

Bilaga 1.

Bostadsutvecklingsanalys 2023

Innehåll

Bostadsutvecklingsanalys 2023.....	3
Demografi.....	3
Marknadsförutsättningar	8
Bostadsbehov för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för och andra grupper	10
Boverkets bedömning av bostadsbrist	13

Bostadsutvecklingsanalys 2023

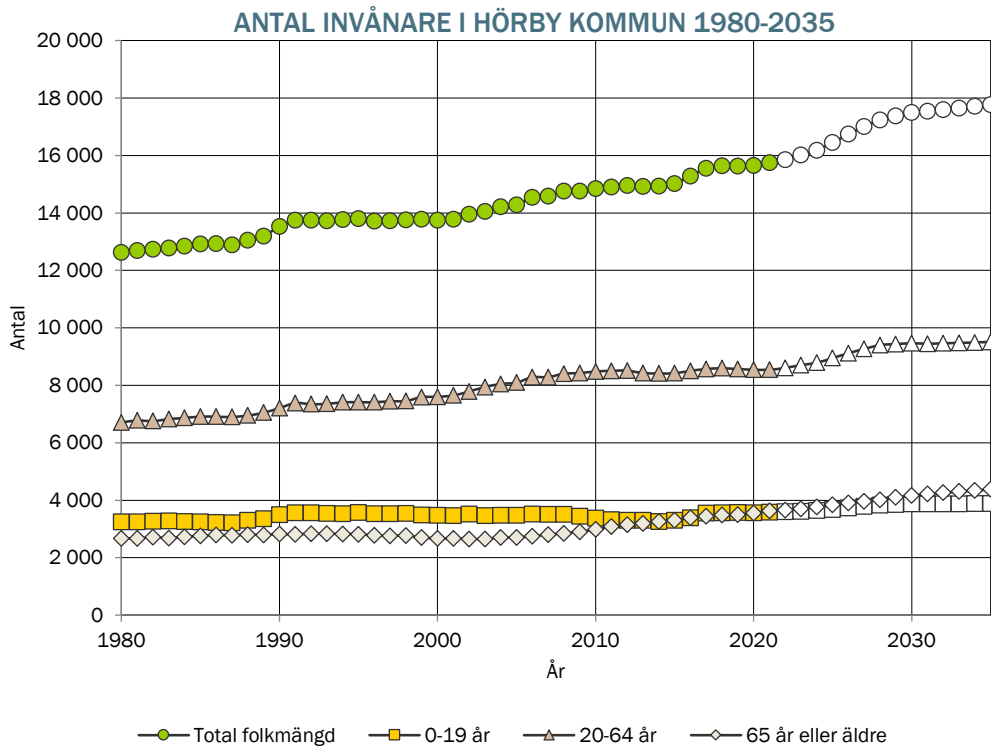
Hörby kommun har under 2023 arbetat fram en bostadsutvecklingsanalys för Hörby kommun. Det tvärssektoriella analysarbetet har varit ett arbete med tjänstemän från kommunens olika sektorer och avdelningar, Hörbybostäder AB samt andra aktörer. Syftet med bostadsutvecklingsanalysen är att öka kunskapen om kommunens demografiska utveckling, marknadsförutsättningarna samt vilka bostadsbehov som finns för särskilda grupper i Hörby kommun. Bostadsutvecklingsanalysen ligger till grund för det övergripande målet som kommunen har för bostadsförsörjningen fram till år 2026 med utblick mot 2035 och i sin tur framtagna riktlinjer och åtgärder.

Demografi

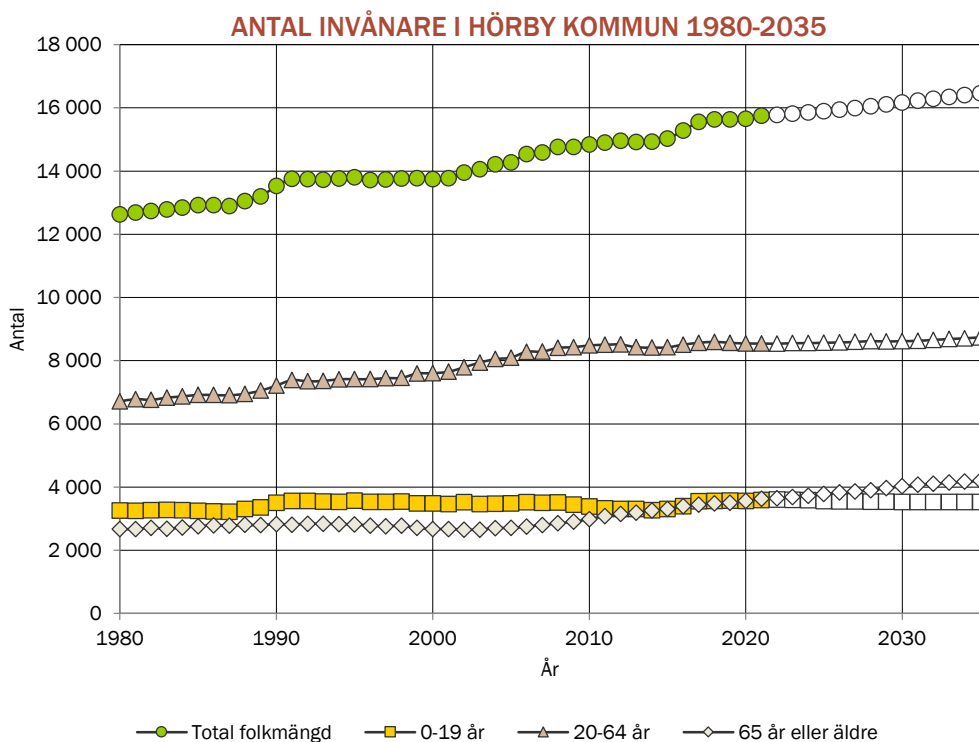
Befolkningsutveckling

Enligt befolkningsprognos för Skåne förväntas befolkningen öka med 8,5 procent eller 119 000 invånare mellan 2022–2031. Befolkningsökningen ligger lite över rikets förväntade utveckling för tidsperioden. Även i Hörby kommun förväntas befolkningen att öka. Hörby kommun har för perioden 2021–2035 tagit fram två olika befolkningsprognoser, en byggbaserad prognos och en trendbaserad prognos. Befolkningsprognoserna kan ses som två möjliga scenarier för hur befolkningen i Hörby kommun kan komma att utvecklas utifrån förändringskomponenter som födda, döda, födelseöverskott, in- och utflyttade, flyttnetto och folkökning. Det som skiljer de två befolkningsprognoserna åt är valet av hur antalet inflyttare beräknas. I den byggbaserade prognosen beräknas antalet inflyttare till Hörby kommun under prognosperioden utifrån Hörby kommuns förväntade byggplaner (2022 års bedömning). Förväntade byggplaner avser dels antal hushåll (småhus och flerbostäder) genererade av detaljplaner som har fått laga kraft, pågående detaljplaner och detaljplaner som förväntas påbörjas och/eller där positivt planbesked givits. Utöver det har en uppskattning gjorts över antal bygglov som förväntas tillkomma för småhus utanför detaljplanerade områden. I den trendbaserade prognosen beräknas antal inflyttare med hjälp av en tidsserieanalys vilken utgår från förekommande trender.

Enligt den byggbaserade befolkningsprognosen kommer befolkningen öka med 12,8 procent eller 1911 invånare mellan 2022 – 2035, *se Figur 1*. Det kan jämföras med den trendbaserade befolkningsprognosen där befolkning förväntas öka 4,5 procent eller 677 invånare mellan 2022 – 2035, *se Figur 2*. Prognoserna visar tydligt att befolkningsutvecklingen i Hörby kommun är starkt kopplad till hur många bostäder som byggs och hur många som flyttar till kommunen. Hur många bostäder som i praktiken kommer att färdigställas under prognosperioden beror bland annat på exploaterings- och investeringsviljan hos privata aktörer, marktillgång men även den ökade ekonomiska osäkerheten med prisökningar, inflation och höjda räntor.



Figur 1. Historisk utveckling av folkmängden 1980–2021 samt prognostiserad folkmängd 2022–2035, byggbaserad.

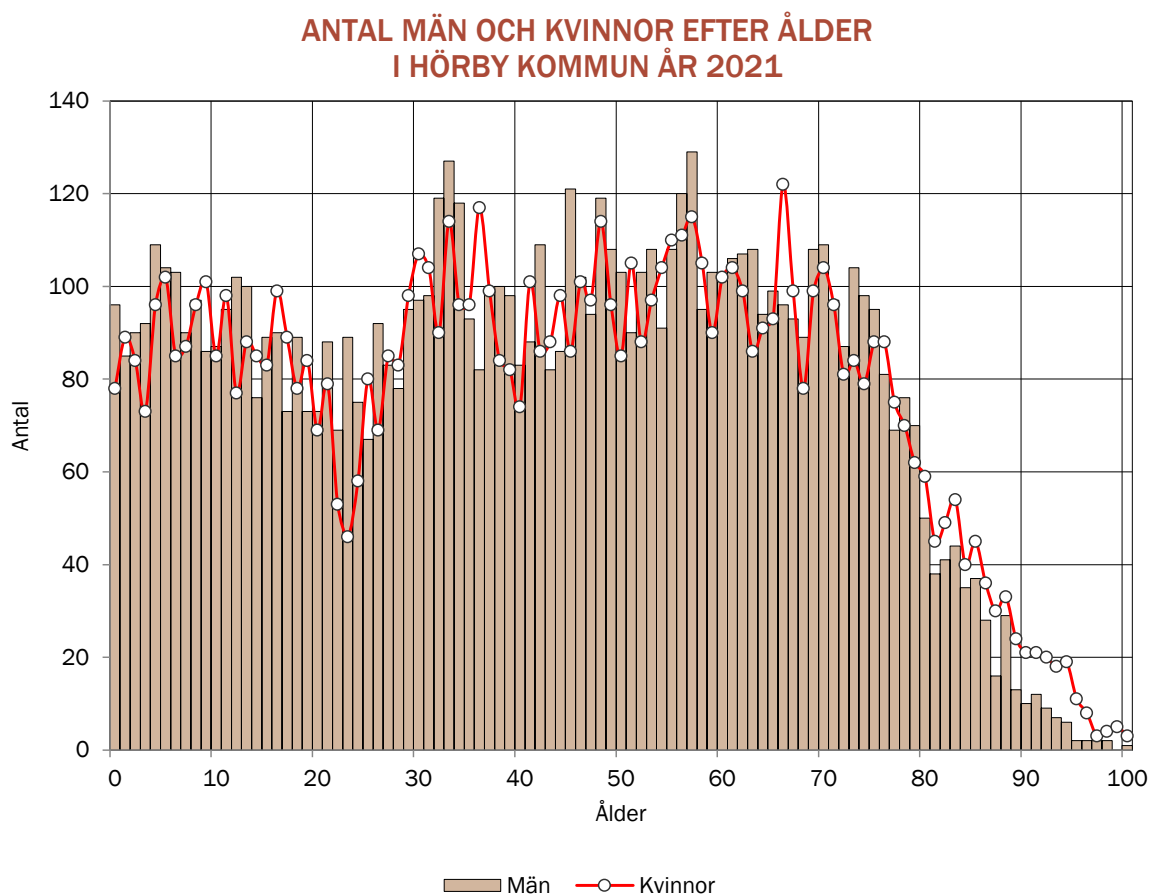


Figur 2. Historisk utveckling av folkmängden 1980–2021 samt prognostiserad folkmängd 2022–2035, trendbaserad.

Demografiska förändringar och dess effekter

I Skåne och Hörby kommun ses tre gemensamma demografiska förändringar som påverkar den demografiska utvecklingen framöver; den stora 40-talistgenerationen kommer upp i en ålder över 80 år, medellivslängden ökar och den stora barnkullen som föddes kring 1990 är i förvärvsaktiv och barnafödande ålder.

Mellan perioden 2021 och 2031 förväntas personer 80 år och äldre att öka med 46,3 procent i Skåne. Även i Hörby kommun kommer åldersgruppen 80 år och äldre att öka markant, det oavsett vald befolkningsprognos för Hörby kommun. Enligt den trendbaserade befolkningsprognosen kommer personer 80 år och äldre att öka med cirka 50 procent fram till 2035. Att det blir fler som är äldre innebär att behovet av stöd och service kan komma att öka. Hörby kommun behöver därför kunna möta ett eventuellt ökat behov av vård och omsorg på ett kostnadseffektivt sätt och samtidigt kunna erbjuda lämpliga bostäder för äldre. Kategorin äldre består inte av en homogen grupp med människor. Till exempel var det fler kvinnor än män 80 år och äldre i Hörby kommun 2021, se *Figur 3*. Något som förväntas fortsätta då kvinnor ofta lever längre än män. Behovet och efterfrågan av bostäder ser därför olika ut beroende på ålder, kön, ekonomiska förutsättningar och på det allmänna hälsotillståndet.



Figur 3. Antal män och kvinnor i olika åldrar under år 2021.

Vidare förväntas många av de som föddes kring 1990 och som är i förvärvsaktiv och barnafödande ålder efterfråga nya boenden. Det är också i denna ålder som det blir vanligt att flytta tillbaka till sin hemkommun. Det behöver därför finnas bostäder som kan möta behovet och efterfrågan för denna grupp. En stor inflyttning av personer i familjebildande ålder får också konsekvenser för bland annat

arbetsmarknaden och utbildningssystemet.

Hushållsbehovsprognos för Hörby kommun

Framtagen hushållsbehovsprognos för Hörby kommun baseras dels på den trendbaserad befolkningsprognos för år 2035 och dels på statistik avseende hushållsställning per ålder och kön i Hörby kommun. Prognosen visar hur behovet av hushåll kan komma att se ut år 2035, givet att invånarna i Hörby kommun idag bor i enlighet med sina preferenser och att dessa ser ut på motsvarande sätt år 2035.

I Hörby kommun fanns 7 159 hushåll år 2021. Till och med år 2035 beräknas behovet öka till 7 689 hushåll, en ökning med 530 eller 7,4 procent. Det ger en genomsnittlig ökning på cirka 38 hushåll per år fram till 2035. Samtidigt ökar befolkningen med 4,5 procent mellan 2021–2035 enligt den trendbaserade befolkningsprognosen. Att hushållsbehovet ökar mer än befolkningen beror primärt på att gruppen 80 år och äldre ökar i antal. I dessa åldrar blir enpersonshushåll vanligare till följd av ökade dödsrisker. Närmare 80 procent av ökningen av enpersonshushåll beräknas komma i denna grupp. Det finns ytterligare två typer av hushållsställning i grundmaterialet till hushållsbehovsprognosen. Dels barn (bor med minst en förälder, oavsett ålder) och dels ej ensamboende personer, övriga. Barn har uteslutits ur grundanalysen, detta då de inte bor i eget hushåll och alltså inte påverkar behovet sett till antal hushåll. Kvoten barn (0–18 år) mot föräldrar (25–64 år) minskar något, från 0,45 år 2021 till 0,43 år 2035. Det finns således ingen indikation på att familjestorlekarna ökar, vilket allt annat lika skulle ge ett behov av större bostäder. Ej ensamboende personer, övriga, har också uteslutits. Detta då det är svårt att utifrån materialet avgöra hur deras hushållsbehov ser ut. Dock förändras inte den gruppens storlek eller åldersmässiga sammansättning nämnvärt under prognosperioden, vilket bör innebära att det inte finns något ändrat behov här.

Fram till 2035 ökar behovet av hushåll mest i gruppen ensamstående utan barn i hushållet, med 290 hushåll eller motsvarande 10 procent jämfört med 2021. För samboende/gifta (med och utan barn) ökar behovet av hushåll med nästan sex procent eller 212 hushåll. För ensamstående föräldrar är behovet av hushåll cirka fem procent eller 28 hushåll, se *Tabell 1*. Det innebär att av det framtida behovet av bostäder på 530 hushåll utgör 55 procent av hushållställningen ensamstående utan barn.

Hushållsställning	Hushåll, år 2021	Hushåll, år 2035	Förändring i antal hushåll	Förändring i procent, hushåll
Ensamstående utan barn i hushållet	2 824	3 114	290	10,3%
Ensamstående förälder	532	560	28	5,3%
Samboende/gifta	3 803	4 015	212	5,6%

Tabell 1. Antal hushåll utifrån hushållsställning, jämförelse 2021 och 2035.

Vid jämförelse av antal hushåll utifrån åldersgrupp och hushållsställning mellan 2021 och 2035 ses tydligt att behovet av hushåll ökar mest i åldersgruppen 80 år och äldre, med 348 hushåll. För övriga grupper är ökningarna relativt jämnstora och innebär inga större förändringar i behovet av typ utan endast i antal, se *Tabell 2*.

Ålder	Hushållsställning	År 2021	Prognos år 2035	Ökning/minskning	Ökning/minskning
19–24	Ensamstående utan barn i hushållet	163	169	6	3,7%
	Ensamstående förälder	9	11	2	22,2%
	Samboende/gifta	109	113	4	3,7%
25–44	Ensamstående utan barn i hushållet	527	528	1	0,2%
	Ensamstående förälder	220	232	12	5,5%
	Samboende/gifta	1 210	1 237	27	2,2%
45–64	Ensamstående utan barn i hushållet	799	816	17	2,1%
	Ensamstående förälder	249	253	4	1,6%
	Samboende/gifta	1 419	1 456	37	2,6%
65–79	Ensamstående utan barn i hushållet	831	868	37	4,5%
	Ensamstående förälder	38	41	3	7,9%
	Samboende/gifta	871	900	29	3,3%
80 år+	Ensamstående utan barn i hushållet	503	731	228	45,3%
	Ensamstående förälder	15	22	7	46,7%
	Samboende/gifta	193	306	113	58,5%

Tabell 2. Antal hushåll utifrån åldersgrupper och hushållsställning, jämförelse 2021 och 2035.

För att tillgodose de äldres behov och efterfrågan av bostäder är det av stor vikt att Hörby kommun planerar för ett bostadsbestånd där det finns olika bostadstyper i olika storlek på olika geografiska platser. Det finns en efterfrågan bland äldre i Hörby kommun på lättskötta mindre boenden till en rimlig kostnad och med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service. Vidare är även senior- och trygghetsboenden attraktiva alternativa val av boendetyper för äldre.

Stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet har bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet, vilket är vanligt bland äldre. Den senaste tiden har en tydlig trendökning vad gäller antal ansökningar om bostadsanpassning setts i Hörby kommun. Fler och fler ärende avser stora anpassningar såsom hissar och badrumsanpassningar. Hörby kommun bedömer att ansökningarna om bostadsanpassning kommer att öka i takt med att fler blir äldre och väljer att bo kvar hemma.

Marknadsförutsättningar

Sverige befinner sig under andra halvan av 2023 i den svenska bostadsmarknadens svåraste kris sedan början av 1990-talet. Det är en följd av globala utbuds- och efterfrågechocker, vilka spätts på ytterligare av Rysslands invasion av Ukraina. Detta har lett till höga energipriser, kostnadsökningar för insatsvaror och stigande räntor, vilket drivit redan höga byggkostnader i Sverige uppåt. Osäkerheten på marknaden har även fört med sig fallande bostadspriser och osålda fastigheter. I slutändan har detta lett till att hushållens köpkraft kraftigt försämrats, både till följd av försvagade disponibla inkomster och urholkade ekonomiska tillgångar. Detta förväntas få långvariga konsekvenser för bostadsrätts- och villamarknaden. Samtidigt har förändringar skett i den finansiella världen som påverkar de kommersiella fastighetsbolagens investeringsvillkor. Minskad lönsamhet, avskaffat investeringsstöd och värdeförändringar i beståndet minskar investeringsviljan för nyproduktion, både hyres- och bostadsrätter. Vilket i sin tur troligtvis kommer att innebära kännbara och varaktiga effekter på bostadsmarknaden både under de närmaste åren men även på lite längre sikt. Enligt *Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023* bedöms det avskaffade investeringsstödet tillsammans med hög inflation och stigande räntor påverka byggandet av hyresrätter och att byggandet kraftigt kommer att minska. Vidare bedöms även hushållens försvagade köpkraft leda till att marknaden för hyresrätter med relativt höga hyror kommer att minska.

Bostadsbyggandet är av stor betydelse för en fungerande arbetsmarknad. När bostadsbyggandet faller kvarstår i första hand byggandet av bostäder för relativt starka målgrupper. Det finns därför risk att hushåll med svagare ekonomi eller med svårigheter att finansiera en nyproducerad bostad kommer att drabbas hårt. Det betyder också att nedgången i bostadsbyggandet kommer att drabba de människor som till stor del utgör basen i arbetskraftsförsörjningen. Samtidigt styr arbetsmarknaden vart man har råd att bo. Idag finns det tydliga skillnader mellan var starka och svaga ekonomiska grupper bor både regionalt och lokalt. Segmenteringen på bostadsmarknaden bidrar till en ökad segregation i samhället. Segmentering på bostadsmarknaden kan också påverka hälsa, frågor som social sammanhållning, gemenskap, trygghet samt tillit negativt, men även arbetsliv och den enskildes ekonomiska utveckling, liksom barn och ungas skolresultat.

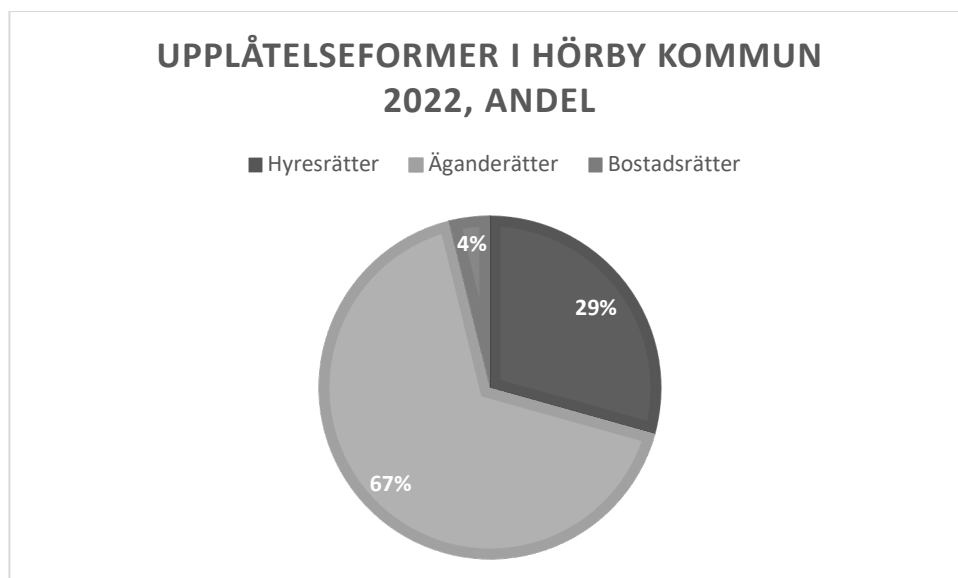
Dessutom visar *Bostadsmarknadsanalysen för Skåne 2022* att grupper med låga inkomster har det generellt alltid svårt på bostadsmarknaden. Det kan handla om nyanlända eller personer med psykiska eller fysiska funktionsvariationer, unga, studenter, våldsutsatta och äldre. Vidare har kvinnor generellt lägre inkomster än män och personer födda utomlands har ofta lägre lön än personer födda i Sverige. Ensamboende eller ensamstående med barn är en grupp som även dem kan ha det ekonomiskt tufft. Dessa grupper har ofta svårt att hitta en ny passande bostad eller har svårigheter att kunna bo kvar i den bostad de bor i. Det kan handla om att ett hushåll bor litet, att en stor del av den disponibla inkomsten går till boende, att man bor osäkert och ständigt behöver leta efter en ny bostad eller att man bor för stort.

Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023 visar att trots ett högt byggande de senaste åren har storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund samt pendlingskommunerna nära Malmö ett fortsatt underskott på bostäder. Samtidigt visar rapporten *Modell för bostadsefterfrågan 2022 och framåt i Skåne* att marknadsdjupet, hushållens köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder, minskat med 35 procent till att 2022 ligga på cirka 5400 bostäder per år. Det kan jämföras med toppåret 2021 då marknadsdjupet skattades till 8300 bostäder per år i Skåne. Marknadsdjupet för 2022 ligger

väsentligt lägre än det demografiska bostadsbehovet som beräknas ligga på 7800 bostäder per år i Skåne under 2022–2031. Ett ihållande glapp mellan efterfrågan och behov leder till negativa konsekvenser för hushållens boendesituation. Om bostadsbehovet överstiger bostadsefterfrågan innebär det att en del människor behöver, men inte har möjlighet, att efterfråga en bostad. Enligt *Bostadsefterfrågan i Skåne – modell för bostadsefterfrågan 2022 och framåt* finns det möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 29 av Skånes 33 kommuner. Hörby kommun är en av dessa kommuner där det anses finnas köpkraft för bostadsbyggande, avseende småhus. Modellen visar också hur faktorer som amorteringstakt, räntenivå och fastighetsskatt påverkar efterfrågan på bostäder negativt.

Enligt rapporten *Bostadsglappet i Skåne* ökar preferensen för ägt boende i takt med inkomsterna, oavsett åldersgrupp. På samma sätt växer andelen hushåll i varje åldersgrupp i bostads- och äganderätter, medan andelen i hyresrätt faller. Det innebär att stora hushållsgrupper har starkt positiva preferenser för ägda boendeformer, inte minst småhus, i Skåne. Åtgärder på bostadsmarknaden som underlättar etablering i småhus skulle därför kunna få starkt positiva effekter på rörligheten på bostadsmarknaden. Om grupper som nu bor i hyresrätt i högre utsträckning kan efterfråga äganderätt skulle det frigöra äldre hyresbostäder. Det skulle kunna gynna de yngsta hushållsgrupperna, äldre med även grupper där inkomsten är låg. Klart är därför att, förutom en bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan, behövs också ett mer effektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet, där de billigare bostäderna finns. En välfungerande bostadsmarknad i Skåne är beroende av att hushållen kan etablera sig i hyres- eller bostadsrätter, för att senare under livet kunna flytta till en äganderätt.

I Hörby kommun fanns totalt 7581 bostäder 2022 enligt Statistiska centralbyrån. Den vanligaste upplåtelseformen i Hörby kommun är äganderätt följt av hyresrätter och bostadsrätter. Bara 4 procent av kommunens bostäder är bostadsrätter medan 67 procent är äganderätter och 29 procent är hyresrätter, se *Figur 4*. Det kan jämföras med Region Skåne där 39 procent av befolkning bor i äganderätter, 37 procent bor i hyresrätter och 24 procent bor i bostadsrätter (Regional bostadsmarkandsanalys för Skåne 2023). Av totala antalet småhus i Hörby kommun 2022 utgjordes 5068 av äganderätter, 327 av hyresrätter och 169 av bostadsrätter. För flerbostadshus fanns totalt 1521 hyresrätter och 101 bostadsrätter. Övriga hus, byggnader som huvudsakligen inte är avsedda för bostadsändamål såsom bostadslägenhet i anslutning till verksamhet, består framförallt av hyresrätter. Totalt fanns 38 hyresrätter och 20 bostadsrätter. Det fanns även 337 specialbostäder, bostäder avsedda för bland annat äldre, människor med funktionsvariation och studenter, i Hörby kommun 2022.



Figur 4. Upplåtelseformer i Hörby kommun.

I rapporten *Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne* konstateras att det råder enighet om att hög rörlighet på bostadsmarknaden är positivt. Boverket menar också att två tredjedelar av alla flyttningar sker inom kommunen och att rörligheten på bostadsmarknaden är större inom det hyrda beståndet än det ägda. Det finns dock indikationer på att rörligheten på bostadsmarknaden försämrats bland annat genom att flyttfrekvensen för unga har fallit. Idag utgör debutanterna på bostadsmarknaden en stor del av hela flyttkedjan, mellan 24–31 %. Nästan alla bostadsbyten görs i det befintliga bostadsbeståndet. För att underlätta och möjliggöra för flyttkedjor behövs en variation av bostäder, vilket möjliggör för alla kommuninvånare att kunna hitta en lämplig bostad utifrån sina ekonomiska ramar, behov och ålder. Det kan exempelvis handla om äldre som vill lämna sin villa för att bosätta sig i en lägenhet.

Bostadsbehov för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för och andra grupper

Enligt socialtjänstlagen har kommunen skyldighet att tillhandahålla bostäder till vissa grupper och har det yttersta ansvaret för att personer får den hjälp och det stöd som de behöver. Kommunen har bland annat ansvar för att inrätta;

- särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd, Socialtjänstlagen 5 kap 5 § (2001:453).
- bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning som behöver det till följd av betydande svårigheter i sin livsföring, Socialtjänstlagen 5 kap. 7§ tredje stycket (2001:453).
- personer som utsatts för våld i nära relationer ska erbjudas stöd och hjälp i form av lämpligt, tillfälligt boende till den som behöver det, Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (HSLF-FS 2022:39) om våld i nära relationer
- Mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, Lag (2016:38).

Utöver de grupper som har lagstadgad rättighet i enlighet med ovanstående text finns det även vissa

grupper som kommunen bedömer viktiga att beakta i bostadsförsörjningsarbetet. Det gäller ungdomar och unga vuxna, individer i akut situation och personer i hemlöshet men även de med ansträngd boende ekonomi och trångbudda hushåll.

Boende för äldre

Sverige har en åldrande befolkning, det är fler som blir allt äldre. En åldrande befolkning är en naturlig utveckling av den demografiska omvandlingen men förstärks just nu av att medellivslängden i Sverige ökar. Att medellivslängden ökar beror framförallt på att människor är friskare och därför lever längre. En tiondel av alla i Sverige som är över 65 år har äldreomsorg i form av hemtjänst eller särskilt boende. I gruppen 80 år och äldre är det drygt en fjärdedel som har hemtjänst eller särskilt boende. Sedan innan pandemi har antal äldre med olika äldreomsorgsinsatser generellt minskat i Sverige. Precis som för Sverige i stort har Hörby kommun en åldrande befolkning och ökad medellivslängd. Fram till 2035 ökar gruppen 80 år och äldre i Hörby kommun med nästan 50 procent enligt den trendbaserade befolkningsprognosen som togs fram 2022. Det beror framförallt på att de stora barnkullarna från 1940-talet succesivt börja passera 80 år, Läs mer under avsnitt Demografi. En åldrande befolkning kommer innebära ett ökat behov av vård och omsorg. Idag sker mest vård och omsorg i hemmet. Framöver bedömer Hörby kommun att efterfrågan på sjukvård i hemmet kommer fortsätta att öka men att platsbehovet av äldreomsorg i särskilt boende blir relativt oförändrat dagens behov sätt till totala antalet platser. Att behovet av särskilt boende inte ökar fastän att det blir fler och fler som blir äldre beror på att hälsofrämjande arbetssätt i kombination med ny välfärdsteknik gör att människor kan bo kvar längre i det ordinarie bostadsbeståndet och att en eventuell flytt till särskilda boendeformer kommer ske allt högre upp i åldrarna, sällan före 80 års ålder, och att boendetiden på särskilt boende då kortas. Kortare boendetider på särskilt boende innebär vidare att platsomsättningshastigheten ökar. Det gör att fler personer kan nyttja befintliga plaster. Idag finns 112 platser för särskilt boende samt 14 platser för korttidsboenden. Det pågår ett arbete med byggandet av ett nytt särskilt boende (totalt 116 platser) vilket planeras vara klart någon gång under 2026. Hörby kommun bedömer att de planerade platserna från och med 2026, när nytt särskilt boende planeras stå klart, är tillräckliga för att tillgodose det framtida platsbehovet inom särskilt boende.

I Skåne finns det totalt sett relativt få senior- och trygghetsboenden. I Hörby kommun finns 38 platser för biståndsbedömt trygghetsboenden. Verksamheten bedrivs enligt 7 kap. 1 § 2 socialtjänstlagen. Hörby kommun bedömer att det finns tillräckligt med platser för biståndsbedömt trygghetsboende för att möta såväl dagens behov som framtida behov. Hörby kommun bedömer istället att behovet av nya bostäder med särskild inriktning på äldre såsom seniorbostäder och +55 boenden kommer öka. Men de äldre som idag skulle vilja flytta till en mer bekväm och lättkött bostad möter ett klen utbud av alternativ som är attraktiva och ekonomiskt rimliga i Hörby kommun. Det finns inga seniorboenden i Hörby kommun men det planeras för ett seniorboende med cirka 60 nya platser i Hörby tätort. Tillgången på tillgängliga lägenheter och alternativa boendeformer så som seniorbostäder och biståndsbedömt trygghetsboenden är viktigt för en rörlig bostadsmarknad i Hörby kommun.

Boende enligt Lagen om stöd och service (LSS)

Sedan 2014 har antal personer med boende enligt Lagen om stöd och service (LSS) ökat stadigt i Hörby kommun, likaså har andelen personer med boende enligt LSS av totala antalet personer med insatser enligt LSS ökat. I Hörby kommun syns även en tydlig trend att det blir fler och fler med

funktionsnedsättning som blir äldre. I Hörby kommun finns det i dagsläget 30 platser i gruppboendestäder varav 6 i extern regi samt 24 serviceboendestäder. Boendeformen, annan särskilt anpassad bostad, finns inte i Hörby kommun. Det finns ett underskott av boenden enligt LSS, i Hörby kommun, gäller såväl gruppboendestad som serviceboendestad. Hörby kommun planerar dock för en ny gruppboendestad och genom etablering av ny gruppboendestad kan dess befintliga lokaler delvis göras om till serviceboendestäder. Hörby bedömer därför att behovet av boendestäder enligt LSS kan tillgodoses fram till 2026. Med bakgrund till att fler och fler har behov av boenden enligt LSS samt att medellivslängden ökar och att människor generellt är friskare bedömer Hörby kommun att det finns ett underskott av boenden i Hörby kommun fram till 2035. Det gäller såväl gruppboendestäder som serviceboendestäder. Hörby kommun vill dock lyfta svårigheterna med att prognostisera det långsiktiga behovet av boenden enligt LSS. Det gäller bland annat parametrar som, vilken ålder väljer man/behöver man flytta hemifrån och hur länge lever äldre med funktionsnedsättning.

Boende för nyanlända

Hörby kommun har ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet, enligt Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Hörby kommun förvaltar de boendestäder som finns och kan hållas tillgängliga för nyanlända och vill för denna grupp så långt som möjligt arbeta med olika typer av avtal och överenskommelser för att integrera dessa boendestäderna med andra. Hörby kommun bedömer att det finns goda möjligheter att erbjuda boendestäder vid anvisning av nyanlända. När behov uppstår är det främst ett rum och kök eller större lägenheter för stora familjer som efterfrågas, dessa är dock svåra att få tag på. Under 2023 ska Hörby kommun ta emot 8 personer på kvot. Genom Tidöavtalet förväntas dock antalet kvotflyktingar att kraftigt minska framöver. Hörby kommun bedömer det svårt att förutse vilka framtida behov som kan uppstå.

Tillfälligt boende till personer som utsätts för våld i nära relationer

Våldsutsatta som grupp kan ha det svårt att hitta ny bostad när man försöker ta sig ur en destruktiv relation vilket är en del av den strukturella hemlöshetsproblematiken. För individer i en akut utsatt situation kan Hörby kommun efter individuell prövning erbjuda skyddat boende. För denna grupp är det på sikt alltid prioriterat att få ett eget boende.

Individer i akut situation och hemlösa personer

Hemlöshet påverkas av både strukturella och individuella faktorer och berör allt från barnfamiljer utan eget hyreskontrakt till personer som förlorat sin bostad på grund av obetalda hyror eller annan misskötsamhet. Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är ett mångskiftande problem och därför behöver man också motverka hemlöshet med olika förebyggande åtgärder. Socialtjänsten är en av de aktörer som motverkar hemlösheten i Sverige genom att förebygga, söka upp och stödja människor som befinner sig i eller som riskerar hemlöshet. Socialtjänstens *Kartläggning av hemlösheten 2023 - Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten* ger en indikation på hur hemlösheten ser ut på nationell, regional och kommunal nivå utifrån Socialtjänstens definition av hemlöshet vilka omfattar fyra situationer (Akut hemlöshet, Institutionsvistelse och stödboende, Långsiktiga boendelösningar (genom Socialtjänsten) och Eget ordnat kortsiktigt boende). I Hörby kommun fanns vid mätillfället sex personer i akut hemlöshet och nio personer med långsiktiga boendelösningar. Utöver dessa fanns även tre personer i hemlöshet men där dessa inte är redovisade på situationsnivå. Totalt fanns 18 personer i hemlöshet i Hörby kommun 2023.

Hörby kommun arbetar med förebyggande åtgärder som exempelvis budget- och skuldrådgivning samt i enskilda fall kommunala kontrakt för individer i akut situation samt hemlösa personer. Socialtjänsten erbjuder även personer som hamnat i skuld att ansöka om denne via ekonomiskt bistånd. Socialtjänsten medverkar alltid om en barnfamilj skulle stå inför vräkning, detta för att säkerställa att det finns en annan lösning, inga barn i Sverige skall stå utan bostad. De kommunala kontrakten, andrahandsavtal, säkras genom överenskommelser med Hörbybostäder AB eller olika privata hyresvärdar. Målsättningen är alltid att personen ska få ett eget kontrakt på sikt. Det finns ett behov av såväl fler träningslägenheter som större bostäder liksom bostäder som kan användas som akuta boendelösningar. Hörby kommun har även rutiner för vräkningsförebyggande arbete och samarbetar med privata hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Dock finns det utmaningar i det vräkningsförebyggande arbetet, till exempel finns det ett tydligt behov av att kunna samarbeta med fler privata hyresvärdar.

Boende för ungdomar och unga vuxna

Ungdomar och unga vuxna är nya på bostadsmarknaden och utgör en grupp som kan ha svårt att få en bostad då eget kapital för ägt boende saknas. Samtidigt är unga en grupp som i hög grad lämnar Hörby kommun för studier eller arbete på annan ort och återvänder först när man når familjebildande ålder, om man återvänder. Mellan perioden 2019–2021 har ålderskategorin 17–25 år minskat till följd av flyttningar från Hörby kommun. I Hörby kommun har 22 åriga unga kvinnor högst flyttbenägenhet vilket kan jämföras med unga män där flyttbenägenheten är störst vid 25 år. Hörby kommun bedömer att tillgången till både hyresrätter och mindre bostadsrätter är viktigt för att tillgodose ungdomar och unga vuxnas behov av bostäder men att inga särskilda insatser för ungdomsbostäder behövs.

Boverkets bedömning av bostadsbrist

Boverket tar årligen fram underlag för bedömning av bostadsbrist. Underlaget ska stödja Sveriges kommuner i arbetet med bostadsförsörjning. Underlaget består av olika mått över antal hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Däribland hushållstyp, boendeform, kön samt ålder.

Ansträngd boendeekonomi (KALP)

Antal hushåll i Hörby kommun vilka inte har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl har minskat sedan 2012, från 2289 hushåll till 1809 hushåll 2021. I Hörby kommun hade cirka 24 procent av alla hushåll 2021 ansträngd boendeekonomi (KALP) och utav dem utgörs cirka 68 procent av ensamstående utan barn, 13 procent av sammanboende utan barn och 7 procent av sammanboende med barn. Vidare utgjordes cirka fyra procent av hushållen av ensamstående kvinnor med barn och två procent av ensamstående män med barn. Vidare utgjordes nästan hälften av hushållen med ansträngd boendeekonomi (KALP) av äganderätter (småhus) och 32 procent utgjordes av hyresrätter i flerbostadshus. Antal individer per åldersgrupp med ansträngd boendeekonomi (KALP) har sedan 2012 minskat, från 4084 individer till 2935 individer 2021. Flest individer återfinns i åldersgruppen 35–64 år och 65–79 år samt 80 år och äldre. (Med antal individer per åldersgrupp menas antal individer som tillhör ett hushåll som uppfyller Boverkets kriterier). Sedan 2012 har fler kvinnor än män tillhört

ett hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP).

Trångbodda

Med trångbodd menas ett hushållet som inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambo delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Trångboddhet är ofta inte självvalt, ofta saknas tillräcklig inkomst för ett större boende. Vidare finns dock personer som vill lägga mindre av sin disponibla inkomst på sitt boende och då väljer ett mindre boende vilket då kan falla under vad Boverket definierar som trångbodd.

Under 2021 bedömdes 429 hushåll vara trångbodda i Hörby kommun enligt Boverkets definition för trångbodda, det är en ökning sedan 2012 från 357 till 429 hushåll. Cirka hälften av hushållen var sammanboende med barn. Cirka 15 procent av hushållen var ensamstående kvinnor med barn och nio procent var ensamstående män med barn. Av de trångbodda hushållen utgjordes 47 procent av hyresrätter i flerbostadshus och 45 procent av äganderätt (småhus).

Antal individer per åldersgrupp som är trångbodda har sedan 2012 totalt sätt minskat från 736 individer 2012 till 513 individer 2021. Fördelningen mellan kön är relativt jämn med lite fler män än kvinnor. Flest individer återfinns i åldersgruppen 35–64 år. (Antal individer per åldersgrupp innebär individer som tillhör ett hushåll som uppfyller Boverkets kriterier, se inledande text Boverkets bedömning av bostadsbristen).

Trångbodda och ansträngd boendekonomi (KALP)

I Hörby kommun fanns 2021 totalt 129 trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP), det är en minskning sedan 2012. Av de 129 hushåll som både var trångbodda och med en ansträngd boendekonomi (KALP) var cirka 33 procent sammanboende med barn och 22 procent av ensamstående kvinnor med barn och 12 procent av ensamstående män med barn. Av de 129 trångbodda hushållen med ansträngd boendekonomi (KALP) utgjordes nästan 70 procent av hyresrätter i flerbostadshus och cirka 23 procent av äganderätter (småhus).

Antal individer per åldersgrupp som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi (KALP) har sedan 2012 minskat från 736 individer till 517 individer 2021. Fördelningen mellan könen är relativt jämn men över tid är det fler män än kvinnor som tillhört ett hushåll som är trångbott och som har ansträngd boende ekonomi (KALP). Flest individer återfinns i åldersgruppen 35–64 år. (Med antal individer per åldersgrupp menas antal individer som tillhör ett hushåll som uppfyller Boverkets kriterier).

Hemmaboende vuxna

I Hörby kommun fanns 277 hushåll med hemmaboende vuxna barn, det är en ökning sedan 2012 från 206 hushåll 2012 till 277 hushåll 2021. Av de 277 hushåll med hemmaboende vuxna barn var 60 procent sammanboende med barn, 17 procent ensamstående kvinnor med barn och 14 procent ensamstående män. Äganderätt (småhus) är den vanligast boendeformen, av de totalt 277 hushållen 2021 utgjordes 242 stycken av äganderätt (småhus) vilket motsvarar 87 procent.

Hemmaboende är vanligare bland män än kvinnor. Flest individer återfinns i åldersgruppen 35–64 år följt av 25 – 34 år och 65–79 år. (Med antal individer per åldersgrupp menas antal individer som tillhör

ett hushåll som uppfyller Boverkets kriterier).

Framöver bedömer Hörby kommun att det är viktigt att följa utvecklingen av såväl ansträngd boendeekonomi (KALP) som trångboddhet och hemmaboende vuxna barn samt olika kombinationer av dessa. Hörby kommun bedömer även att tillgång till hyresrätter i olika storlekar och billiga bostadsrätter delvis skulle kunna möta behovet av bostäder för dessa grupper