

HANDLINGSPLAN FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2025



**ESLÖVS
KOMMUN**

Styrgrupp

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Arbetsgrupp

Måns Berger, projektledare, Kommunledningskontoret

Kristina Forslund, VD, Eslövs bostads AB

Sofia Persson, verksamhetschef, Vård och omsorg (äldreomsorgen)

Maria Lindstrand, enhetschef, Vård och omsorg (socialtjänsten)

Moa Åhnberg, planarkitekt, Kommunledningskontoret

Ida Linder, praktikant, Malmö Universitet

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte	7
Avgränsningar	7
Mål för kommunens bostadsförsörjning.....	8
Attraktiva bostäder och boendemiljöer	8
En inkluderande bostadsmarknad	9
Planerade åtgärder.....	10
Uppföljning	13
Sammanfattande analys	14
Marknadsförutsättningar	14
Eslövs demografiska utveckling	15
Behov av nya bostäder	15
Bostadssociala utmaningar	15

Sammanfattning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska Eslövs kommun under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen har två övergripande syften. Dels ska den bidra till att utveckla nya attraktiva bostäder och boendemiljöer, dels minska de bostadssociala problemen i kommunen. Målen för Eslövs bostadsförsörjning är därför uppdelad på två målområden: "Attraktiva bostäder och boendemiljöer" samt "En inkluderande bostadsmarknad". Målen är ömsesidigt beroende och samverkar för att skapa en hållbar tillväxt i hela kommunen.

Eslöv växer och under 2025 fick kommunen för första gången fler än 35 000 invånare. Kommun förväntas fortsätta växa med ytterligare 1 700 personer de kommande tio åren, vilket kräver ett fortsatt tillskott av nya bostäder. Samtidigt kommer befolkningen att bli äldre vilket också ställer krav på kommunens bostadsförsörjning.

För att möta både behovet och efterfrågan på bostäder har Eslövs kommun som målsättning att det ska byggas ca 150 bostäder om året.

Nyproduktionen ska bidra till ett varierat bostadsutbud. Under de senaste åren har en stor andel av nyproduktionen utgjorts av hyresrätter i flerbostadshus, särskild vikt ska därför läggas vid att öka andelen bostadsrätter och småhus.

Det finns idag bostadsbehov i Eslöv som inte tillgodoses på den

Målområde

Attraktiva bostäder & boendemiljöer

Effektmål

- **Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter**
- **Kommunen ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen**
- **Nyproduktionen ska möta befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder**
- **Bostadsbyggandet i byarna ska anpassas utifrån byarnas unika behov och identitet**

Målområde

En inkluderande bostadsmarknad

Effektmål

- **Kommunen ska öka det varierade utbudet av boendemöjligheter för Eslövs äldre befolkning för att ge dem ökad möjlighet till självständighet och trygghet**
- **Fler ska få tillgång till en ändamålsenlig bostad**

ordinarie bostadsmarknaden. Kommunens planering ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att få tillgång till ett eget kontrakt i en ändamålsenlig bostad.

Inledning

Eslövs kommun har en unik kombination av närhet till omvärlden, goda kommunikationer, en stark centralort med gott om kvaliteter, levande byar och landsbygd men även natur för rekreation och friluftsliv. Det nära läget i en expansiv region ger kommunen en central och spännande position i Skånes utveckling.

Eslöv växer och under 2025 fick kommunen för första gången fler än 35 000 invånare. Eslövs kommun förväntas fortsätta växa med ca 1 700 personer de kommande tio åren. Med strategiska satsningar på nya attraktiva boendemiljöer möjliggörs en hållbar utveckling och att Eslöv stärker sin roll som en regional stjärna i Skåne.

Tillgången till bra bostäder är även av stor vikt för en kommuns utveckling och avgörande för den enskilde medborgarens livssituation. Bostad som en social rättighet lyfts fram såväl i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna (artikel 25) som i regeringsformen (1 kap. § 2).

Bostadsförsörjningen ska både syfta till att planera för att nya bostäder byggs, samt att utveckla det befintliga bostadsbeståndet. Eslövs handlingsplan för bostadsförsörjning innehåller en sammanfattande analys av Eslövs bostadsmarknad, kommunens mål för bostadsförsörjningen samt vilka åtgärder som ska genomföras för att uppnå målen. Som en bilaga till handlingsplanen finns en mer utförlig analys av bostadsmarknaden i Eslöv. I bilagan beskrivs även hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Bakgrund

Enligt bostadsförsörjningslagen ska Eslövs kommun under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Den nuvarande bostadsförsörjningsstrategin antogs hösten 2021 och motsvarar det som idag är handlingsplan för bostadsförsörjning. En ny handlingsplan bör därför antas innan mandatperiodens slut. Kommunstyrelsen i Eslöv har gett Kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny handlingsplan (KS, § 123, 2024). Kommunstyrelsens arbetsutskott har utgjort styrgrupp för arbetet och har antagit en projektplan (KSAU, § 169, 2024). I projektplanen framgår att kommunens arbete med bostadsförsörjningen har flera målsättningar, bland annat att hemlöshet och trångboddhet ska minska samt att det skapas attraktiva och tillgängliga bostäder och boendemiljöer

Utöver målsättningarna som finns i projektplanen har ytterligare direktiv tillkommit under processen (KSAU, § 129, 2025 samt KSAU, § 150, 2025), där det bland annat tydliggjorts att handlingsplanen ska syfta till att stärka byggandet av småhus och bostadsrätter samt att handlingsplanen inte ska beröra frågan om hyresgarantier.

Kommunledningskontoret har lett arbetet med att ta fram en ny handlingsplan. För att säkerställa en god förankring har arbetet skett i en arbetsgrupp med representation från berörda förvaltningar och Eslövs bostads AB (EBO). Under arbetets gång har även privata fastighetsägare involverats. En viktig del av processen är den remissrunda där angränsande kommuner, Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne och övriga berörda aktörer ges möjlighet att inkomma med synpunkter.

Lagen

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, kallad bostadsförsörjningslagen, ger kommunerna ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riksdagen har tagit beslut om en ändring av lagen och lagändringen började gälla den 1 mars 2025. Det som tidigare kallades riktlinjer för bostadsförsörjning ska framöver benämnas handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska minst innehålla uppgifter om:

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

Handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av:

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna,
- och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket förser kommunen med och ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen. I lagtexten specificeras det även att vid framtagandet av handlingsplanen ska kommunen samråda med berörda kommuner. Vidare

åligger det kommunen att ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig. Lag (2025:70).

Syfte

För att förverkliga lagstiftarens ambitioner och kommunstyrelsens målsättningar har handlingsplanen två övergripande syften:

- Att bidra till ett ökat utbud av attraktiva bostäder och boendemiljöer
- Att minska de bostadssociala problemen i kommunen

Handlingsplanen ska även skapa förutsättningar för ett effektivt och samordnat arbete med kommunens bostadsförsörjning. Därtill ska handlingsplanen fungera som ett stöd när nya detaljplaner tas fram, vid nya markanvisningar, som underlag för den översiktliga planeringen samt som underlag för beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i andra kommunala verksamheter.

Avgränsningar

Handlingsplanen för bostadsförsörjning kommer inte beröra de lokaler eller bostäder som behandlas i kommunens lokalförsörjningsplan.

Lokalförsörjningsplanen omfattar bland annat förskolor, grundskolor, vård- och omsorgsboenden, korttidsboenden, biståndsbedömda trygghetsboende, gruppboenden och serviceboenden för personer med insatser enligt LSS (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Klimatanpassning av bostäderna i kommunen kommer inte beröras då en separat klimatanpassningsplan tas fram. Handlingsplanen beskriver inte heller hur dom gröna kvaliteterna i bostadsområdena ska utvecklas då detta beskrivs i kommunens Grönplan.

Handlingsplanen för bostadsförsörjning och översiktsplanen är kompletterande dokument som tillsammans ska ge en inriktning för bostadsutvecklingen i Eslövs kommun. I handlingsplanen för bostadsförsörjning beskrivs behovet av nya bostäder, både antal och typ av bostäder. I översiktsplanen beskrivs vilka markanspråk som planeras tas i anspråk för att tillgodose bostadsbehovet, så som det beskrivs i handlingsplanen. Handlingsplanen för bostadsförsörjning kommer därför inte peka ut framtida utbyggnadsområden, det sker i stället i kommunens översiktsplan.

Eslövs kommun tar årligen fram en befolkningsprognos som ligger till grund för kommunens planering. Befolkningsprognosen är inte direkt baserad på de målsättningar som finns i handlingsplanen utan på en byggprognos som är självständig uppskattning av framtida bostadsbyggande.

Mål för kommunens bostadsförsörjning

Kommunens bostadsförsörjning har två övergripande syften. Dels ska den bidra till att utveckla nya attraktiva bostäder och boendemiljöer, dels minska de bostadssociala problemen i kommunen. Målen för Eslövs bostadsförsörjning är därför uppdelad på två målområden: ”Attraktiva bostäder och boendemiljöer” samt ”En inkluderande bostadsmarknad”. Målen är ömsesidigt beroende och samverkar för att skapa en hållbar tillväxt i hela kommunen. Målområdena innehåller både effektmål och leveransmål. Effektmålen beskriver vilken effekt kommunen vill uppnå, leveransmålen beskriver i sin tur mer konkret vad som ska levereras. I handlingsplanen redovisas även vilka konkreta aktiviteter som planeras för att kunna uppnå leveransmål och effektmål.

Attraktiva bostäder och boendemiljöer

Handlingsplanen ska bidra till att utveckla nya attraktiva bostäder och boendemiljöer i hela kommunen.

Nyproduktionen av bostäder ska komplettera den befintliga bebyggelsen och bidra till en ökad variationen på låg områdesnivå genom att tillföra bostäder med annan storlek, upplåtelseform, hustyp och prisklass än den som idag är dominerande i området. I centrala Eslöv har nyproduktionen dominerats av små hyresrätter under de senaste åren. Särskild vikt bör därför läggas vid att tillföra större lägenheter och mindre småhus. En större andel av nyproduktionen i Eslövs tätort bör utgöras av bostadsrätter och äganderätter.

Eslövs är en tillväxtkommun och befolkningen växer både genom inflyttning och barnafödande.

Bostadsförsörjningen ska bidra

Målområde

Attraktiva bostäder & boendemiljöer

Inom målområdet finns det fyra effektmål och tre leveransmål.

Effektmål

- **Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter**
- **Kommunen ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen**
- **Nyproduktionen ska möta befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid.**
- **Bostadsbyggandet i byarna ska anpassas utifrån byarnas unika behov och identitet**

Leveransmål

- **Strategiska markköp ska genomföras för att säkerställa kommunens rådighet över bostadsförsörjningen**
- **Det ska byggas ca 150 bostäder per år**
- **Eslövs bostads AB ska bygga 25 bostäder om året**

till en attraktiv bostadsmarknad och upprätthålla ett bostadsbyggande som både svarar mot det demografiska behovet samt efterfrågan.

I Eslöv finns det attraktiva byar med tillgång till goda kommunikationer och vacker natur. En tätorts attraktivitet är även beroende av dess utbud av service. Tillgången till kommunal service är en fråga kommunen har rådighet över och det har stor påverkan på byarnas möjlighet att växa. Byarna ska fortsätta att utvecklas, men behovet av nya bostäder varierar och utbyggnaden ska anpassas efter de lokala behoven och förutsättningarna. Nyproduktionen ska även i byarna eftersträva att komplettera den befintliga bebyggelsen så att det finns ett varierat utbud av bostäder i hela kommunen. Ett mer varierat bostadsutbud möjliggör för medborgare att anpassa sin bostad till olika tider i livet och ändå bo kvar i sitt närområde. Samtidigt ska även tillgången på småhus öka i byarna för att möjliggöra en fortsatt utveckling utifrån respektive bys förutsättningar.

För att genomföra de identifierade förändringarna behöver kommunens arbete utvecklas inom ett antal områden. För att kunna utveckla kommunen är kommunens markinnehav av avgörande betydelse. Eslövs kommun ska därför genomföra strategiska markköp som kan bidra till att genomföra, handlingsplanens målsättningar, Eslövs kommuns översiktsplan och stärka attraktiviteten i befintliga och framtida bostadsområden.

För att möta befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid ska det byggas ca 150 bostäder om året. Det demografiska bostadsbehovet motsvarar ca 110 bostäder, men enligt Region Skånes bedömning är efterfrågan högre. Det är därför motiverat att ha ett högre mål för bostadsbyggandet än det demografiska bostadsbehovet för att skapa en god beredskap inför att konjunkturen vänder. Eslövs vision och kommunfullmäktiges mål för mandatperioden uttrycker dessutom en tydlig ambition att Eslöv ska fortsätta vara en tillväxtkommun och att nyproduktionen av bostäder ska bidra till en växande befolkning.

Eslövs allmännyttiga bostadsbolag (EBO) är en central aktör för att kunna förverkliga handlingsplanens ambitioner. I enlighet med EBOs ägardirektiv ska bolaget själva eller tillsammans med andra partners färdigställa 25 nya bostäder om året.

En inkluderande bostadsmarknad

Handlingsplanen ska även bidra till att skapa en mer inkluderande bostadsmarknad med målsättningen att alla ska kunna leva i goda bostäder.

Antalet äldre i Eslövs kommun kommer öka de kommande åren, det ställer krav på att det finns ett attraktivt utbud av bostäder för Eslövs äldre befolkning. I kommunens byar förväntas andelen äldre särskilt öka. I byarna

bör därför särskild vikt läggas vid att tillföra bostäder som passar den äldre befolkningen, så som marklägenheter, radhus och låga flerbostadshus.

Det finns idag bostadsbehov i Eslöv som inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunens planering ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att få tillgång till ett eget kontrakt i en ändamålsenlig bostad. En ändamålsenlig bostad ska vara tillgänglig, av lämplig storlek och uppfylla gällande krav på hälsa, säkerhet och boendekvalitet.

För att genomföra de identifierade förändringarna behöver kommunens arbete utvecklas inom ett antal områden. Kommunen behöver stötta de seniorer som vill flytta från sina villor. Genom att äldre i tid flyttar till ett boende som är anpassat skapas förutsättningar för den äldre att kunna bibehålla en självständig vardag där man kan delta i samhällslivet. Andelen äldre kommer särskilt öka i kommunens byar, samtidigt är bostadsbeståndet i flera av byarna relativt homogent och domineras av villor. För att öka utbudet av boendemöjligheter ska EBO bygga i byarna.

Genom en förbättrad samverkan mellan kommunens verksamheter och fastighetsägare kan bostadssociala problem förebyggas och fler kommuninvånare ta sig in på bostadsmarknaden.

Planerade åtgärder

Kommunen planerar att genomföra en mängd åtgärder för att uppnå handlingsplanens mål. Åtgärderna ska genomföras under perioden 2025 till

Målområde

En inkluderande bostadsmarknad

Inom målområdet finns det 2 effektmål och fyra leveransmål.

Effektmål

- **Kommunen ska öka det varierade utbudet av boendemöjligheter för Eslövs äldre befolkning för att ge dem ökad möjlighet till självständighet och trygghet**
- **Fler ska få tillgång till en ändamålsenlig bostad**

Leveransmål

- **Kommunen ska möjliggöra för fler seniorer att flytta till ett boende med bättre tillgänglighet**
- **Eslövs bostads AB ska bygga i byarna**
- **Färre personer ska bo i tillfälliga boenden**
- **Samverkan mellan socialtjänst och fastighetsägare ska utvecklas**

2029. De kan antingen vara tidsbegränsade eller löpande. En åtgärd kan beröra mer än en förvaltning och mer än ett mål. Åtgärderna är grupperade i två tabeller utifrån vilket målområde de framför allt bidrar till. Åtgärdslistan kan revideras under perioden. En revidering beslutas av kommunstyrelsen.

Attraktiva bostäder & boendemiljöer		
Åtgärder	Ansvar	Tidsplan
Ta fram ett program för gestaltad livsmiljö	Klk	2029
Översyn av aktuella markanvisningar	Klk	2026
Utreda förutsättningar för kommunal markberedskap	Klk	2029
Föra en dialog med Skånetrafiken kring nya utbyggnadsområden	Klk	Löpande
Initiera en dialog med vägföreningarna kring kommunalt huvudmannaskap	MoS	Löpande
Revidera detaljplaner för att möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap i byarna	Klk	Löpande
Utred pilotprojekt i Östra Eslöv för att utveckla framtidens boende	Klk	2029
Utreda nya parkeringslösningar för att möjliggöra en tät stad i Östra Eslöv	Klk, MoS	2029

För att öka Eslövs kommuns attraktivitet ska ett program för gestaltad livsmiljö tas fram. Programmet syftar till att ta ett helhetsgrepp kring hur vi utformar attraktiva boendemiljöer som är anpassade för Eslöv.

För att skapa ett mer blandat bostadsbestånd ska nyproduktionen eftersträva att bidra till en ökad variation i bostadsbeståndet. Ett av kommunens viktigaste verktyg är kommunala markanvisningar. Kommunen har genomfört ett antal markanvisningar som inte har slutförts. En översyn av aktuella markanvisningar ska därför genomföras. Eslövs kommun ska även utreda vilken nivå av markberedskap som krävs för att möjliggöra en effektiv bostadsförsörjning.

Goda kommunikationer är en viktig fråga för Eslövs attraktivitet. En dialog med Skånetrafiken ska därför initieras inför nya utbyggnadsområden.

För att kunna utveckla kommunens byar finns det ett behov av att kunna utveckla de allmänna platserna i byarna. En dialog med vägföreningarna ska inledas för att erbjuda dem att överlåta huvudmannaskapet till kommunen.

Östra Eslöv är kommunens största utbyggnadsområde. Det är också ett område där kommunen ska våga prova nya lösningar, bland annat med avseende på nya boende- och parkeringslösningar.

En inkluderande bostadsmarknad		
Åtgärder	Ansvar	Tidsplan
Personer som fått sociala kontrakt ska erbjudas stöd	VoO	Löpande
EBO ska bistå kommunen med sociala kontrakt	EBO	Löpande
Utreda kriterier för sociala kontrakt	VoO	2028
Utreda bostad först	VoO	2026
Bidra till ett varierat bostadsutbud genom att värna lägenheter i det lägre hyresspannet	EBO	Löpande
Utreda förtur för våldsutsatta	VoO, EBO	2027
Genomföra dialog om boende vid hälsosamtal	VoO	Löpande
Genomföra infoträffar	VoO	2026

För att förstärka arbetet med att förebygga vräkningar och bostadslöshet ska Eslövs kommun ge ett utökat stöd till individer som har fått ett socialt kontrakt med målsättningen att kontraktet kan övergå i ett förstahandskontrakt.

Mot bakgrund av att det idag finns individer som inte kvalificerar sig till ett socialt kontrakt men som ändå saknar reella förutsättningar att ta sig in på bostadsmarknaden ska kriterierna för sociala kontrakt utredas. Det bostadssociala arbetet ska alltid syfta till att individen i slutändan får ett eget kontrakt. Ett socialt kontrakt kan fungera som ett steg på vägen men ska inte vara ett slutmål.

Eslövs kommun har fått stadsbidrag för att utreda konceptet bostad först. En projektledare är anställd och arbetet är påbörjat.

Det är viktigt att värna utbudet av befintliga lägenheter i de lägsta hyresspannen, exempelvis genom att renovera med hänsyn till hyrespåverkan i kombination med vad hyresgäster efterfrågar samt vad som är nödvändigt för att hålla ett bestånd med modern standard.

Lagstiftningen kring förturer har förändrats och gör ökade befogenheter för kommunala bostadsköer att arbeta med förturer. Eslövs kommun vill tillsammans med EBO utreda möjligheten att arbeta med förturer för våldsutsatta.

För att stötta seniorer som vill flytta till ett mer ändamålsenligt boende ska kommunen sprida information om Boplats syd och vikten att man ställer sig i kö i tid. Kommunen erbjuder idag hälsofrämjande samtal, dessa kan vara i form av hembesök eller som infoträffar. Samtalen ska framöver även belysa vikten av ett anpassat boende.

Uppföljning

Handlingsplanen för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Kommunstyrelsen ansvarar för att planen följs upp årligen. Kommunledningskontoret ansvarar för att samordna uppföljningen med stöd av nyckelpersoner från Vård och Omsorg samt EBO.

I uppföljningen ska status på indikatorer och åtgärder sammanställas för att ge en bild av måluppfyllelsen. Vissa åtgärder kommer att följas upp årligen, andra en gång per mandatperiod.

Uppföljning - Attraktiva bostäder & boendemiljöer		
Effektmål	Indikator	Följs upp
Kommunen ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen och stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter	Nyproducerade bostäder i relation till befintlig bebyggelse	2029
Nyproduktionen ska möta befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid.	Bostadsbyggandet i relation till demografisk utveckling	2029
Bostadsbyggandet i byarna ska anpassas utifrån byarnas unika behov och identitet	Bostadsbyggandet i byarna i relation till befintlig bebyggelse	2029
Leveransmål	Indikator	Följs upp
Strategiska markköp ska genomföras för att säkerställa kommunens rådighet över bostadsförsörjningen	Kvalitativ bedömning av kommunens markberedskap	2029
Det ska byggas ca 150 bostäder per år	Färdigställda nya bostäder	Årligen
Eslövs bostads AB ska bygga 25 bostäder om året	Färdigställda nya bostäder	Årligen

Uppföljning - Attraktiva bostäder & boendemiljöer		
Effektmål	Indikator	Följs upp
Kommunen ska öka det varierade utbudet av boendemöjligheter för Eslövs äldre	Nyproducerade bostäder i relation till befintlig bebyggelse	2029
Fler ska få tillgång till en ändamålsenlig bostad	Antal hemlösa	Årligen
	Andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	Årligen
Leveransmål	Indikator	Följs upp
Kommunen ska möjliggöra för fler seniorer att flytta till ett boende med bättre tillgänglighet	Antal kvm per person över 80 år	2029
	Andel personer över 80 år som bor i villa	2029
Eslövs bostads AB ska bygga i byarna	Färdigställda bostäder i byarna	Årligen
Färre personer ska bo i tillfälliga boenden	Antal ärenden tillfälliga boenden	Årligen
Samverkan mellan socialtjänst och fastighetsägare ska utvecklas	Kvalitativ bedömning	2029

Sammanfattande analys

I arbetet med att ta fram handlingsplanen har en omfattande analys av Eslövs bostadsmarknad genomförts. I följande kapitel ges en kortfattad beskrivning av Eslövs bostadsbestånd, den demografiska utvecklingen samt den bostadssociala situationen. För att ta del av den fullödiga analysen av Eslövs bostadsmarknad, se bilagan: Analys av Eslöv kommun.

Marknadsförutsättningar

2023 fanns det totalt 15 794 bostäder i Eslöv. Den dominerade bostadstypen i Eslöv är småhus, som står för 53 procent av det befintliga bostadsbeståndet. Lägenheter i flerbostadshus utgör 40 procent av bostadsbeståndet. Resterande bostäder består av övriga hus och specialbostäder¹. Det vanligaste hushållet i Eslöv är ett enpersonshushåll. Enpersonshushåll bor oftast i hyresrätt, men även i hög utsträckning i äganderätt. Övriga hushållstyper bor oftast i äganderätt.

I delar av kommunen är bostadsbeståndet homogent. Centrala och östra delen av Eslövs tätort domineras av hyresrätter medan bostadsrätterna framför allt finns i de centrala och norra delarna av Eslövs tätort. Äganderätten dominerar i västra delen av Eslövs tätort samt i byarna. Bostadsbeståndet varierar dock mellan byarna. I Eslöv bor dom flesta i äganderätt, förutom åldersgruppen 20 till 29 år där hyresrätten är vanligast. Även i den äldre befolkningen är äganderätten vanligast, men hyresrätt och bostadsrätt blir allt vanligare desto äldre befolkningen blir.

Det vanligaste småhuset i Eslöv är ca 90–130 kvm och den vanligaste hyresrätten i flerbostadshus är 2 rum och kök. Kötiden för hyresrätter har minskat sedan 2022. Kötiden är kortare för nyproducerade lägenheter och för små lägenheter och kötiden är längre för äldre och för större lägenheter.

Bostadspriserna i Eslöv har ökat under 2000-talet. Villapriserna i Eslöv är i linje med genomsnittet i Skåne och riket men har minskat i viss utsträckning under 2022 och 2023 och har stabiliserats under 2024. Priserna på bostadsrätter är lägre än i Skåne och har sjunkit mellan 2022 och 2024.

Under 2020-talet har Eslöv haft ett relativt högt bostadsbyggande och det har byggts ca 167 bostäder per år. Bostadsbyggandet har dominerats av flerbostadshus och hyresrätter vilket är ett mönster som syns i hela Skåne.

Eslövs kommun har planer som möjliggör att det byggs i genomsnitt 230 nya bostäder om året till 2034. Det är dock inte realistiskt att allt som planeras kommer byggas.

¹ Med övriga bostäder menas hus som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för bland annat äldre, funktionshindrade och studenter (Källa: SCB).

Eslövs demografiska utveckling

Eslövs befolkning prognosticeras öka de kommande 10 åren med i genomsnitt 0,5 procent om året. Ökningen förväntas bli lägre än det föregående decenniet på grund av ett minskat barnafödande och en lägre invandring. Under perioden är det framför allt den äldre delen av befolkningen som kommer öka och ökningen av antalet äldre sker framför allt i byarna och på landsbygden.

De som flyttar till Eslövs kommun är oftast i åldern 30 till 40 med yngre barn och de som flyttar från kommunen är framför allt i åldern 20 till 29. Flyttrörelserna sker framför allt mellan Malmö och Lund, men även i viss mån Höör. De som flyttar in i en hyresrätt är oftast i åldern 20 till 24 och bor redan i Eslöv, alternativt i någon annan del av Skåne. Även de som flyttar till en bostadsrätt bor ofta redan i kommunen men är något äldre, ca 20 till 30 år. De som flyttar in i en äganderätt kommer oftast från någon annan del av Skåne och är i ålder 30 till 34 år. Äldre flyttar i låg utsträckning och i den mån de flyttar sker det oftast till en hyresrätt.

I den arbetsföra befolkningen pendlar en allt större andel av befolkningen till en annan ort för arbete. Samtidigt ökar även inpendlingen till kommunen.

Behov av nya bostäder

Antalet hushåll förväntas öka de kommande 10 åren vilket innebär att det finns ett behov av att tillföra i genomsnitt ca 110 nya bostäder per år för att möta det ökande bostadsbehovet². Bostadsbehovet varierar stort mellan kommunens olika delar men är som störst för Eslövs tätort.

Bostadsbyggandet i Eslöv eftersträvar att både tillgodose behov och efterfrågan. 2025 uppskattade Region Skåne att efterfrågan för nyproducerade bostäder i Eslöv motsvarar 149 bostäder om året. Samtidigt konstaterar Region Skåne att det för tillfället är svårt att få lönsamhet i nyproduktion i Eslöv³.

Bostadssociala utmaningar

Det finns idag bostadsbehov som inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Dels finns det ca 100 personer som lever i hemlöshet⁴ och ca 540 hushåll lever i trångboddhet och saknar ekonomiska

² För att uppskatta det demografiska bostadsbehovet har Eslövs kommun gjort en hushållsprognos. Hushållsprognosen baseras på en trendbaserad befolkningsprognos och skiljer sig från Eslövs officiella befolkningsprognos. En trendbaserad prognos utgår endast från historisk data och beaktar inte planerad byggnation. För mer information om hushållsprognosen se bilagan Analys av Eslövs kommun.

³ Region Skåne (2025) *Modell för bostadsefterfrågan 2025*

⁴ I Socialstyrelsens kartläggning av antalet hemlösa ingår även de som bor i bostäder via socialtjänsten, vilket utgör den största andelen av de hemlösa. För en mer utförlig beskrivning av Socialstyrelsens definition, se Bilaga Analys av Eslövs kommun.

förutsättningar att flytta till ett större boende. Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi består oftast av ensamstående kvinnor med barn.

På grund av låg betalningsförmåga har gruppen generellt svårt att flytta till ett mer ändamålsenligt boende som matchar deras behov.

De hushåll vars bostadsbehov inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden faller idag delvis mellan stolarna. Det beror på att det finns grupper som inte längre kan få sociala kontrakt men som samtidigt inte klarar kraven från fastighetsägarna, tex personer med låga inkomster eller skulder. Personer med hyresskulder har särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

I Eslöv verkar det finnas en koppling mellan inkomstnivåerna i ett område och fördelningen av upplåtelseformerna äganderätt och hyresrätt i området. En jämnare fördelning av upplåtelseformerna kan därför minska segregationen i kommunen.

Majoriteten av äldre bor idag i småhus. Samtidigt överväger många äldre att flytta. Det finns många fördelar med att äldre flyttar till anpassade bostäder. Möjligheten till att leva ett självständigt och friskt liv ökar, hemtjänstens arbete förenklas och kommunens bostadsbestånd används mer effektivt.

HANDLINGSPLAN FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2025



ESLÖVS KOMMUN,
241 80 ESLÖV
TELEFON: 0413-620 00
E-POST: KOMMUNEN@ESLOV.SE
WEBB: ESLOV.SE



**ESLÖVS
KOMMUN**