnitt 125 bostäder om året, vid en samtidig genomsnittlig befolkningsutveckling om 220 personer per år. Detta innebär ett nytillskott av bostäder för cirka 275 individer per år, vilket kan tyda på ett överskott. Om det är underskott eller överskott kan dock inte konstateras enbart utifrån dessa siffror: Det är ju inte bara nyproduktion av bostäder som påverkar befolknings-utvecklingen - även omflyttningar i det befintliga beståndet har stor inverkan. Figur 8 visar både historisk utveckling och en prognos av bostadsbyggandet kopplat till befolkningsutvecklingen.



FIGUR 8 - BOSTADSBYGGANDE OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING PER ÅR (STAFFANSTORPS KOMMUN)

Framtida utveckling och bostadsbehov

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Skåne²⁸ anger att det råder underskott i de flesta kommunerna, varav Staffanstorps kommun är en av dem, medan i 15 av de 33 skånska kommunerna gör bedömningen att det råder balans i bostadsmarknaden inom kommunen som helhet. En kommun gör bedömningen att de har överskott på bostäder. Länsstyrelsen konstaterar att det nationella bostadspolitiska målet inte nås i Skåne och att bostadsmarknaden i länet inte är jämlik. Detta innebär att bland annat att alla inte har en trygg boendesituation eller förutsättningarna för att kunna ha det. Staffanstorps kommun bedömer att det inte är balans på bostadsmarknaden i huvudorterna, men balans i kommunens övriga delar.

Enligt kommunens befolkningsprognos (Statisticon) behövs cirka 2 650 nya bostäder byggas under 2024–2033, det vill säga 265 bostäder om året i genomsnitt. Antalet bostäder är beräknat utifrån division av befolkningsökningen med den genomsnittliga hushållssammansättningen i Sverige, det vill säga i snitt 2,2 personer per hushåll i Sverige²⁹. Staffanstorps kommuns planerade

²⁸ Regional Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024, Tema: bostadsbyggande). Länsstyrelsen Skåne, 2024

²⁹ Hushållssammansättning. Boverket, 2020. Hämtad från: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/hushallssammanstallning/>

byggande för 2024–2034 är i snitt 360 bostäder om året enligt kommunens bostadsbyggnadsplan. Detta förutsatt att pågående bostadsbyggnadsprojekt genomförs enligt redovisade tidplaner.

Marknadsdjup för Staffanstorps kommun

Region Skåne har tagit fram en modell för bostadsefterfrågan³⁰. Denna grundar sig i ett samarbete mellan Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, med stöd av konsultfirman Evidens, och resulterade i en rapport över bostadsefterfrågan i Skåne som publicerades 2019. Region Skåne har därefter redovisat uppdateringar av modellen en gång per år. Marknadsdjupet är det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktion, det vill säga bostadsefterfrågan. Den skattade marknadsdjupet för hela Skåne vid årsskiftet 2023/24 uppgår till cirka 4 000 bostäder, en minskning med 26 % jämfört med föregående år. Detta kan jämföras med det skattade demografiska bostadsbehovet för Skåne som uppgår till ungefär 6 900 bostäder om året. På grund av osäkerhetskällor i beräkningsmodellen finns dock inneboende felmarginaler i skattningen av efterfrågan, speciellt på kommunnivå. Det är därför viktigt att tolka marknadsdjupet som en indikation på efterfrågan och inte som en exakt bedömning.

Rapportens prognostiserade demografiska bostadsbehov för Staffanstorps kommun, 2023 – 2032, redovisas i nedanstående tabell, tillsammans med förväntad nyproduktion enligt kommunens bostadsbyggnadsplan för motsvarande år, förutom för 2023 där antalet faktiskt färdigställda bostäder istället redovisas (kursiv siffra).

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Snitt
Demografiska bostadsbehovet	223	216	208	200	190	184	178	171	166	162	190
Bostadsbyggnadsplan 2024	336	15	43	320	477	440	487	520	444	516	360

TABELL 11 – DEMOGRAFISKA BOSTADSBEHOVET (REGION SKÅNE) JÄMFÖRT MED PLANERAD NYPRODUKTION ENLIGT BOSTADSBYGGNADSPLANEN

Det beräknade marknadsdjupet för Staffanstorps kommun år 2023 redovisas i tabellen nedan, tillsammans med data från SCB som visar hur antalet bostäder per upplåtelseform har förändrats mellan 2022 och 2023.

2023	Marknadsdjup	Ökning/minskning av upplåtelseform mellan 2022 och 2023	Produktion
Äganderätter	63	37	Underskott
Bostadsrätter	54	283	Överskott
Hyresrätter	0	39	Överskott
Totalt	117	359	Överskott

TABELL 12 - MARKNADSDJUP PER UPPLÅTELSEFORM 2023 JÄMFÖRT MED RELATIV ÖKNING/MINSKNING AV RESPEKTIVE UPPLÅTELSEFORM

³⁰ Modell för bostadsefterfrågan, 2023 och framåt. Region Skåne, 2024

Tabellen visar ett underskott i antalet nyproducerade äganderätter år 2023, där endast cirka hälften tillförts i förhållande till det beräknade marknadsdjupet. Å andra sidan har det tillförts strax över fem gånger så många bostadsrätter som marknaden enligt rapporten borde efterfråga för det givna året. Totalt sett så har förändringen av bostadsbeståndet varit nästan tre gånger så hög som marknadsdjupet.

Nedanstående tabell visar årsgenomsnittet av det prognostiserade marknadsdjupet för åren 2023 och 2024. Detta jämförs med kommunens bedömning avseende förväntad nyproduktion per upplåtelseform för 2023, vilken redovisats i kommunens svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät. Motsvarande prognos för 2024/2025 har inte gjorts av Region Skåne som del av den senaste framtagna rapporten. Därför utgår kommunen från föregående års rapport, och föregående års bostadsmarknadsenkät, och bedömer att det inte har skett några större förändringar under 2024 och att tendenserna är detsamma och att siffrorna fortfarande är representativa för tendenserna inom kommunen.

2023/2024	Marknadsdjup	Kommunens svar i bostadsmarknadsenkäten 2023	Preliminär produktion
Äganderätter	76	10	Underskott
Bostadsrätter	44	191	Överskott
Hysesrätter	0	20	Överskott
Totalt	119	221	Överskott

TABELL 13 – MARKNADSDJUP JÄMFÖRT MED PLANERAD NYPRODUKTION PER UPPLÅTELSEFORM ÅR 2023–2024

Noterbart i Region Skånes marknadsdjupsanalys är det obefintliga marknadsdjupet för hyresrätter. Region Skånes analys av marknadsdjupet visar även liknande situation för alla kommuner i Skåne, förutom Lund och Malmö. Anledningen till detta är oklart men kan sannolikt bero på bland annat indraget investeringsstöd, höjda räntor och höjda byggkostnader vilket har påverkat lönsamheten.

Bostadsbrist för vissa grupper

Boverket har definierat åtta olika mått som beskriver bostadsbristen i en kommun³¹. Boverket har därefter sammanställt tillgängliga data utifrån dessa mått, som stöd för kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Kommunen bedömer att måtten ”Ansträngd boendeekonomi”, ”Trångboddhet” och ”Flyttar ofta” är de viktigaste att fördjupa sig i, då de är mest representativa gällande bostadsbrist i Staffanstorps kommun. Det görs även en jämförelse av dessa mått med andra närliggande och jämnstora kommuner, med Lund och Malmö samt med genomsnittet i Skåne. Senaste tillgängliga data är från 2022.

Ansträngd boendeekonomi

Ansträngd boendeekonomi kvantifierar huruvida hushållet har en ansträngd boendeekonomi utifrån att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion.

³¹ Beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av bostadsbrist. Boverket, 2023-06-19

	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (2012)	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (2017)	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (2022)
Staffanstorps	3,6%	2,9%	2,2%
Lomma	3,2%	2,5%	2,4%
Svedala	4,1%	3,5%	3,0%
Vellinge	3,9%	3,2%	2,5%
Lund	12,2%	10,0%	9,4%
Malmö	12,9%	9,6%	8,0%
Skåne	8,4%	6,7%	5,7%
Riket	6,6%	5,4%	4,7%

TABELL 14 - ANDEL HUSHÅLL MED ANSTRÄNGD BOENDEEKONOMI (BOVERKET)

Mellan 2012 och 2022 har antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi minskat från 3,6% till 2,2% - en bra bit under snittet i Skåne och lägst av kommunerna i jämförelsen. År 2022 återfinns den största andelen av hushållen inom kommunen inom kategorin ensamstående utan barn (46 %) följt av sammanboende med barn (19 %). Hushåll med mest ansträngd ekonomi bor, år 2022, i småhus med äganderätt (36%), eller i flerbostadshus med hyresrätt (35%). Det är en jämn fördelning mellan män och kvinnor (47% respektive 53%) och det är främst individer mellan 35–64 år som är drabbade (35%) följt av individer 25–34 år (15%) och 6–11-år (15%).

Med hänsyn till tidigare nämnda omvärldsfaktorer är det viktigt att notera att boendekostnaderna har ökat betydligt sedan 2022. Enligt Boverkets byggprognos, juni 2023, har medelhyrorna i landet från 2021 till 2023 ökat med cirka 450 kr i månaden för en hyreslägenhet på tre rum. Räntekostnaderna för ett småhus, med medelpris om 3,7 miljoner kronor, har under samma period stigit med 4 700 kr per månad efter skatt. Detta innebär att de redovisade siffrorna inte nödvändigtvis är representativa för dagens läge utan bör följas upp när nya tillgängliga data finns att tillgå från Boverket.

Trångboddhet

För att ett hushåll inte ska räknas som trångbott enligt Boverkets definition ska det utöver vardagsrum och kök/kokvrå finnas ett sovrum. Två barn under 12 år kan inom hushållet dela rum men vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. I hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum utgår kriteriet i stället från boendeyta per person. Om bostaden är mindre än 20 m² per person räknas hushållet som trångbott. Ensamstående hushåll utan barn räknas inte som trångbott.

	Andel trångbodda hushåll (2012)	Andel trångbodda hushåll (2017)	Andel trångbodda hushåll (2022)
Staffanstorps	5,7%	5,9%	5,4%
Lomma	3,4%	4,1%	4,0%
Svedala	4,9%	5,3%	5,2%
Vellinge	2,6%	3,5%	3,5%
Lund	8,9%	9,4%	9,4%
Malmö	14,7%	15,7%	14,5%
Skåne	8,8%	9,7%	9,4%
Riket	9,2%	10,1%	9,6%

TABELL 15 - ANDEL TRÅNGBODDA HUSHÅLL (BOVERKET)

Trångboddheten är jämnt fördelad mellan individernas kön (51% för kvinnor och 49% för män). Utvecklingen sedan 2012 har varit positiv, med en tillfällig ökning runt 2017. Den största andelen av drabbade hushåll återfinns inom kategorin sammanboende med barn (36%) följt av övriga hushåll med barn (22%) och ensamstående kvinnor med barn (19%). Majoriteten bor i flerbostadshus med hyresrätt (46%) följt av småhus med äganderätt (29%). Det är främst individer i 35–64-årsåldern som drabbas, följt av åldersgruppen 12–17 år (15%), och åldersgrupperna 25–34 år och 6–11 år med cirka 14% vardera.

Flyttar ofta

Sista måttet som kommunen har fördjupat sig i är ”flyttar ofta”. Detta är en indikation på om hushållet har en osäker boendesituation som mäts genom att följa hushållens flyttningar. Kriteriet är att någon i hushållet har flyttat minst en gång om året de senare tre åren.

	Andel hushåll som flyttar ofta (2012)	Andel hushåll som flyttar ofta (2017)	Andel hushåll som flyttar ofta (2022)
Staffanstorps	Finns ingen data	0,7%	1%
Lomma	Finns ingen data	0,6%	0,6%
Svedala	Finns ingen data	0,8%	0,8%
Vellinge	Finns ingen data	0,8%	0,8%
Lund	Finns ingen data	2,1%	2,1%
Malmö	Finns ingen data	2,4%	2,5%
Skåne	Finns ingen data	1,7%	1,9%
Riket	Finns ingen data	1,7%	1,8%

TABELL 16 - ANDEL HUSHÅLL SOM FLYTTAR OFTA

Inom Staffanstorps kommun är det 1% av hushållen som beräknas flytta ofta, jämfört med skånesnittet om 1,9%. Inom detta mått är det en mer jämn fördelning mellan de olika hushållskategorierna. Största gruppen är sammanboende med barn (30%), följt av ensamstående utan barn och övriga hushåll utan barn med 16% vardera. Av hushållen som flyttar ofta återfinns 40% i småhus med äganderätt och 40% i flerbostadshus med hyresrätt. Även inom denna indikation är det en relativ jämn fördelning mellan individernas kön (49% kvinnor, 51% män). Största gruppen som flyttar ofta består av individer i 35–64 årsåldern (32%) följt av gruppen 25–34-åringar (28%).

Flyttkedjor

För att minska bostadsbristen och öka rörligheten i bostadsmarknaden är det viktigt med nyproduktion av bostäder. I en studie framtagen av Evidens på uppdrag av Region Skåne under 2022 studeras flyttkedjor och rörligheten på bostadsmarknaden i Skåne³². Det framgår att varje nyproducerad bostad i Skåne ger i genomsnitt möjlighet för 2,51 hushåll att flytta in i en för hushållet ny bostad. Därutöver gynnas den ekonomiska tillväxten av rörligheten på bostadsmarknaden genom att ge effektivare matchningsprocesser på marknaden då det skapar förutsättningar att kunna flytta för studier och arbete. Studien omfattade 5 700 nyproducerade lägenheter i hela Skåne och utgjorde en betydande andel av all nyproduktion under 2019. På grund av sekretesskäl på data från SCB behövde mindre kommuner grupperas ihop med andra liknande. Därtill är den lokala bostadsmarknaden i studien definierad som den lokala arbetsmarknaden. Staffanstorps kommun grupperades in i kommungrupp 4 tillsammans med Ystad, Kävlinge, Svedala, Trelleborg, Burlöv och Eslöv. Inom kommungrupp 4 ges följande rörlighetskvot:

	Bostadsrätt	Hyresrätt	Småhus	Totalt
Rörlighetskvot	2,55	2,63	4,33	2,9

TABELL 17 - RÖRLIGHETSKVOT FÖR KOMMUNGRUPP 4 (REGION SKÅNE)

Ovanstående tabell visar att varje nyproducerad bostadsrätt, hyresrätt och småhus i genomsnitt ger möjlighet för 2,55, 2,63 respektive 4,33 hushåll att flytta in i en för hushållet ny bostad. Bebyggande av bostadsrätter och hyresrätter bedöms ha snarlik effekt, medan nyproduktion av småhus ger betydligt större rörelse sett till hela flyttkedjan.

Debutanter på den lokala bostadsmarknaden utgör en mindre andel av de som flyttar in i nyproduktion. Unga vuxna är dock välrepresenterade både i nyproduktion och i den efterföljande flyttkedjan vid nyproduktion av mindre bostäder. Däremot dominerar äldre åldersgrupper för de större bostäderna. Generellt sett spelar det inte någon större roll för debutanternas möjligheter att etablera sig på Skånes bostadsmarknad om nyproduktionen utgörs av hyres- eller bostadsrätter. Däremot ger nyproduktion av mindre bostäder en något större andel debutanter än vad nyproduktion av större bostäder ger.

Debutanterna kan vidare delas in olika grupper bestående av ”debuterande vuxna hushåll” (30+ år), ”debuterande unga vuxna” (25–29 år) och ”flyttat hemifrån” (19–24 år). De olika gruppernas möjlighet att debutera i den lokala bostadsmarknaden, både i den nyproducerade bostaden och som del av flyttkedjan, i Skåne som helhet, tydliggörs i tabellerna nedan.

³² Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne. Region Skåne, 2022

Nyproduktionslägenhet (Nod 0)		Barn (0–18 år)	Flyttat hemifrån (19–24 år)	Unga vuxna (25–29 år)	Vuxna hushåll (över 30 år)	Totalt
Bostadsrätter	1–2 rum och kök	7%	16%	25%	52%	100%
	3 rum och kök	10%	15%	23%	53%	100%
	4+ rum och kök	23%	9%	12%	56%	100%
Hyresrätter	1–2 rum och kök	13%	18%	31%	37%	100%
	3 rum och kök	23%	11%	23%	43%	100%
	4+ rum och kök	36%	12%	3%	49%	100%
Småhus	Totalt	23%	13%	11%	54%	100%

TABELL 18 - ÄNDEL DEBUTANTER PER GRUPP SOM FLYTTAR DIREKT IN I NYPRODUKTIONSLÄGENHET (REGION SKÅNE)

Hela kedjan		Barn (0–18 år)	Flyttat hemifrån (19–24 år)	Unga vuxna (25–29 år)	Vuxna hushåll (över 30 år)	Totalt
Bostadsrätter	1–2 rum och kök	12%	27%	23%	38%	100%
	3 rum och kök	17%	19%	20%	45%	100%
	4+ rum och kök	21%	15%	16%	48%	100%
Hyresrätter	1–2 rum och kök	16%	32%	20%	32%	100%
	3 rum och kök	20%	19%	20%	41%	100%
	4+ rum och kök	30%	15%	12%	43%	100%
Småhus	Totalt	22%	15%	14%	49%	100%

TABELL 19 - ANTAL DEBUTANTER PER GRUPP SOM FLYTTAR IN I FÖR HUSHÄLLET NY LÄGENHET I HELA KEDJAN (REGION SKÅNE)

Vidare kan individer mellan 18 och 29 år grupperas till ”unga vuxna”. Detta ansågs i studien vara intressant, dels på grund av att alla unga vuxna inte är debutanter, dels lever de inte sällan i mer instabila hushållskonstellationer vilket leder till en relativ hög flyttfrekvens. Deras möjlighet att debutera i nyproduktion och som del i hela kedjan förtydligas i Tabell 20.

Upplåtelseform		Andel 18–29 i nyproduktion	Andel 18–29 i hela kedjan
Bostadsrätt	1–2 rum och kök	54%	50%
	3 rum och kök	30%	35%
	4+ rum och kök	19%	28%
Hyresrätt	1–2 rum och kök	66%	58%
	3 rum och kök	36%	38%
	4+ rum och kök	24%	33%
Småhus		17%	26%

TABELL 20 - ANDEL UNGA VUXNA SOM FLYTTAR IN I NYPRODUKTION ELLER I FLYTTKEDJAN I FÖR HUSHÄLLET NY BOSTAD

Studien analyserade även flyttkedjorna utifrån hushållens inkomster. Resultaten visade att även den dyraste, centrala, nyproduktionen generellt möjliggör för hushåll med under genomsnittliga inkomstnivåer att kunna delta i flyttkedjan och flytta till mer passande bostäder. Studien visade även att medianinkomster för de hushåll som flyttar in i nyproduktion normalt är högre för de som flyttar till småhus och bostadsrätter än för de som flyttar till hyresrätter. Dock krävs det generellt sett oftast ett förvärvsarbete, motsvarande relativt låg lön, för att kunna delta i flyttkedjans senare noder. Detta innebär att de som står långvarigt utanför arbetsmarknaden inte fullt ut kan förlita sig på flyttkedjorna till följd av nyproduktion. Studien diskuterar vidare att detta har en påverkan på möjligheten att avhjälpa trångboddhet bland de som inte var förvärvsarbetande alternativt sammanboende barnfamiljer med stor försörjningsbörda.

Bostadskö

Staffanstorps kommun har inget eget bostadskösystem och hänvisar till Boplats Syd, som är ett av Malmö Stad helägt bolag med syfte att skapa en effektiv hyresmarknad, främja bostadsförsörjningen och underlätta för inträde på bostadsmarknaden inom regionen. Bostäderna som förmedlas ägs av kommunala och privata hyresvärdar från ett flertal skånska kommuner samt delar av Blekinge. Den som vill hyra en bostad ansluter sig till Boplats Syd, betalar en årlig avgift och kan söka genom hela beståndet i de anslutna kommunerna. Tabellen nedan redovisar förmedlade lägenheter samt kötid för hyresmarknaden i Staffanstorps kommun³³.

	2022		2023		Förändring 2022 - 2023 (%)	
	126		174		38%	
Förmedlade lägenheter	Genomsnitt	Median	Genomsnitt	Median	Genomsnitt	Median
Kötid (år)	2,9	2,2	2,8	1,7	-3%	-23%
1:a	2,5	2	2	1,5	-20%	-25%
2:a	2,6	1,8	2,5	1,4	-4%	-22%
3:a	3,4	2,5	3,7	2,7	9%	8%
4:a	1,6	1,6	-	-	-	-
5:a	-	-	-	-	-	-
6:a	-	-	-	-	-	-

TABELL 21 - GENOMSnittlig KÖTID FÖR ATT ERHÅLLA EN FÖRMEDELAD LÄGENHET I STAFFANSTORPS KOMMUN (BOPLATS SYD SAMT EGNA BERÄKNINGAR)

³³ Boplats Syd. Hämtad från e-tjänst på: <https://www.boplatssyd.se/statistik>

Tabellen visar att antalet förmedlade hyresrätter inom Staffanstorps kommun har ökat med 38% mellan 2022 och 2023. Vidare visas att den genomsnittliga kötiden har minskat med cirka 3%, medan mediantiden har minskat med hela 23%. Som mest har den minskat gällande lägenheter med 1 rum och kök med ett genomsnitt på -20%, följt av lägenheter med 2 rum och kök med en genomsnittlig minskning med 4%. Däremot för lägenheter med 3 rum och kök har kötiden ökat i genomsnitt med 9% och 8% i median.

Olika grupper efterfrågar olika bostäder

Människor befinner sig i olika faser och livsomständigheter när de efterfrågar en bostad. Kommunen reglerar inte bostadsbyggandet men har en skyldighet att skapa förutsättningar för att möjliggöra en bostadsmarknad i balans. I framtidens Staffanstorps kommun erbjuds attraktiva och trygga livsmiljöer som ser till alla behov för alla livets faser, och som kan erbjuda det boende som människor efterfrågar vid en given punkt i livet.

Barnfamiljer

En stor del av de som söker bostad i Staffanstorps kommun är barnfamiljer. De efterfrågar småhus eller större lägenheter med god tillgång till barnomsorg och skola. Det innebär att pågående planering av bostadsområden med allt från radhus till fribyggartomter är viktig för att tillgodose efterfrågan. I takt med en utbyggnad av nya bostadsområden är det också viktigt att utbyggnaden av infrastruktur, service och skolor går i takt med bostadsutbyggnaden.

Kommentar

Analysen av marknadsdjupet visar på ett underskott i produktionen av småhus som äganderätt. Däremot tillkommer det en andel småhus i bostadsrättsform vars andel är svårare att utröna. Produktionen av bostadsrätter har varit strax över fem gånger så hög som marknadsdjupet. En slutsats av detta kan vara att det finns en stor variation av olika typer bostadsrätter att tillgå för småbarnsfamiljer, både i form av småhus eller lägenhet, med en variation av lägenhetstyper och storlekar.

Studenter och unga vuxna

Unga vuxna och studenter söker ofta ett boende i närliggande storstäder eller på studieorter. De som vill bo kvar efterfrågar ofta mindre, billiga och funktionella hyresrätter gärna med närhet till kollektivtrafik. Kommunens närhet till storstäder gör att ungas flyttbenägenhet från kommunen är nästan dubbel så stor som rikets.

Bostadsmarknaden för studenter i Staffanstorps kommun, liksom alla kommuner i stormalmö, befinner sig i obalans. Det finns generellt få lediga lämpliga bostäder till den här gruppen. En annan utmaning är att unga vuxna ofta inte är tillräckligt ekonomiskt starka för att efterfråga befintligt utbud av bostäder.

Staffanstorps kommuns generella satsning på bostadsbyggande med variation av upplåtelseformer och storlekar syftar även till att underlätta skapandet av flyttkedjor som kan frigöra bostäder för bland annat unga vuxna som vill bo kvar i kommunen.

Kommentar

Marknadsdjupet påvisar inget behov av hyresrätter överhuvudtaget i Staffanstorps kommun. Trots detta har det

mellan 2022–2023 tillkommit 39 hyresrätter. Vad det är för typ av hyresrätter och hur de lämpar sig för studenter och unga vuxna är i dagsläget oklart, men det kan eventuellt hjälpa till att få i gång flyttkedjor från befintligt bestånd till nytt bestånd vilket kan frigöra billigare hyresrätter för de unga vuxna och studenterna. Totalt sett utgör grupperna 18–24 år, och 25–34 år, cirka en femtedel av de som har ansträngd boendeekonomi - en betydande andel i sammanhanget. Likaså är de generellt mindre trångbodda än den vuxna gruppen. Däremot utgör de en stor andel, 43%, av de som flyttar ofta, vilket skulle kunna tyda på osäkrare bostadsförhållanden, eller att åldersgruppen representerar en tid i livet då bostadsbehovet förändras snabbare än i övriga grupper.

Äldre

Antalet äldre som är 65 år eller äldre prognostiseras att öka med cirka 20% till 2034 enligt kommunens befolkningsprognos. Det är framför allt äldre som är 80 år eller äldre som kommer att öka mest, 22%. Trots den stora ökningen så verkar andelen för respektive åldersgrupp för de som är 65 år eller äldre vara snarlik dagens åldersstruktur sett till den totala prognostiserade befolkningsökning inom kommunen.

Seniorboenden och trygghetsboenden

Seniorboende är vanliga bostäder avsedda för personer över en viss ålder, till exempel 55 år, som prioriterar funktionalitet och tillgänglighet i boendet och närmiljön. Seniorboenden kan vara tillgängligt utformade och/eller erbjuda ett utbud av service och aktiviteter. Seniorboende finns både i Staffanstorp och Hjärup.

Ett trygghetsboende är en boendeform för personer över 70 år som inte har det vårdbehov som krävs för särskilt boende för äldre, utan som av främst otrygghet eller ensamhet vill flytta till nytt boende med vissa servicefunktioner. Kommunens omsorgsförvaltning har arbetat fram ett antal kriterier som bland annat anger att trygghetsboende ska vara i hyresrättsform samt ha tillgång till gemensamhetsytor och sociala aktiviteter. Omsorgsförvaltningen ska, i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen verka för att trygghetsboenden byggs i kommunen under mandatperioden. Stadsbyggnadsförvaltningen håller en kontinuerlig dialog med exploatörer och utövare som har anmält sitt intresse för att bygga och driva trygghetsboenden i kommunen. I dagsläget diskuteras ett trygghetsboende i centrala Staffanstorp och ett trygghetsboende i Hjärup. När trygghetsboendena är färdigställda kommer omsorgsförvaltningen att samverka med exploatörerna och/eller fastighetsägarna kring marknadsföringsinsatser samt införa kontrollfunktioner för att säkerställa att boendeformens kriterier uppfylls.

Kommentar

De äldre består av åldersgruppen 65 år och uppåt. Gruppen utgör 8% av hushåll med ansträngd boendeekonomi, men eftersom det år 2023 bodde 4 750 personer i kommunen som är 65 år eller äldre, och bara 43 av dem kan hänföras till gruppen ansträngd boendeekonomi, så innebär det mindre än en procent av alla äldre. Knappt 2% av gruppen äldre bor trångt, och den absoluta majoriteten har därmed inte bostadsbrist. De är inte heller representerade i måttet flyttar ofta vilket skulle kunna tyda på stabila bostadsförhållanden, men likaså kan det innebära att det inte är möjligt för dem att hitta andra lämpliga bostäder i form av exempelvis senior- och trygghetsboenden, och därför blir kvar i befintlig bostad. Rörligheten kan också motverkas av att äldre också tenderar att bo i villor som är betalda sedan länge, vilket medför en lägre månadskostnad jämfört med exempelvis en nyproducerad bostadsrätt.

Bostäder för grupper enligt lagstiftning

Här redovisas bostadsförsörjning för samhällsgrupper som omfattas av olika lagar, bland andra, Socialtjänstlagen (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Informationen gällande bostadsbehov för särskilt boende och LSS-boende är grundad på antagen lokalförsörjningsplan för Omsorgsnämnden³⁴.

Omsorgsförvaltningen

Särskilt boende

Särskilt boende är en behovsprövad biståndsinsats enligt socialtjänstlagen. Det är en verksamhet som alltid har stort behov av ändamålsenliga lokaler för att biståndet ska kunna verkställas. Samtliga särskilda boenden i Staffanstorps kommun drivs av privata utförare. Bostadsbeståndet för särskilt boende uppgick 2024 till totalt 250 lägenheter med fördelning enligt nedanstående tabell.

Lokalens namn, adress	Utförare	Antal lägenheter	Hyrs av
Magnoliagården, Norregatan 6 A	Forenade Care AB	75	Staffanstorps Kommunfastigheter AB
Sockerstan, Amarantgatan 12	Humana Omsorg AB	72	Humana Omsorg
Villa Vikhem, Vikhems bygata 100	Vardaga	40	Vardaga
Villa Roos Park, Annerovägen 1	Vardaga	63	Vardaga

TABELL 22 - ANTAL LÄGENHETER FÖR SÄRSKILT BOENDE, KORTTIDSPLATSER OCH VÄXELVÅRD

Utifrån analys gjord under 2022 så kommer drygt 300 personer att ha behov av särskilt boende 2032, med stor reservation för konsumtionsmönstret, vilket under 2023–2024 visat en vikande trend jämfört med 2022 med en årlig nedgång i antal hanterade ärende om 15–20%. Andelen belagda särskilt boende platser enligt SoL är i medeltal 233 under perioden 2024 01-2024 11.

Behovet av särskilda boendeplatser kan förväntas öka i samband med att befolkningmängden i åldrarna 80 år och äldre ökar i kommunen de kommande tio åren fram till år 2034.

Omsorgsförvaltningen har med hjälp av analyser genomförda under senare delen av 2022 fått en bild av lokalbehovet gällande särskilt boende på lång sikt. En utveckling förvaltningen följer utifrån månadsstatistik och beskriver för nämnden vid samtliga nämndsmöten. Utöver insatsen särskilt boende enligt socialtjänstlagen så planerar fastighetsetablerare icke biståndsbedömda seniorboenden i Staffanstorps kommun vilket kan ge en viss avlastning till övriga insatstyper. Ett fastighetsutvecklingsbolag kan komma att uppföra lokaler i Hjärup, där bland annat ett särskilt boende skulle kunna inrymmas för eventuell ersättning av annan befintlig enhet.

³⁴ Lokalförsörjningsplan för omsorgsnämnden 2023–2033. Staffanstorps kommun. ON 2023-12-06 § 96

Fastighetsutvecklingsbolaget har meddelat att lokalerna skulle kunna vara färdigställda i början av år 2027 vid byggstart under första halvan 2025. Ett osäkerhetsmoment i prognoserna är att personer från andra kommuner kan ansöka om särskilt boende i Staffanstorp.

LSS-boende

LSS är en rättighetslag som ska garantera vuxna personer med omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor, att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får. Av de insatser som LSS ger rätt till är det i första hand boende med särskild service (LSS-boende), korttidsvistelse/korttidstillsyn samt daglig verksamhet som är lokalintensiva.

Idag bedrivs samtliga boenden i kommunen av Frösunda AB och vårdplatserna är fördelade enligt tabellen nedan:

Lokalens namn, adress	Utförare	Antal vårdplatser/ lägenheter	Hys av
Torget 7A	Frösunda AB	7 (5+2)	Staffanstorps kommunfastigheter AB
Nevisborg 19	Frösunda AB	5	Neobo Fastigheter AB
Nevisborg 11	Frösunda AB	10	Neobo Fastigheter AB
Borggårdsgård allé 4	Frösunda AB	6	Hoivatilä AB
Åkershus 28	Frösunda AB	7	Newsec, Stopstorp KB
Åkershus 26	Frösunda AB	16	Staffanstorps kommunfastigheter AB

TABELL 23 - ANTAL LÄGENHETER FÖR LSS-BOENDE OCH KORTTIDSVISTELSE/-TILLSYN

Under hela 2024 har samtliga LSS-bostäder varit belagda och idag finns det två personer som bor på externa platser utifrån särskilda behov utanför ramen för de insatser kommunen upphandlat i egen regi.

Prognoser för behovet av LSS-boende görs utifrån;

- information av kommuninvånare som avser ansöka om LSS-boende.
- kunskap om brukare som bor på externt barnboende i annan kommun och fyller 18 år.
- generell befolkningsökning (se avsnitt 2.2).
- strukturerad analys beställd av nämnden.

För att få ett strukturerat underlag för en bedömning av förväntad utveckling av behovet av platser i särskilda boendeformer för personer med funktionsvariationer har förvaltningen, i analys utförd av extern part under senare delen av 2022 använt kategorisering som verktyg.

Kategorierna består av grupper av behov/diagnoser och varje brukare placeras in i den kategori/grupp som hen bedöms tillhöra. Kategoriseringen genomförs av handläggare på förvaltningen som är väl insatta i brukarens behov och funktionstillstånd. På så sätt ges en överblick av hur behoven i målgruppen ser ut idag samt hur de fördelar sig mellan olika

åldersgrupper och insatser. Exempelvis kan kunskap om hur många individer det finns i yngre och äldre tonåren ge en indikation på inflödet till bostad med särskild service under de kommande åren. Vilken/vilka kategorier/grupper dessa individer tillhör kan ge indikation om behovet av typ av verkställighet – grupp eller servicebostad. Med stor sannolikhet, utifrån befolkningsutveckling och bedömning av förändring i kategorisering, kommer det inom en 10-årsperiod finnas behov av ytterligare en gruppbostad/ servicebostad enligt LSS.

Arbetsmarknadsförvaltningen

Arbetsmarknadsförvaltningen har ansvar för att tillgodose behov av olika typer av boende till personer som enligt socialtjänstlagen har särskilda svårigheter att på egen hand ordna bostad eller har ett akut behov av bostad utifrån skyddsskäl eller andra liknande omständigheter.

Arbetsmarknadsförvaltningen ansvarar även för boende för nyanlända som anvisats kommunen under etableringstiden samt för flyktingar enligt massflyktsdirektivet.

Nyanlända

Staffanstorps kommun har, enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, ansvar att tillhandahålla bostäder till de som har anvisats till kommunen. Regeringen beslutar varje år om ett länstal om fördelning mellan länen. Därefter beslutar Länsstyrelsen hur många personer varje kommun ska ta emot, så kallade kommuntal.

De beslutade kommunalen för Staffanstorps kommun är 81 personer för 2024 och 22 personer för 2025³⁵.

Arbetsmarknadsförvaltningen har tillgång till 13 bostäder inom kommunen och 3 utanför kommunen. Inom förvaltningen finns även en boendeinformatör som aktivt söker lämpliga bostäder med varierande storlek och även stöder de nyanlända i att hitta en permanent bostad. Samtliga bostäder som kommunen hyr ut till nyanlända är tillfälliga och uthyrs maximalt i två år.

Ukrainska krigsflyktingar

Flyktingarna omfattas av massflyktsdirektivet och det innebär bland annat att de har tillfälliga uppehållstillstånd fram till 2026-03-04.

När det gäller bostäder för ukrainska medborgare har kommunen tillgång till 24 rum på Pilegården, varav 21 är uthyrda i dagsläget, samt 14 uthyrda lägenheter på andra platser i kommunen.

Arbetsmarknadsförvaltningen ser ett ökat behov av bostäder och totalt sett bedöms det behövas cirka 10 lägenheter under det kommande året (2025). Primärt är det 1:or, 2:or och några få 3:or som behövs för att möta det ökade behovet

Merparten av hushållen består av 1–2 personer, oftast kvinnor med barn eller ensstaka äldre par och ensamma kvinnor.

Utmaningar avseende nyanlända och ukrainska krigsflyktingar

Många kommuner rapporterar en rådande brist på hyreslägenheter. Än svårare är det att hitta boenden som har en rimlig yta eller hyresnivå för den här gruppens stora familjer och deras betalningsförmåga. Hyresmarknaden kräver oftast en anställning och inkomst och godtar inte

³⁵ *Fördelning av nyanlända i Skåne 2024*. Länsstyrelsen Skåne, 2024. Hämtad från: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/nyheter-och-press/nyheter---skane/2024-11-04-fordelningen-av-nyanlanda-i-skane-for-2025.html>

etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst. Staffanstorps kommun har inget allmännyttigt bostadsföretag men har enstaka egna bostäder som hyrs ut till nyanlända hushåll.

För att underlätta för nyanländas etablering i kommunen har en integrationsplan samt en bostadstrategi antagits av kommunfullmäktige 2016-06-13, båda reviderades av kommunstyrelsen 2019.

Behovsprognosen av bostäder för denna grupp är i stor utsträckning avhängig framtida politiska beslut, Länsstyrelsens fördelning av kommunal samt Migrationsverkets agerande.

Sociala hyreskontrakt och jourlägenheter

Arbetsmarknadsförvaltningen förfogar idag över 9 lägenheter varav en bostadsrätt avseende sociala hyreskontrakt. Dessa hyrs ut i andrahand till den som enligt lagstiftning har särskilda svårigheter att på egen hand ordna ett stadigvarande boende. Utöver dessa förfogar förvaltningen över 3 jourlägenheter som ska användas i syfte att avvärja ett akut behov av boende för främst våldsutsatta eller bostadslösa barnfamiljer. Hyreskontrakten följs upp månadsvis och är kopplade till en utredare som gör tillsyn och följer upp hyresgästens arbete med att ordna eget boende samt bedömer om behov av boende fortfarande finns enligt lagstiftning.

Utredare för sociala hyreskontrakt och jourlägenheter behöver även kontinuerligt arbeta för ett boendebestand som gör att förvaltningen kan låta kommuninvånare ta över ett förstahandskontrakt och upparbeta kanaler för att få tillgång till nya hyreskontrakt därefter.

Utmaningar avseende sociala hyreskontrakt och jourlägenheter

En tjänst på förvaltningen arbetar idag med vräkningsförebyggande åtgärder, utredning av bistånd till boende, tillsyn och bostadsförsörjning för att kunna verkställa de beslut om bistånd i form av socialt kontrakt, som kommunen har skyldighet att verkställa om behov bedömts finnas. Förvaltningen behöver ha ett välfungerande samarbete med lokala hyresvärdar för en stabil bostadsförsörjning utifrån att de kommuninvånare som får boendebistånd bör överta sina kontrakt om de uppvisat god skötsamhet under en längre tid. Det är en stor utmaning att upprätta den typen av samarbete utan goda incitament för hyresvärdarna. Det är även en utmaning att hyresvärdar i kommunen inte godkänner andra inkomster än lön eller högre pension som en godtagbar inkomst, vilket försvårar arbetet med att få kommuninvånare med svårigheter, att få egna kontrakt. Kommunala bostadsbolag i andra kommuner kräver numera oftast hyresintyg från deras egen socialtjänst, för att godkänna en ny hyresgäst utan inkomster. Det innebär att kommuninvånare i Staffanstorps kommun även får allt svårare att söka bostäder i andra kommuner. Bedömningen görs att det årligen behöver tillkomma cirka 2–3 lägenheter till beståndet för att kunna överlåta existerande kontrakt och verkställa beviljade bistånd.

Hemlöshet

Arbetsmarknadsförvaltningen tar regelbundet fram en kartläggning av omfattningen av hemlösheten inom kommunen. Detta för att kunna skapa bättre förutsättningar för att motverka och förebygga den strukturella hemlösheten. Kartläggningen som togs fram 2023 redovisar fem olika grupper och situationer - där grupp 1-4 definieras som hemlösa enligt Socialstyrelsen. Den femte gruppen avser personer som har en oönskad, men någorlunda stabil boendesituation, men

som har en högre risk att drabbas av akut bostadslöshet. Nyanlända som har anvisats till kommunen omfattas inte av kartläggningen.

Totalt omfattar kartläggningen 52 personer och 31 hushåll. Av dessa är 12 män, 20 kvinnor och 20 barn. Grupperna är fördelade enligt tabellen nedan.

	Grupp 1	Grupp 2	Grupp 3	Grupp 4	Grupp 5
Ensamstående män	5	1	5		1
Ensamstående kvinnor	1	3	2	2	2
Par utan barn	1				1
Ensamstående kvinnor med barn		1	5	1	1
Ensamstående män med barn					2

TABELL 24 - KARTLÄGGNING AV HEMLÖSHETEN INOM STAFFANSTORPS KOMMUN

Kartläggningen visar att det är vanligare att kvinnor har bostadsproblematik och bor med sina barn, antingen stadigvarande eller växelvis, än att män gör det. Det noteras också att personerna med boendeproblematik upplever stora svårigheter att få egna hyreskontrakt av skäl såsom höga krav för att godkännas i bostadsköer, brist på tillgängliga hyresrätter och olika ekonomiska krav som är svåra för dessa personer att uppnå.

Antalet hemlösa har totalt sett minskat mellan 2018 och 2022 från 94 till 41. Dock har det under 2023 ökat igen under 2023 från 41 till 52 personer. Arbetsmarknadsförvaltningen konstaterar att det är fortsatt av vikt att samarbeta med de privata hyresvärdarna för att fortsatt kunna jobba förebyggande mot den strukturerade hemlösheten.

Bostadsbyggnadsplan

Tabellen nedan redovisar kommunens bostadsbyggnadsplan i antalet förväntade färdigställda bostäder per exploateringsprojekt för åren 2024–2034. Dessa projekt kan antingen vara i ett planerings- eller i ett genomförandeskede. Eftersom projekt med ett förväntat färdigställande inom de närmsta åren också är de projekt där detaljplaneringen mest sannolik är klar (lagakraftvunnen detaljplan), så är dessa siffror mer tillförlitliga jämfört med åren längre fram. Detta eftersom det råder en större osäkerhet ju längre framåt tiden går eftersom planeringen då inte har hunnit så långt och många frågor är ännu kvar att lösa. Siffrorna för de första fem åren i tabellen bedöms därför vara mer tillförlitliga än de sista fem.

I raden ”övriga” återfinns de enstaka bostadshus som förväntas tillkomma som komplement till byar eller husgrupper på landsbygden runt om i kommunen. Dessa föregås inte av detaljplanering utan prövas direkt av stadsbyggnadsnämnden som förhandsbesked eller bygglov i enlighet med reglerna i plan- och bygglagen.

Bostadsbyggnadsplan 2024–2034

Område	Projekt	Typ	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Summa perioden	projektet totalt
Staffanstorps	Annero bostäder	småhus				14	13							27	27
Staffanstorps	Sockerstan etapp 1	flerbostadshus				72	104	78	90	80	110			534	534
Staffanstorps	Sockerstan etapp 1	småhus				5				8				13	13
Staffanstorps	Sockerstan etapp 2-5	flerbostadshus							40	45		135	135	355	630
Staffanstorps	Sockerstan etapp 2-5	Småhus							35					35	35
Staffanstorps	Södra Stanstad	flerbostadshus				70		50	50	50	75			295	300
Staffanstorps	Vikhem, etapp V	flerbostadshus				65		32						97	97
Staffanstorps	Vikhem, etapp V	småhus	10	10	41		34							95	95
Staffanstorps	Anton Pers plan	flerbostadshus							23	23				46	82
Staffanstorps	Citygross	flerbostadshus									30	30	30	90	200
Staffanstorps	Hemmakväll	flerbostadshus									25	25		50	50
Staffanstorps	Norra Stanstad (Bråhögsskolan & Pilegården)	flerbostadshus										50	50	100	200
Staffanstorps	Badhustomten Mårtensplatsen	flerbostadshus										25	25	50	50
Hjärup	Alléfonden	flerbostadshus		21	54									75	93
Hjärup	Hjärup NO etapp III	flerbostadshus			56									56	198
Hjärup	Klockaregårdsvägen	småhus			8									8	8
Hjärup	Västerstad etapp 1	småhus		7	82	14								103	103
Hjärup	Västerstad etapp 1	flerbostadshus				124	175	175	175	121	121			891	891
Hjärup	Västerstad etapp 2	småhus						66	67	67				200	200
Hjärup	Västerstad etapp 2	flerbostadshus									75	75		150	150
Hjärup	Ättevängen, del av Hjärup 18:2	småhus					25	26						51	80
Hjärup	Väståkra	småhus										20	20	40	200
Hjärup	Västerstads mekaniska	flerbostadshus												0	250
Kyrkheddinge	Bjällerupsvägen	småhus										10	10	20	90
Nordanå	Nordanå 8:5	småhus			8	8								16	16
Nordanå	Nordanå 10:17 och 10:18	småhus				30	20	30	20					100	100
Nordanå	Nordanå 3:75, 3:76 och 3:78	småhus				20	25	20						65	65
Uppåkra	Pihlängen Norra	småhus			66	50	34							150	150
Uppåkra	Pihlängen Norra	flerbostadshus												0	0
Uppåkra	Pihlängen Södra	småhus									30	30	30	90	120
Uppåkra	Pihlängen Södra	flerbostadshus								30	30			60	60
Uppåkra	Trolleby	småhus							10	10	10	10	10	50	200
Kommunen	Övriga	småhus	5	5	5	5	10	10	10	10	10	10	10	90	110
Totalt			15	43	320	477	440	487	520	444	516	420	320	4 002	5 797

TABELL 25 - STAFFANSTORPS KOMMUN - BOSTADSBYGGNADSPLAN 2024 – 2034

Ortsutveckling

Baserat på bostadsbyggnadsplanen redovisas här antalet förväntade färdigställda bostäder per ort eller kommunedel för perioden 2024–2028. Under dessa fem år beräknas totalt 1 295 nya bostäder färdigställas i kommunen. Detta inkluderar ett prognosticerat antal övriga 5 bostäder per år för de första fyra åren och 10 bostäder för sista året som förväntas tillkomma genom avstyckningar eller förtätning på landsbygden i eller i anslutning till befintliga byar och bybildningar. Eftersom lokaliseringen av dessa övriga inte är kända i nuläget så ingår de inte i redovisningen av respektive ort/kommundel.

1 295 bostäder under 5 år motsvarar en utbyggnadstakt på i genomsnitt 259 bostäder/år. En majoritet av dessa – 1 102 (85%) omfattas av redan lagakraftvunna planer. I kommunkartan och nedanstående text redovisas hur mycket de olika orterna kommer att utvecklas.

Staffanstorp

Staffanstorps tätort avses i första hand växa genom förtätning. Just nu pågår ett antal projekt i centrala Staffanstorp såsom Sockerstan, Södra Stanstad, Anton Pers plan med flera. Dessa projekt innehåller en stor andel bostäder i flerbostadshus samt även senior- och trygghetsboende. Ett mer småskaligt boende erbjuds inom Vikhem där utbyggnaden av de sista etapperna pågår. Vikhem är ett stort område i södra delen av tätorten som totalt omfattar ca 1 000 bostäder, flera parker samt skola och inslag av service och småskalig handel. Bostadstypologi och upplåtelseform varierar inom området med allt från friliggande enplanshus till flerbostadshus i upp till sex våningar.

Sammantaget beräknas Staffanstorps tätort att växa med 438 bostäder under den aktuella perioden, och den förväntade utbyggnadstakten ligger på i genomsnitt 88 bostäder per år.

Hjärup

Hjärups goda kommunikationsläge med pågatåg, buss och cykelvägar är en viktig attraktivitetsfaktor. Hjärup består i sitt befintliga bestånd i huvudsak av enbostadshus; friliggande och radhus. Flerbostadshus finns i Centrumgården, Bocentrum, Stinsgården och i Jakriborg.

Östra Hjärup kompletteras med framför allt flerbostadshus i projekten Hjärup NO3 och Alléfonden med bostadsrätter samt vård- och trygghetsboende intill den gröna aktivitetsfyllda oasen Hjärups park. Allra längst österut har under det senaste året även etablerats handel längs Gamla Lundavägen. I de centrala delarna av Hjärup förtätas det med småhus i radhusform. Stationsbron över stambanans fyra spår blir det nav och den mötesplats som förenar östra och västra Hjärup. Här börjar Västerstad växa fram med en blandning av verksamheter, handel och boende i olika upplåtelseformer i en tät och blandad stadsstruktur. Utbyggnaden sker från väster till öster, så under de första åren av perioden är det mestadels småhus i form av radhus som kommer att färdigställas. De tätare blandstads- och centrumkvarteren kommer att påbörjas under senare delen av perioden.

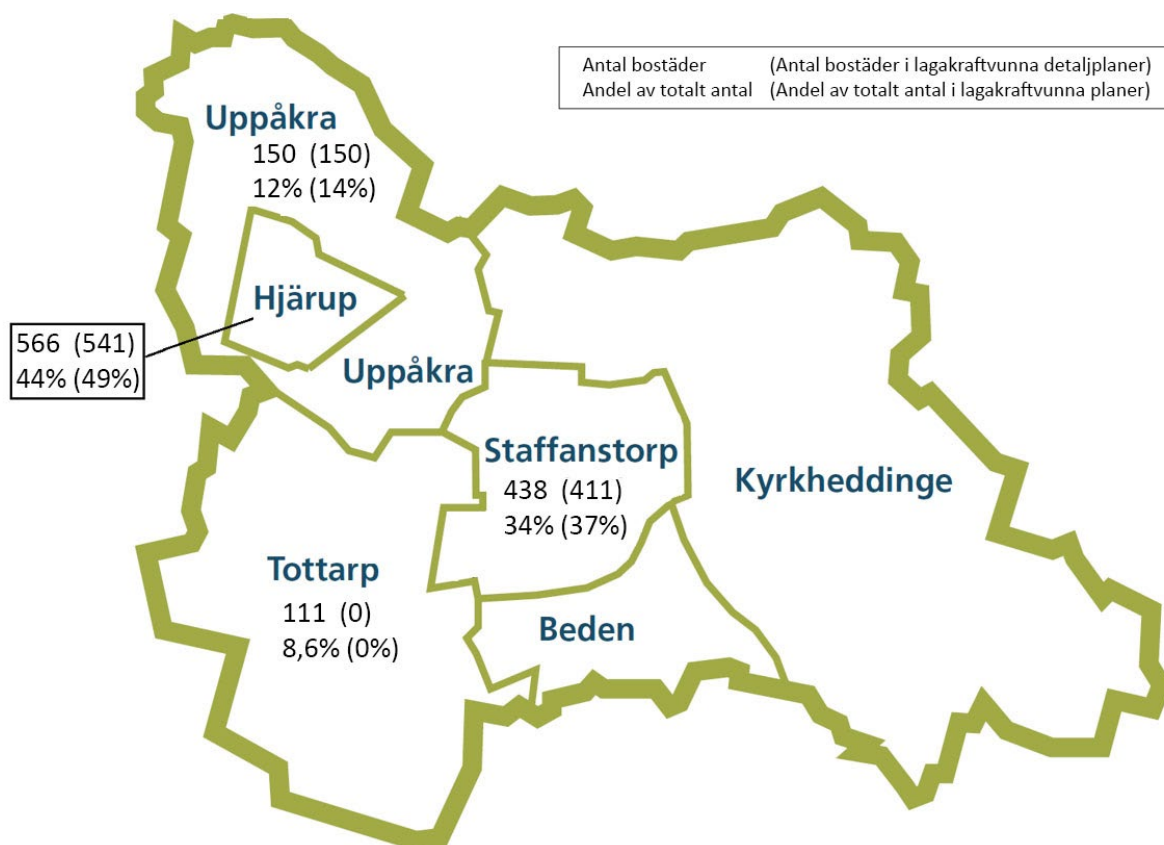
Hjärup bedöms växa med totalt 566 bostäder under perioden 2024–2028, vilket motsvara 113 bostäder per år i genomsnitt.

Uppåkra

I norra delarna av kommunen, vid Gamla Lundavägen intill Bergströmshusen och Louiseberg, har Pihlängen börjat byggas ut för att kunna inrymma totalt omkring 330 bostäder i varierad och småskalig bebyggelse. Inom perioden 2024–2028 beräknas 150 av dessa kunna färdigställas.

Kyrkheddinge, Beden och Tottarp/Nordanå

Under perioden 2024 – 2028 beräknas 111 bostäder färdigställas inom dessa kommundelar. Sannolikt kommer en viss andel inom kategorin övriga – det vill säga bostäder som förväntas tillkomma genom avstyckningar eller förtätning på landsbygden - att lokaliseras till dessa områden. Men eftersom det gäller ett relativt litet antal bostäder, och då det är okänt var dessa kan komma att uppföras, så medräknas inte dessa i kartframställningen nedan.



FIGUR 9 - BOSTADSBYGGANDE 2024–2028 PER ORT/KOMMUNDEL (STAFFANSTORPS KOMMUN)

Slutdiskussion och slutsatser

Diskussion

Riktlinjerna för bostadsförsörjning syftar till att fånga upp bostadsbehovet utifrån olika målgrupper inom kommunen. Det ska ses som ett underlag för framtida planarbetet där bostadsbehovet används som ett ingångsvärde vid framtagande av strategiska dokument såsom planeringsstrategi, översiktsplan, med mera. Detta för att bland annat minska risken att kommunen tar större markytor i anspråk än vad behovet påvisar, men också för att kommunen ska ha rätt underlag över bostadsbehoven utifrån de olika målgrupperna så att de fångas upp i ett tidigt stadié. Översiktsplanen gör dock en avvägning utifrån flera intressen och parametrar än enbart bostadsbehovet. Till exempel kan kommunen ha som ambition att ha en högre tillväxttakt än vad det demografiskt framräknade bostadsbehovet påvisar och därför låta bygga mer för att möjliggöra större inflyttning från den regionala bostadsmarknaden.

Därtill ska läsaren ha med sig att riktlinjerna inte redovisar hela sanningen, utan bara är analyser utifrån olika framtagna modeller. Under prognosperioderna finns det mycket som kan hända som kan påverka den prognostiserade befolkningsutvecklingen såväl positivt som negativt. Bara de senaste åren har vi sett stora händelser som på kort tid har rubbat den tidigare mer ”förutsägbara” utvecklingen inom kommunen och landet i stort. Bland annat har Coronapandemin på kort tid medfört ändrade beteendemönster som påverkar samhällsutvecklingen. Till exempel är hemarbete mycket mer accepterat än tidigare vilket bidrar till att fler väljer att bosätta sig utanför de större kommunerna, något längre bort från sin arbetsplats. Om det fortsätter så här, eller om vi går tillbaka till gamla mönster, är avhängigt hur samhället och arbetsmarknaden ser på denna flexibilitet i framtiden.

Vi har också ett förändrat säkerhetspolitiskt läge. Kriget i Ukraina har dels ökat kommunens bostadsförsörjningsansvar på grund av massflyktingsdirektivet, och dels påverkat Sverige i stort genom ökad civil- och militärberedskap, samt medlemskap i NATO. Det är inte otänkbart att fler säkerhetsaspekter kommer att lyftas in i planarbetena i framtiden vilket skulle kunna ha en påverkan på planeringsberedskapen för bostäder.

Det säkerhetspolitiska läget har sedan krigets utbrott även påverkat finansmarknaden kraftigt. På kort tid har styrräntan ökat från noll procent till fyra procent. Detta har medfört kraftigt ökade bolånekostnader för svenska hushåll även om motståndskraften generellt har varit god bland hushållen hittills, bland annat på grund av långa bindningstider på bolånen. Det ekonomiska läget har dock börjat vända med en senast meddelad dubbelsänkning av räntan under november 2024 till en styrränta på 2,75%. Detta visar tydliga tecken på både minskad inflation och att privatpersoners köpkraft kommer att stärkas. Boverket bedömer dock att köpkraften för hushåll med genomsnittlig inkomst förväntas att ha återhämtat sig först under 2025.

Det finns stora utmaningar med lönsamhet inom bostadsutveckling framåt. Minskad efterfrågan och ökade byggkostnader har gjort att flera stora fastighetsutvecklare och småhusbyggare har fått varsla delar av sin projektorganisation. Även ett flertal entreprenadbolag har tvingats gå i

konkurs. Det har blivit svårare att få lönsamhet i hyresrättsobjekt sedan investeringsstödet har dragits in och det är betydligt svårare att sätta i gång bostadsrättsprojekt. Generellt för att få finansiering för ett bostadsrättsprojekt måste merparten av bostäderna ha så kallade förhandsavtal tecknade. Mellan juli 2022 och april 2023 har dessa bokningar minskat med cirka 90% på grund av marknadsläget, vilket gör en byggstart betydligt svårare idag än tidigare. Marknaden har dock börjat återhämta sig något. Under våren 2024 uppvisade antalet bokningar en minskning med 75% jämfört med toppnoteringarna under våren 2021. Ökade finansieringskostnader har också lett till dyrare månadsavgifter, och det har på senare tid rapporterats om privatpersoner som har hamnat i kläm på grund av kraftigt ökade avgifter vilket har gjort att banken inte längre vill ge bolån samtidigt som de drabbade inte kan frånga sina avtal. I vissa fall har de stämt bostadsutvecklarna för detta. I dagsläget finns ingen rättspraxis gällande hur mycket en avgift får höjas efter avtalets tecknande, och detta bidrar sannolikt till att privatpersoner undviker att teckna förhandsavtal i nuläget då marknadsläget är osäkert.

Först under 2025 tror Boverket att byggandet kommer att öka långsamt till följd av stärkt köpkraft hos hushållen och lägre räntenivåer. Dock kommer ett fortsatt byggande troligen att ske i en betydligt mindre omfattning som sannolikt kommer att motsvara mindre än hälften av det faktiska behovet i riket. Detta är dock svårt att prognostisera. Kommunens bedömning är att det är oklart hur länge det osäkra marknadsläget håller i sig, och att det inte riktigt går att förutspå. Bland annat beror detta på att det inte enbart är en ekonomisk orolig tid, utan även säkerhetspolitiskt. Ett antagande är att marknaden av den anledningen vill hålla exploateringsprocessen flexibla genom att bland annat att hålla de olika upplåtelseformerna mellan hyres-, ägande- och bostadsrätter öppna, i de tidigare skedena av planeringen, för att kunna anpassa sig efter konjunkturen. Med hänsyn till de varsel, minskade orderingångar och konkurser som har förekommit bland byggbolagen och fastighetsutvecklarna den senare tiden, är även marknadens kapacitet för att bygga mer begränsat i dagsläget jämfört med tidigare år.

Även om åldersstrukturerna i befolkningsprognoserna blir relativt lika under de närmsta 10 åren kan vi ändå se en förväntad ökad befolkningsmängd på 21%. Antalet individer som är 65 år eller äldre ökar med 20% enligt kommunens prognos och 22% enligt Region Skånes prognos. Av dessa är de som är 80 år eller äldre den största gruppen vilken ökar med 22% respektive 35% beroende på vilken prognos man tittar på. Båda prognoserna visar att ökningen av antalet personer 80 år eller äldre är relativt stor. Detta är en utsatt grupp med extra behov av stöd. Utvecklingen kan komma att påverka kommunen genom ett ökat behov av service och resurser såsom bostadsanpassning, hemtjänst, sociala träffpunkter, men även behov av fler bostäder i form av trygghets- och seniorboenden för de som vill ha hjälp, men inte vill bo i, eller kvalificerar sig för, särskilt boende. Att det ska vara hög kvalitet på äldreomsorgen är dessutom ett av kommunfullmäktige utpekat politiskt mål.

För att fånga de olika förvaltningarnas behov i tidiga skeden behöver förvaltningarna ta fram lokalförsörjningsplaner där frågorna bevakas utifrån förändrade förutsättningar i god tid så att erforderliga insatser kan göras. Ett sådant dokument tas idag regelbundenhet fram av alla förvaltningar förutom arbetsmarknadsförvaltningen. Det är också bra om dessa kan kommuniceras och samordnas mellan olika förvaltningar för att effektivisera hanteringen. En

samordning av lokalförsörjningsplaner kan bidra till en effektivare hantering av frågorna på en övergripande nivå.

Både omsorgsförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen har redovisat ett framtida behov av ytterligare bostäder för att kunna fortsätta verkställa de beslut som måste fattas enligt lagstiftning. År 2032 ser omsorgsförvaltningen ett behov av omkring 300 vårdplatser för särskilt boende - det vill säga cirka 50 fler platser än idag - samt behov av ytterligare en gruppboende/ serviceboende enligt LSS.

Arbetsmarknadsförvaltningen upplever svårigheter att lösa bostadsförsörjningen, dels på grund av högre krav från privata hyresvärdar vilket gör det svårare att teckna hyresavtal, dels för att det är svårt att bedöma det faktiska behovet - till exempel inom gruppen nyanlända där man inte vet hur familjekonstellationerna kommer att se ut och huruvida en familj kommer bestå av exempelvis två eller sju personer. Arbetsmarknadsförvaltningen bedömer att det behövs ett tillskott av cirka 2–3 bostäder per år som kan användas som jourlägenheter med möjlighet att senare överlåta de existerande hyresavtalen till andrahandshyresgästen. Det bedöms även finnas behov av ett tillskott om cirka 10 lägenheter för att möta det kommande behovet av bostäder för ukrainska krigsflyktingar.

Det är intressant att jämföra marknadsdjupet som Region Skåne tar fram med kommunens bostadsbyggnadsplan. Det är mer relevant att jämföra den genomsnittliga utbyggnadstakten under hela perioden 2024–2034 än att jämföra bedömt färdigställande per enskilda år. Det demografiska behovet under perioden bedöms till 190 bostäder om året, jämfört med kommunens bostadsbyggnadsplan som möjliggör i genomsnitt 360 bostäder om året. Detta innebär att kommunen har beredskap för fler bostäder än det av Region Skåne framräknade demografiska behovet på sikt.

Det är också intressant att analysera marknadsdjupet utifrån de olika upplåtelseformerna, och det kan det konstateras att det skedde ett överskott i färdigställande av bostadsrätter och hyresrätter men ett underskott gällande äganderätter i förhållande till marknadsdjupet för 2023. En jämförelse gjordes också mellan kommunens svar i bostadsmarknadsenkäten för nyproduktion under 2023 och 2024 och jämförde med Region Skånes framtagna prognos för 2023–2024. Dock tog inte Region Skåne fram en prognos i sin senaste modell för 2024, vilket är varför jämförelsen görs mellan 2023–2024. För tydlighetens skull antas att rapporten menar äganderätter av småhus och inte ägarlägenheter. Att bygga fler småhus i äganderättsform är också ett kraftfullt verktyg för att få i gång flyttkedjor inom kommunen. Region Skånes analys med data från 2019 visar småhus ger de längsta flyttkedjorna i och med att varje nyproducerat småhus i genomsnitt ger möjlighet för 4,3 hushåll att flytta in i en för hushållet ny bostad. Detta jämfört med rörlighetskvoten 2,6 i genomsnitt för en nyproducerad bostad i ett flerbostadshus med hyres- eller bostadsrätt.

Nyproduktion av bostäder, och framför allt vad gäller småhus, är alltså ett effektivt sätt att få i gång flyttkedjor och skapa vakanser i det befintliga bostadsbeståndet. Vakanser som också kan ge möjlighet för exempelvis trångbodda familjer att kunna flytta till en större lägenhet. Boverkets data visar att en tredjedel av de som bor trångt är mellan 35–65 år. Majoriteten av dessa är sammanboende med barn som bor med hyresrätt i flerbostadshus. Detta kan vara en indikation

på att det finns en viss brist på större lägenheter. Trångboddheten i Staffanstorps kommun är dock lägre än genomsnittet i både Skåne och riket.

Även gällande indikatorerna för *ansträngd ekonomi* och *hushåll som flyttar ofta* ligger Staffanstorps kommun bra till. Andelen hushåll med ansträngd ekonomi är mindre än hälften av genomsnittet i Skåne. Analysen av Boverkets data visar att den mest utsatta gruppen är ensamstående utan barn som antingen bor i småhus eller hyreslägenhet. Eftersom Boverkets data är från 2022 kan kommunen göra ett antagande att andelen av hushållen med ansträngd ekonomi som bor i småhus är betydligt högre idag som en följd av bland annat inflation och ökade räntekostnader.

Slutligen visar analysen att det främst är boende i småhus eller hyreslägenheter som flyttar ofta. Gruppen är relativt jämnt fördelad mellan olika åldersgrupper, kön och olika hushållstyper vilket gör det svårt att identifiera en specifikt drabbad grupp.

Sammantaget de olika måtten verkar det typiska drabbade hushållet bestå av personer mellan 35–64 år som bor i antingen flerbostadshus med hyresrätt eller i småhus.

Hänsyn till nationella och regionala mål

Barnkonventionen genomsyrar alla beslut som fattas av kommunen där barnen kan bli påverkade. Vid både den strategiska planeringen såväl som detaljplaneringen tas hänsyn till barnens bästa vid planeringen. Därtill, med Staffanstorps kommuns fortsatta tillväxt, kan lämpligare bostäder i det befintliga beståndet frigöras för, och lättare erhållas av, hushåll inom bristskategorierna. Detta bidrar i sin tur till en tryggare och mer utvecklande tillvaro för barnen. Tillväxten bidrar även till måluppfyllelsen av det folkhälsopolitiska målområdet ”boende och närmiljö”, samt Agenda 2030 målet 11, där tillgången av ekonomiskt överkomliga bostäder ska vara god.

För att nå det integrationspolitiska målet har Staffanstorps kommun tagit fram både en integrationsplan samt en bostadsstrategi för att förtydliga hur kommunen arbetar med integrationsfrågor utifrån lagstiftning, reglementen, riktlinjer och nämndernas verksamhetsmål, men även för att förtydliga förväntningar och skyldigheter som nyanlända har under sin etableringsperiod.

Det funktionshinderspolitiska målet är en del av omsorgsnämndens arbete att bevaka. Detta görs genom att bland annat bevaka det framtida behovet med stöd av framtida befolkningsprognoser samt upprättande av lokalförsörjningsplaner. I lokalförsörjningsplaner analyseras behoven och lokalbehoven redovisas. Dessa kan sedermera fångas upp och resultera i erforderliga kommunala beslut avseende planering, budget, investering med mera.

Det jämställdhetspolitiska målet är viktigt för samtliga nämnder inom kommunen att bevaka för att kunna nå samtliga delmål. Vad gäller riktlinjerna är det främst delmålen avseende ekonomisk jämställdhet och mäns våld mot kvinnor som berörs, även om alla delmål är lika viktiga. Analysen visar att bostadsbristen för vissa grupper, det vill säga de som lever med ansträngd boendeekonomi, trångbott eller som flyttar ofta, är jämnt fördelat mellan män och kvinnor – inget kön är mer utsatt än det andra. Kommunen förfogar över ett antal jourlägenheter med syfte att användas för att avvärja akutbehov av boende för exempelvis våldsutsatta. Genom tillgången

till dessa jourlägenheter kan en person i en våldsutsatt relation få möjlighet att snabbt komma till en trygg miljö vid behov.

Slutsatser

Kommunen har vid framtagandet av dessa riktlinjer dragit en del slutsatser som här redovisas sammanfattat. Vissa av slutsatserna har överförts som en aktivitet i den efterföljande handlingsplanen.

Svårbedömt bostadsbehov

- Hur beteendeförändringarna efter pandemin fortsätter att vara bestående är avhängt hur samhället väljer att anamma förändringarna på sikt.
- Det osäkra marknads- och ränteläge till följd av bland annat kriget i Ukraina har på kort tid stoppat en stor del av bostadsbyggandet både nu och närmsta tiden framåt.
- Bostadsbehovet är inte lika förutsägbart som vid den tidigare högkonjunkturen.
- Analysen visar ett bostadsbehov om cirka 2 650 bostäder mellan 2024 och 2033, i genomsnitt 265 bostäder om året, att jämföra med Region Skånes demografiskt beräknade prognos som visar ett behov av i genomsnitt 190 nya bostäder per år fram till 2032.

Ökad flexibilitet i exploateringsprocessen

- Med anledning av det osäkra marknadsläget och problematiken som har uppkommit genom bland annat ökade byggkostnader, indraget investeringsstöd, och försämrad köpkraft, har det blivit svårare för bostadsutvecklare att få lönsamhet i projekten.
- Det är oklart när konjunkturen kan väntas vända men en del exploatörer vill ändå planlägga mark för att vara redo när efterfrågan ökar igen.
- Eftersom bostadsutvecklarna inte vet vilka framtida insatser eller stödåtgärder som regeringen eventuellt kan komma att genomföra för att stimulera bostadsbyggandet, kan det anta att utvecklarna vill hålla exploateringsprocessen flexibla – exempelvis genom att hålla frågan om upplåtelseform öppen.

Låg bostadsbrist i Staffanstorps kommun jämfört med Skåne och Sverige

- Efter analys av Boverkets data kan kommunen konstatera att samtliga indikatorer som har analyserats har varit lägre än genomsnittet i både Skåne och Sverige.
- Andelen som flyttar ofta har ökat marginellt medan andelen trångboddhet har minskat.
- Andelen med ansträngd boendeekonomi har minskat stadigt.
- Tillförlitligheten i underlaget kommunen har fått ta del av kan ifrågasättas då den är grundad på data som togs fram innan det marknads- och säkerhetspolitiska läget förändrades.

Befolkningstillväxt

- Befolkningen inom kommunen har ökat stadigt i många år.
- Enligt kommunens befolkningsprognos kommer antalet invånare i kommunen öka med 21% fram till 2034, totalt 32 930 invånare, att jämföra med Region Skånes något försiktigare, demografiskt framräknade, prognos som visar på 29 708 invånare fram till år 2034.

- Bostadsbyggnadsplanen, som visar ett planerat genomsnittligt färdigställande av 259 bostäder om året, mellan åren 2024–2028, är något under kommunens bostadspolitiska mål om en genomsnittlig årlig utbyggnad av 300 bostäder för att nå det övergripande målet om 40 000 invånare år 2040.
- Över tioårsperioden 2024–2034 visar bostadsbyggnadsplanen en beredskap att möta bostadsbehovet med ett genomsnittligt planerat byggande om 360 bostäder om året.
- Ett kontinuerligt ökande befolkning ställer större krav på de kommunala resurserna i olika former.
- Den största procentuella tillväxten beräknas ske i delområdet Uppåkra (framför allt i Pihlängen) följt av Hjärup och Tottarp (framför allt i Nordanå).
- Det är viktigt att kommunen bevakar tillväxten och bostadsmarknadsläget så att rätt resurser kan tillsättas i rätt tid.

Ökat behov av vård och omsorg

- Med en ökning av antalet äldre, framför allt av de som är 80 år eller äldre, ökar behovet av resurser såsom bostadsanpassningar, hemtjänst, sociala träffpunkter, med mera.
- Med äldre befolkning ökar behovet av trygghets- och seniorboenden.
- Omsorgsförvaltningen bedömer vårdbehov på särskilt boenden på 300 vårdplatser år 2032, jämfört med medeltalet på 234 vårdplatser under januari-november 2023. En ökning på cirka 28%.
- Därtill bedöms det ett ytterligare behov om 6–8 vårdplatser i LSS-boenden.

Ökat behov av tillgång till tillfälliga boendelösningar

- Privata hyresvärdar ställer allt högre krav vid överlåtande av befintliga förstahandskontrakt till andrahandshyresgästen vilket skapar utmaningar för kommunen.
- Det bedöms behövas ett årligt tillskott om cirka 2–3 lägenheter som kan användas som jourlägenhet och sedermera överlåtas till andrahandshyresgästen.
- Förlängt krig i Ukraina ställer ytterligare bostadsförsörjningskrav på kommunen med en bedömning av ett tillskott om cirka 10 bostäder under det kommande året för denna grupp.

Nyproduktion skapar flyttkedjor och vakanser

- Genom att jämföra kommunens bostadsbyggnadsplan med Region Skånes marknadsdjup kan det konstateras att den planerade bebyggelsen ger överskott i jämförelse. Kommunen har en god planeringsberedskap.
- Marknadsdjupet visar på underskott på småhus.
- Det har visats att nyproduktion av småhus ger störst effekt i att skapa vakanser och frigöra bostäder i det befintliga bostadsbeståndet, nämligen 4,33. Jämfört med 2,55 för bostadsrätt och 2,63 för hyresrätter.
- Flyttkedjor genom nyproduktion ökar även möjligheten för de med låg förvärvsinkomst att komma in i flyttkedjan i en senare del.

- En ökad nyproduktion ger även större möjlighet för de som bedöms vara i bostadsbristkategorin att ta del av en lämpligare bostad i det befintliga bostadsbeståndet.

Handlingsplan 2025–2029

Nedanstående handlingsplan, tabell 26, baseras på underlag i form av historiska data och tidigare upprättade prognoser till och med 2024.

Åtgärd	Kommentarer	Huvudansvarig
Planera för småhusbebyggelse	Det finns en stor efterfrågan på småhus som inte kan tillgodoses idag. Därtill ger småhusbebyggelse längre flyttkedjor än annan boendeform vilket gynnar samtliga målgrupper.	Stadsbyggnadsförvaltning
Planera för senior- och trygghetsboenden	Stadsbyggnadsförvaltningen behöver få ta del av behovet från omsorgsförvaltningen. Dessa kategoriboenden kan då komma att ingå som förutsättning vid markanvisningar eller utvecklas i samarbete med exploatörer. Att möjliggöra andra typer av bostäder för de äldre stärker tillgången till det befintliga bostadsbeståndet för de med exempelvis ansträngd ekonomi eller har osäkra boendelösningar.	Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans Omsorgsförvaltningen
Bevaka bostadsbehovet för den äldre befolkningen	Detta kan vara särskilt boende, trygghetsboende och seniorboenden. Uppgifter visar på ett markant större antal av äldre som är 80 år eller äldre.	Omsorgsförvaltningen
Bevaka och hantera behovet för den växande befolkningen	Den stadigt ökade befolkningen ställer fortsatt krav på att den kommunala servicen i form exempelvis vård och omsorg, skola och annan service bevakas och hanteras. Även föreningslivet behöver bevakas så att det kan växa i takt med befolkningsökningen.	Stadsbyggnadsförvaltningen, Omsorgsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen och Kultur- och föreningsförvaltningen
Bevaka och hantera behovet av LSS-boenden	Det börjar bli ont om platser för LSS-boenden och det kommer sannolikt behövas fler vårdplatser framöver.	Omsorgsförvaltningen
Samordning av lokal- och bostadsbehov	Framtida behov av lokalförsörjning som del av strategiskt planeringsarbete behöver stärkas och samordnas.	Stadsbyggnadsförvaltningen, Omsorgsförvaltningen, Kultur- och föreningsförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen
Framtagande av rutin för hantering av det faktiska bostadsbehovet i respektive markanvisningsprojekt	Kommunen behöver säkerställa att exploatörer tar fram den typen av bostäder som efterfrågas och behövs inom kommunen. Detta bör hanteras i tidiga skeden i markanvisningsprojekt - liksom i dialog med fastighetsägare/exploatör i exploateringsprojekt.	Stadsbyggnadsförvaltningen
Framtagande av planeringsstrategi/översiktsplan	Kommunens översiktsplan behöver regelbundet aktualiseras och ses över. Detta är numera lagkrav och ska ske genom antagen planeringsstrategi eller ny översiktsplan senast 24 månader efter ordinarie val.	Stadsbyggnadsförvaltningen

Framtagande av projektkatalog/utbyggnadsplan	För att underlätta och kommunicera kommunens avsikter enligt översiktsplanen, samt för att få ett konkret och genomförandearikligt planeringsunderlag till arbetet med detaljplanering, bostads- och lokalförsörjning, med mera, kan kommunen återuppta arbetet med den tidigare årligen uppdaterade projektkatalogen. Förslagsvis under namnet "Utbyggnadsplan" för att tydligare annonsera dokumentets innehåll och kopplingen både till pågående utbyggnader och till översiktsplanen.	Stadsbyggnadsförvaltningen
Ha en god planberedskap	I nuvarande lågkonjunktur är det bra för kommunen att ha fortsatt stark planberedskap för att kunna möjliggöra snabb nybyggnation av bostäder så fort marknaden vänder och tillåter.	Stadsbyggnadsförvaltningen
Bevaka och hantera tillfälliga bostadsbehov	Det bedöms behövas årliga tillskott av jourlägenheter och ytterligare tillfälliga boendelösningar till de ukrainska krigsflyktingarna. Det är viktigt att arbetsmarknadsförvaltningen fortsätter att bevaka och hantera frågan.	Arbetsmarknadsförvaltningen

TABELL 26 - HANDLINGSPLAN FÖR STAFFANSTORPS KOMMUN

Uppföljning

Det är viktigt att följa upp kommunens utveckling gällande bostadsförsörjning. Bland annat inför de kommande strategiska planeringsarbetena för att aktualisera och säkerställa ifall andra avvägningar och förutsättningar behöver tas hänsyn till. Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för uppföljning och årlig avstämning av bostads- och lokalbehoven. Arbetet utgår från att Stadsbyggnadsförvaltningen tar initiativ till att bjuda in representanter från respektive förvaltning för att diskutera dels handlingsplanen, dels förändrade bostads- och lokalbehov. Detta arbete bör ske i samband eller parallellt med uppdatering av kommunens bostadsbyggnadsplan, och med arbetet med Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Stadsbyggnadsförvaltningen kan på så vis fånga upp och samordna eventuella förändringar och ta med kunskapen till pågående och kommande planarbeten, arbete med bostadsförsörjning med mera.

Tabell- och figurförteckning

Tabell 1 - Kommunala dokument med tillhörande ansvarsområde	3
Tabell 2 - Översiktsplanens kapacitet och förväntad tillväxt.....	10
Tabell 3 - Åldersstruktur inom kommunen enligt Region Skånes befolkningsprognos	12
Tabell 4 - Åldersstruktur inom kommunen enligt Statisticons befolkningsprognos.....	13
Tabell 5 - Befolkningsprognos för respektive delområde	18
Tabell 6 - Åldersfördelning i respektive delområde	20
Tabell 7 - Inpendling till Staffanstorps kommun (Staffanstorp kommunrapport, Region Skåne)	23
Tabell 8 - Utpendling från Staffanstorps kommun (Staffanstorps kommunrapport, Region Skåne)	24
Tabell 9 - Bostadsbeståndets uppdelning efter upplåtelseform (SCB)	27
Tabell 10 - Bostadsbeståndets uppdelning efter hustyp (SCB).....	27
Tabell 11 – Demografiska bostadsbehovet (Region Skåne) jämfört med planerad nyproduktion enligt bostadsbyggnadsplanen	29
Tabell 12 - Marknadsdjup per upplåtelseform 2023 jämfört med relativ ökning/minskning av respektive upplåtelseform	29
Tabell 13 – Marknadsdjup jämfört med planerad nyproduktion per upplåtelseform år 2023–2024	30
Tabell 14 - Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (Boverket).....	31
Tabell 15 - Andel trångbodda hushåll (Boverket)	32
Tabell 16 - Andel hushåll som flyttar ofta	32
Tabell 17 - Rörlighetskvot för kommungrupp 4 (Region Skåne).....	33
Tabell 18 - Andel debutanter per grupp som flyttar direkt in i nyproduktionslägenhet (Region Skåne)	34
Tabell 19 - Antal debutanter per grupp som flyttar in i för hushållet ny lägenhet i hela kedjan (Region Skåne)	34
Tabell 20 - Andel unga vuxna som flyttar in i nyproduktion eller i flyttkedjan i för hushållet ny bostad.....	35
Tabell 21 - Genomsnittlig kötid för att erhålla en förmedlad lägenhet i Staffanstorps kommun (Boplatssyd samt egna beräkningar)	35
Tabell 22 - Antal lägenheter för särskilt boende.....	388
Tabell 23 - Antal lägenheter för LSS-boende.....	39
Tabell 24 - Kartläggning av hemlösheten inom Staffanstorps kommun	43
Tabell 25 - Staffanstorps kommun - bostadsbyggnadsplan 2024 – 2034.....	44
Tabell 26 - Handlingsplan för Staffanstorps kommun	565
Figur 1 - Antal invånare i Staffanstorps kommun 1980–2032.....	15
Figur 2 - Procentuell förändring av folkmängden i Staffanstorps kommun 1980–2032.....	15
Figur 3 - Befolkningstäthetens utveckling (SCB).....	16
Figur 4 - Antal invånare efter ålder i Staffanstorps kommun år 2021 och 2032.....	17
Figur 5 - Genomsnittsålder i Staffanstorps kommun 1980–2032.....	18

Figur 6 - Områdesindelning i kommunen	19
Figur 7 - Bostadsbeståndet uppdelning inom kommunen	27
Figur 8 - Bostadsbyggande och befolkningsutveckling per år (Staffanstorps kommun)	28
Figur 9 - Bostadsbyggande 2023–2027 per ort/kommundel (Staffanstorps kommun).....	46