

ANALYS AV ESLÖVS KOMMUN



BILAGA TILL HANDLINGSPLAN
FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING



**ESLÖVS
KOMMUN**

Styrgrupp

Kommunstyrelsens arbetsutskott utgjorde styrgrupp

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

Introduktion.....	5
Disposition.....	5
Eslövs demografiska utveckling.....	5
Befolkningsprognos	7
Flytt- och resmönster.....	10
Åldersstruktur och könsskillnader.....	11
Hushållens utveckling	13
Arbetslöshet	15
Inkomster	17
Slutsatser om Eslövs demografiska utveckling.....	18
Bostäder och bostadsmarknaden.....	19
Bostadsmarknaden i Skåne	19
Eslövs bostadsbestånd.....	20
Förutsättningar för nyproduktion	25
Allmännyttan och privata fastighetsägare.....	29
Flyttkedjor.....	30
Planberedskap	31
Slutsatser om Eslövs bostadsbestånd	36
Ortvisa analyser	37
Eslövs tätort.....	37
Billinge.....	38
Flyinge	38
Gårdsstånga & Getinge	39
Harlösa	40
Hurva.....	40
Kungshult	41
Löberöd	41
Marieholm	42
Stockamöllan.....	43
Stehag.....	43
Örtofta, Vaggarp och Toftaholm	44

Landsbygden	44
Bostäder för alla	46
Bostäder för äldre	46
Bostäder för unga	47
Bostäder för nyanlända	48
Bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	48
Hushåll med ansträngd boendeeekonomi och trångboddhet	49
Hemlöshet	53
Bostadssociala kontrakt och akuta boendelösningar.....	55
Vem har bostadssociala problem?	55
Boendesegregation	57
Slutsatser bostäder för alla	60
Nationell, regional och kommunal styrning.....	61
Mänskliga rättigheter och svensk lagstiftning	61
Nationella mål för boende och byggande	61
Nationell strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026.....	61
Nationella mål inom integration, funktionsrätt och jämställdhet.....	62
Regionplan för Skåne 2022–2040	62
Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne 2030.....	63
Strukturplan för MalmöLundregionen	63
Bostadsmarknadsanalys för Skåne (2024)	63
Eslövs kommuns vision och kommunfullmäktiges mål	64
Översiktsplan Eslöv 2035	64

Introduktion

Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska, enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383), särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Att analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden är ett förtydligat uppdrag för kommunerna som blev lag år 2022. Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket förser kommunen med och ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen. Analysen ligger till grund för kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning inklusive dess mål och aktiviteter.

Disposition

Kapitel demografisk utveckling innehåller en analys av den demografiska utvecklingen, flyttmönster samt prognos för befolkningsutvecklingen och det framtida bostadsbehovet.

Kapitel bostäder och bostadsmarknaden analyserar Eslövs bostadsbestånd och dess utveckling inklusive framtida prognosticerad byggnation, kommunens planberedskap samt fördelningen mellan olika fastighetsägare.

Kapitlet ortvisa bostadsbehov analyserar bostadsbeståndet och bostadsbehoven i kommunens olika delar.

Kapitlet bostäder för alla analyserar ifall det finns bostadsbehov som inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden, bostadssituationen för olika grupper samt segregationens utveckling i Eslöv.

Den sista kapitlet: nationell, regional och kommunal styrning, redovisar vilka nationella, regionala och kommunala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen och som handlingsplanen för bostadsförsörjning behöver förhålla sig till.

Eslövs demografiska utveckling

2023 är Eslövs befolkning 34 775 personer. Under 2000-talet har Eslövs befolkning ökat med ca 1 procent per år. 2022 och 2023 har befolkningsökningen dock varit avsevärt lägre.

Befolkningsutvecklingen beror på två faktorer, flyttnettot, hur många som flyttar till kommunen i relation till hur många som flyttar från kommunen och födelseöverskottet, antalet som föds i relation till antalet som dör. Eslöv har under 2000-talet haft ett positivt födelseöverskott. Efter 2021 sjönk födelseöverskottet och 2023 var födelseöverskottet det lägsta sedan 2001 (se Diagram 2). Minskningen beror dels på att färre personer är i barnafödande

ålder, dels på att fler väljer att inte skaffa barn. Viljan att skaffa barn verkar dock vara något högre i Eslöv än i Skåne och riket (se Diagram 3).

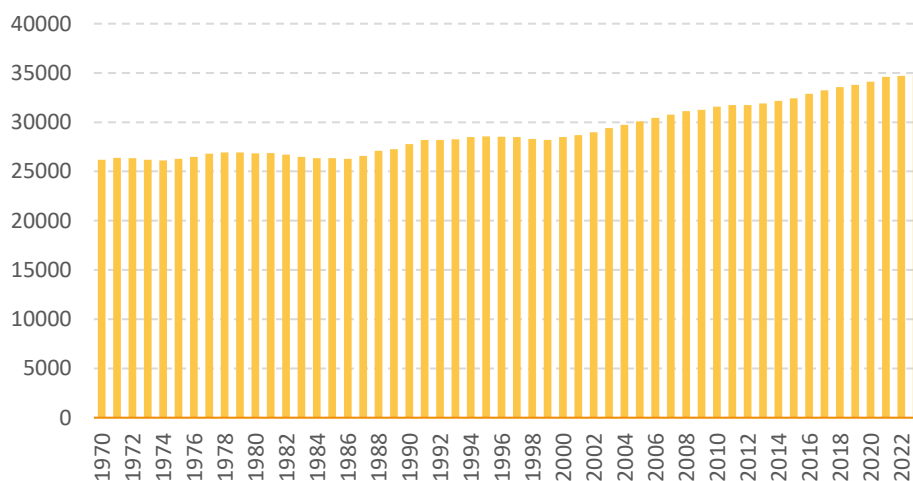


Diagram 1: Folkmängd i Eslöv 1970–2023 (Källa SCB).

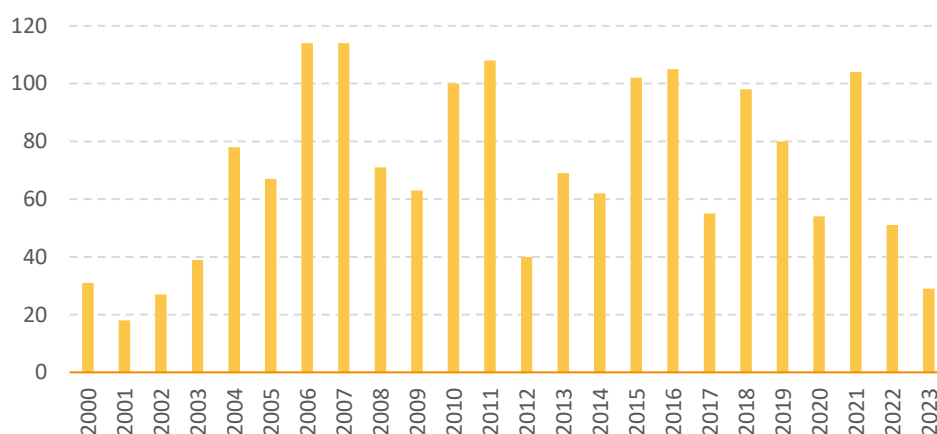


Diagram 2: Födelseöverskott 2000–2023. Födelseöverskott visar antalet födda minus döda under perioden (Källa SCB).

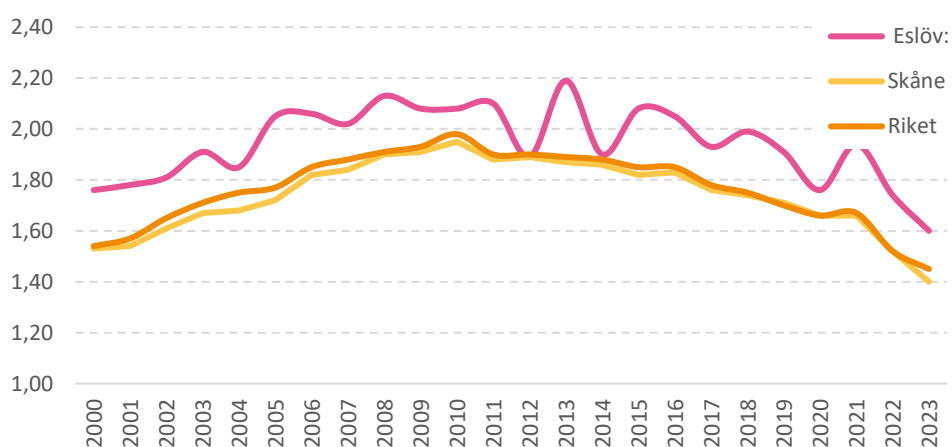


Diagram 3: Utveckling av fruktsamhetstalet i Eslöv, Skåne & Riket. Fruktsamhetstalet visar antalet födda barn per kvinna. (Källa SCB).

Under 2000 talet ökade framförallt den äldre befolkningen, och antalet män ökade något mer än antalet kvinnor. Trots det har Eslövs befolkning en fortsatt jämn könsfördelning där andelen män utgör 51 procent av befolkningen. I relation till riket och Skåne har Eslöv en större andel barn och en lägre andel i åldern 20–29. Eslöv har också marginellt färre äldre än både Skåne och riket.

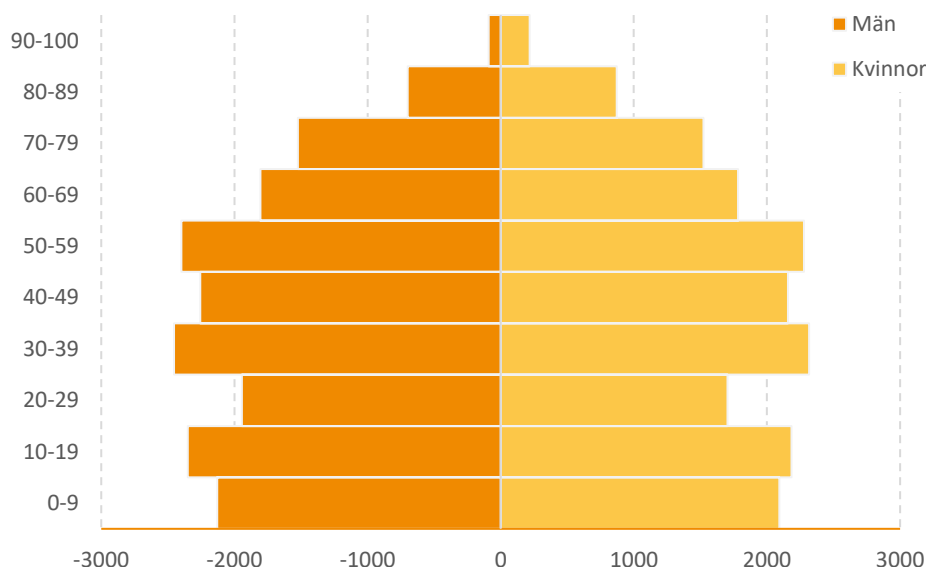


Diagram 4. Befolkningssammansättning Eslövs kommun år 2023. Diagrammet visar fördelningen av Eslövs befolkning med avseende kön och ålder år 2023 (Källa SCB).

År 2023 var 21 procent av Eslövs befolkning födda utanför Sverige. Andelen utlandsfödda i Eslöv är i linje med riket men något lägre än genomsnittet i Skåne som är 24.

Befolkningsprognos

För att bedöma behovet av nya bostäder har en särskilt befolkningsprognos tagits fram för perioden 2024-2033¹.

Under de kommande tio åren förväntas Eslövs befolkning att öka med 1 679 personer, till 36 454 personer år 2033 (se Diagram 5). Det motsvarar en ökning med 5 procent. Den största befolkningsökningen förväntas ske bland de som är över 80 år. Antalet personer som är 80 år och äldre förväntas öka med 451 personer till 2033, vilket motsvarar en ökning med 24 procent. Ökningar förväntas även ske i åldersgrupperna 20 till 29 och 40 till 49. Könsbalansen förväntas vara oförändrad.

¹¹ Befolkningsprognosen som används i handlingsplanen för bostadsförsörjning är trendbaserad och skiljer sig från Eslövs officiella befolkningsprognos. En trendbaserad prognos utgår endast från historisk data och beaktar inte planerad byggnation.

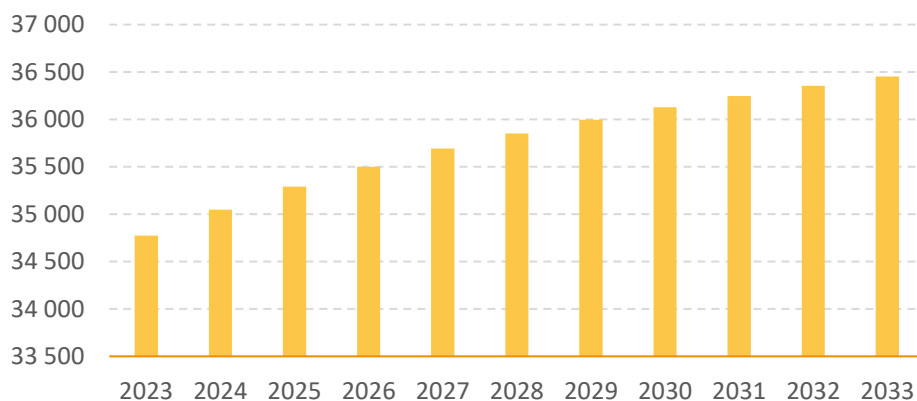


Diagram 5 Befolkningsprognos Eslövs kommun 2023–2033. Diagrammet visar den prognosticerade folkmängden i Eslövs kommun mellan år 2023 och 2033 (Källa: Eslövs kommun, 2024, trendbaserad befolkningsprognos)

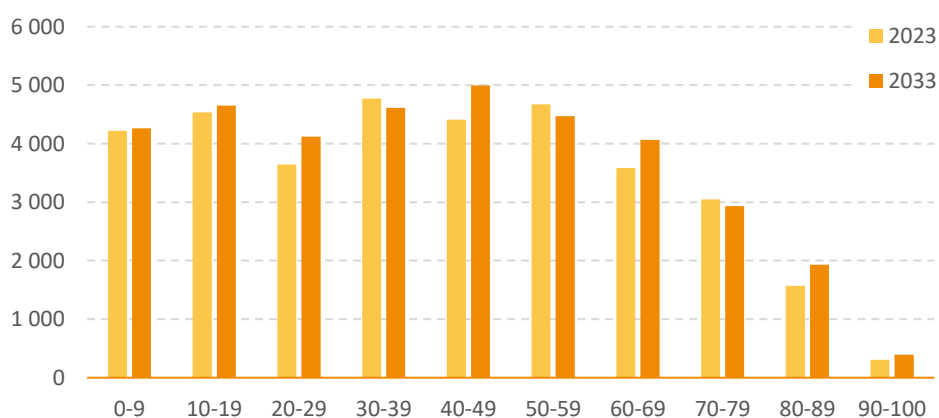


Diagram 6 Befolkningsprognos Eslövs kommun, per åldersgrupp. Diagrammet visar den prognosticerade folkmängden i Eslövs kommun år 2023 och 2033 per åldersgrupp (Källa: Eslövs kommun, 2024, trendbaserad befolkningsprognos)

Region Skåne befolkningsprognos

Varje år genomför Region Skåne en befolkningsprognos för hela länet och dess kommuner. Enligt Skånes befolkningsprognos 2024–2033 kommer Skånes befolkning öka med cirka 68 700 personer under perioden, med en årlig tillväxttakt på 0,5 procent. Tillväxttakten är högre än för riket som helhet, men lägre än de föregående tio åren då Skåne befolkning ökat med i snitt 1,1 procent om året. Den minskade tillväxttakten beror på ett förväntat lägre barnafödande och ett förväntat ökat antal dödsfall på grund av en åldrande befolkning. Den lägre tillväxttakten förklaras även av en förväntat lägre invandring till Skåne.

I Skånes östra delar är invånarna generellt sett äldre och där väntas fler dö än det föds kommande tioårsperiod. Det är bland annat åldersstrukturen som bidrar till att sju av Skånes 33 kommuner förväntas ha en minskande befolkning, varav de flesta ligger i östra Skåne. I Malmö och sydvästra Skåne prognosticeras det fortsatt födas väsentligt fler än det dör. De övergripande trenderna gör dock att folkkökningen förväntas vara lägre i alla Skånes kommuner framöver jämfört med de senaste tio åren.

Det är gruppen 80 år och äldre som förväntas öka allra mest de kommande 10 år. 2033 förväntas gruppen vara ca 29 000 fler, det motsvarar en ökning på 36 procent. Samtidigt förväntas antalet barn i åldern noll till nio år i Skåne minska med 19 000, vilket motsvarar en minskning med 12 procent.

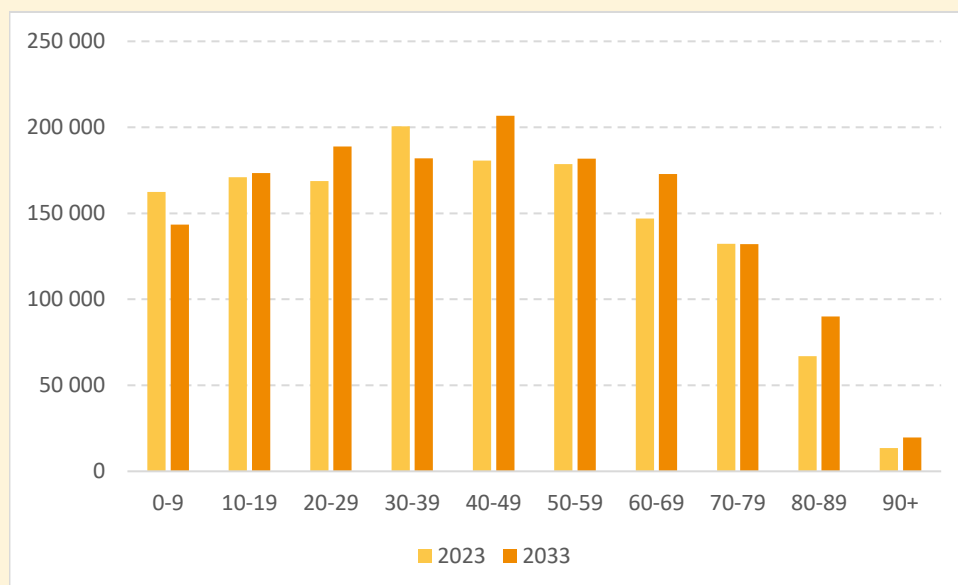


Diagram 7. Befolkningsprognos Skåne, per åldersgrupp. Diagrammet visar den prognosticerade folkmängden i Skåne år 2023 och 2033 per åldersgrupp (Källa: Region Skåne, 2024, Skånes befolkningsprognos 2024–2033).

Flytt- och resmönster

De flesta flyttarna sker inom länet. Eslöv har haft ett positivt inrikes flyttnetto under åren 2020 och 2021 men ett negativt flyttnetto 2022 och 2023. Inflyttningen från en kommun hänger ofta samman med stor utflyttning från samma kommun. De boende i Eslöv tenderar att framförallt flytta till eller från Malmö och Lund, följt av Höör.

Under 2020 till 2023 har Eslöv störst positivt flyttnetto från Malmö, Kävlinge och Burlöv, det största negativa flyttnettot är gentemot Lund, Helsingborg och Höör (se

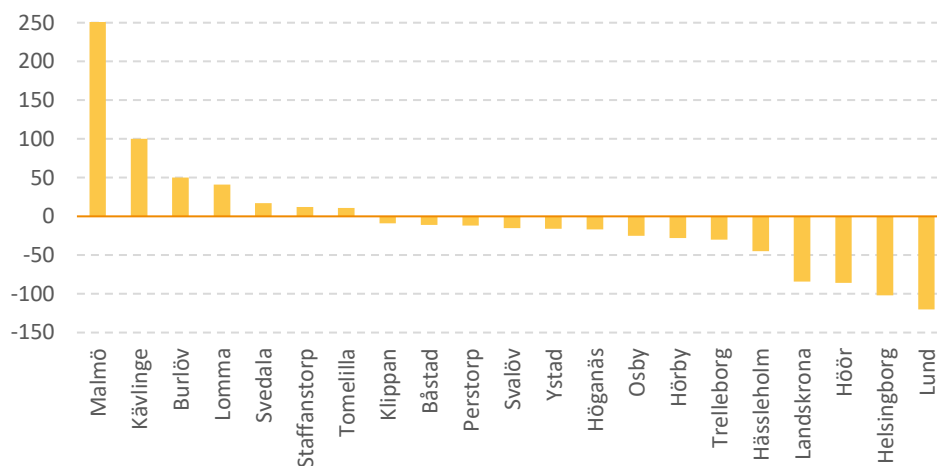


Diagram 8).

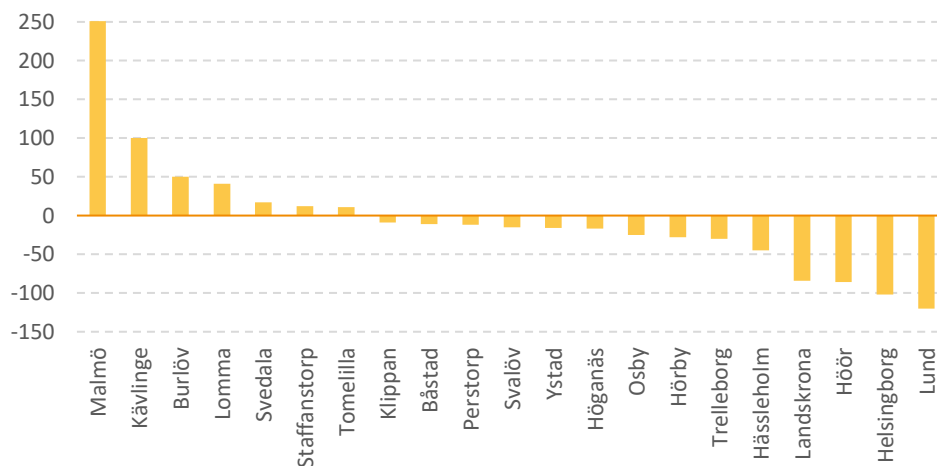


Diagram 8 Regionalt flyttnetto 2020–2023. Regionalt flyttnetto är antalet inflyttade från övriga delar av Skåne minus utflyttade till övriga delar av Skåne. Endast kommuner med ett flyttnetto som överstiger ± 10 redovisas (Källa: Kommuninvånarregistret).

Invandringen till Eslöv var som störst mellan 2016 och 2018. Därefter har invandringen varit lägre, undantaget 2022. 2024 ökade invandringen något på grund av att de ukrainare som lever i Sverige har rätt att folkbokföra sig. De som invandrar till Eslöv från ett annat land är oftast i ålder 20–40 år.

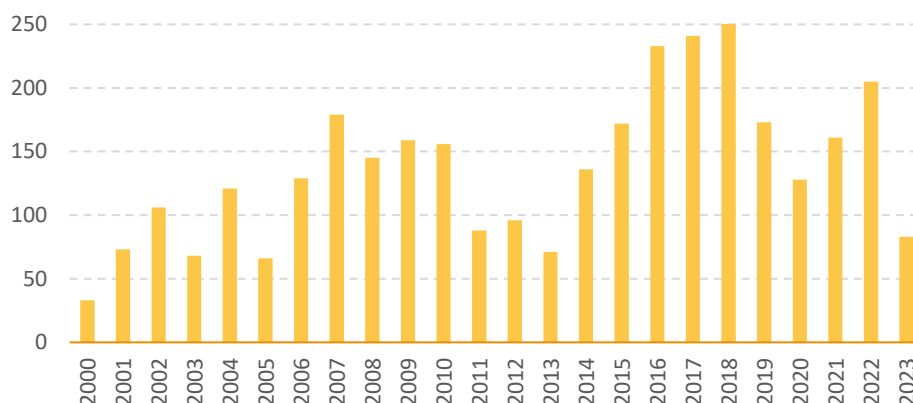


Diagram 9 Invandringsöverskott. Invandringsöverskottet är antalet invandrade minus antalet utvandrare (Källa: SCB).

Åldersstruktur och könsskillnader

Benägenheten att flytta varierar beroende på ålder. Unga i åldern 20 till 30 år är de som flyttar absolut mest, följt av gruppen 30 till 39. De som är över 70 år flyttar sällan (se Diagram 10). Män flyttar generellt mer än kvinnor, både till och från Eslöv. Mellan 2020 och 2023 var nettoinflyttningen något större för gruppen män. Den främsta könsskillnaden finns i gruppen 50 till 59 år där kvinnor flyttar från Eslöv i större utsträckning än män.

Det största positiva flyttnettot under 2020 till 2023 återfinns i åldersgrupperna 0 till 9 år samt 30 till 39 år, medan det största negativa flyttnettot återfinns i åldersgruppen 20 till 29 år. De som lämnar Eslöv i åldern 20 till 29 flyttar oftast till Malmö, Lund eller Höör.

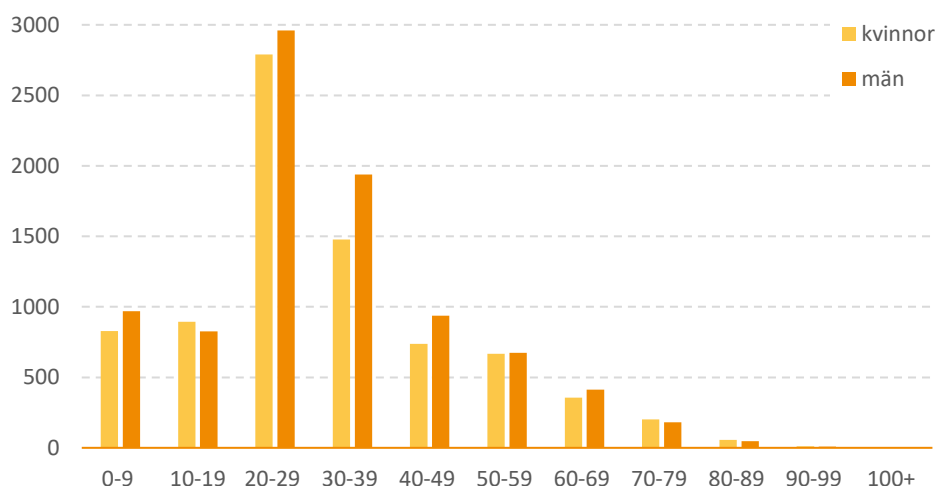


Diagram 10. Antal flyttar till eller från Eslöv per åldersgrupp. Diagrammet visar antal inrikes flyttar till eller från Eslöv under åren 2020–2023, per ålder och kön (SCB).

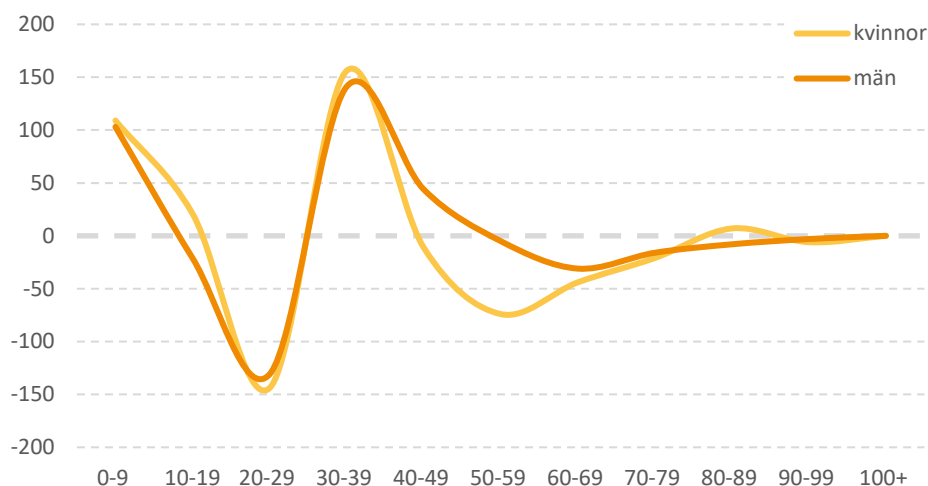


Diagram 11 Inrikes flyttnetto per åldersgrupp 2020–2023. Diagrammet visar inrikes flyttnetto för per ålder och kön. Inrikes flyttnetto är antalet personer som flyttat till Eslöv från övriga delar av Sverige minus de som flyttat från Eslöv till andra delar av Sverige. (Källa: SCB).

Flyttar och bostäder

Den vanligaste flytten i Eslöv är en yngre person i åldern 20 till 24 som redan bor i kommunen och som flyttar till en hyresrätt. Den näst vanligaste flytten är en person i åldern 20 till 24 från en annan del av Skåne som flyttar till en hyresrätt i Eslöv. Detta förklaras delvis av att yngre flyttar oftare än äldre och att det är större omsättning på hyresrätter än äganderätter och bostadsrätter.

De som flyttar till en bostadsrätt bor oftast redan i Eslöv och är i åldern 20 till 30. Det finns även en viss inflyttning till bostadsrätter från övriga delar av Skåne i åldersgruppen 20 till 24.

De som flyttar in i en äganderätt i Eslöv kommer oftast från en annan del av Skåne och är i ålder 30 till 34.

Äldre flyttar sällan. I den mån de som är över 60 flyttar så tenderar det att bli till en hyresrätt. Äldre kvinnor är mer benägna än män att flytta in i hyresrätter eller bostadsrätter. Detta kan förklaras av att kvinnor oftast lever med äldre män och att männen därför oftast bort går bort innan kvinnan vilket kan vara ett skäl till flytten.

Flyttstudie

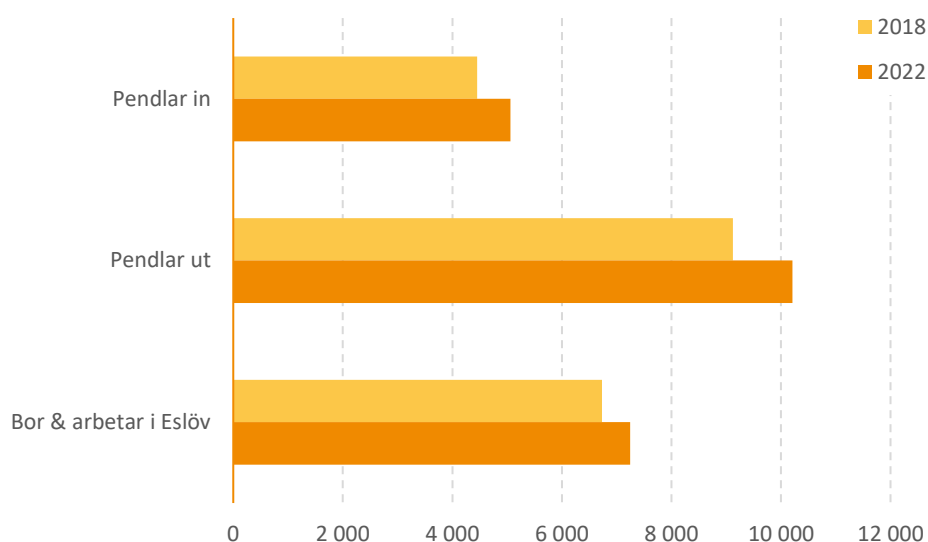
Under 2020 genomfördes en enkät av Statistikkonsulterna AB på uppdrag av Eslövs kommun som kartlade in- och utflyttningar. Studien visar på framför allt fyra anledningar till att man flyttar till Eslövs kommun: goda boendemöjligheter, goda pendlingsmöjligheter, attraktiva huspriser och närhet till natur och rekreation. Varför man flyttar från Eslövs kommun är framför allt beroende av utbudet av affärer och service, utbudet av kultur och nöjen, arbetsmarknaden och upplevelsen av framtidsutsikterna för

kommunen. 22 procent av de som flyttar till kommunen är så kallade ”hemvändare”, med vilket menas att de har bott i Eslöv tidigare. Antalet inflyttare i stort följer nybyggnationen i kommunen, vilket indikerar att en avgörande faktor för inflyttning är ökad tillgång till bostäder.

Pendling

De boende i Eslöv gör ca 47 000 resor per dag, det vanligaste målet för resan är hemmet (42 procent) och det näst vanligaste målet är arbetsplatsen (22 procent). Det vanligaste färdmedlet i Eslöv är bilen, som är det färdmedel som nyttjas vid 60 procent av resorna och det näst vanligaste färdmedlet är tåget som användes vid 22 procent av resorna. Eslöv är en av de kommuner i Skåne där flest andel av resorna görs med tåg, endast i Landskrona och Höör görs en större andel av resorna med tåg. Tågresorna är även de som har ökat mest de senaste åren².

Under 2022 pendlade 10 211 förvärvsarbetade ut ur Eslöv, medan 5 060 personer pendlade in till Eslöv. 7 246 personer bor och arbetar i Eslöv. Av dom som pendlar från Eslöv pendlar 3 468 personer till Lund och 2 958 pendlar till Malmö. Av dom som pendlar till Eslöv kommer 810 personer från Lund, 686 från Höör och 652 från Malmö. Andelen av den förvärvsarbetande befolkningen som pendlar ut ur kommunen för att arbeta ökar mer än andelen som bor och arbetar i kommunen. Skillnaden motsvaras dock av den ökande inpendlingen till kommunen.



² Region Skåne, (2023), *Så reser vi i Skåne – Resvaneundersökning 2023*

Diagram 12. Pendlingsrelation Eslöv. Diagrammet visar antalet personer som pendlar till och Från Eslöv samt som bor och arbetar i Eslöv år 2018 och 2022 (Källa: SCB, 2022).

Pandemin ändrade flyttmönstren – men bara tillfälligt

Under pandemiåren ökade utflyttningen från storstäderna, särskilt bland barnfamiljer och yrkesverksamma inom chefspositioner eller yrken som kräver högskoleutbildning. Samtidigt ökade inflyttningen till pendlingskommuner nära större städer och till mindre städer eller tätorter. Eslövs kommun var en av de kommuner som fick ett ökat flyttnetto.

Under pandemiåren minskade särskilt flyttnettot för universitetskommunerna, vilket delvis kan förklaras av att många unga vuxna lämnade orterna när undervisning på plats ställdes in.

Efter pandemin har flyttmönstren i stort sett återgått till nivåerna före pandemin.

SCB, (2025), *Flyttningar mellan kommuner 2014–2023*

Hushållens utveckling

År 2023 fanns det totalt 15 290 hushåll i Eslövs kommun. 38 procent av hushållen bestod av endast en person, så kallade enpersonshushåll. Strax under en tredjedel av hushållen bestod av två personer och strax över en tredjedel av hushåll bestod av 3 till fem personer (se Diagram 13).

52 procent av enpersonshushållen består av män och 48 procent av kvinnor. Åldersfördelningen skiljer sig dock mycket åt. Av enpersonshushållen i åldern 20–59 utgörs 63 procent av män men av enpersonshushållen i åldern 70–100 så utgörs 66 procent av kvinnor.

I jämförelse med Skåne har Eslöv en lägre andel enpersonshushåll och marginellt större andel tre- och fyrapersonshushåll.

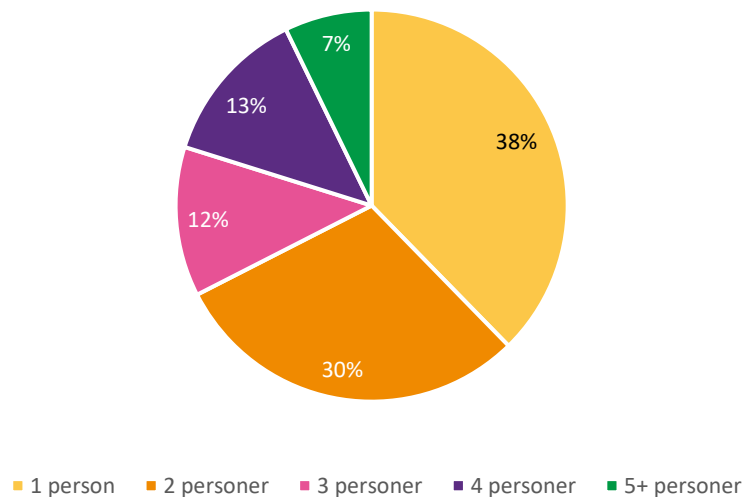


Diagram 13. Hushållsstorlek i Eslöv 2023 (Källa: SCB).

Demografiskt bostadsbehov

Genom att prognosticera antalet framtida hushåll går det att få en uppfattning om behovet av nya bostäder, det så kallade demografiska bostadsbehovet. Det demografiska bostadsbehovet visar hur många bostäder som behövs om alla hushåll ska ha tillgång till en bostad. Måttet tar dock ingen hänsyn till hushållens köpkraft och i vilken utsträckning de har råd med en bostad.

Baserat på den trendbaserade befolkningsprognosen har en hushållsprognos för Eslöv tagits fram. Eslövs hushållsprognos visar att mellan åren 2023–2033 förväntas antalet hushåll öka med 1078. Det innebär att bostadsbehovet i Eslöv de kommande 10 åren är ca 108 nya bostäder per år.

Region Skåne har också tagit fram en hushållsprognos för Skåne som går att bryta ner för varje kommun. Region Skåne prognosticerar att Eslöv bostadsbehov motsvarar 110 nya bostäder per år. Region Skånes beräkningar av bostadsbehovet har minskat de senaste åren. 2022 prognosticerade Region Skåne att Eslövs bostadsbehov var 185 bostäder per år och 2023 att bostadsbehovet var 145 bostäder per år.

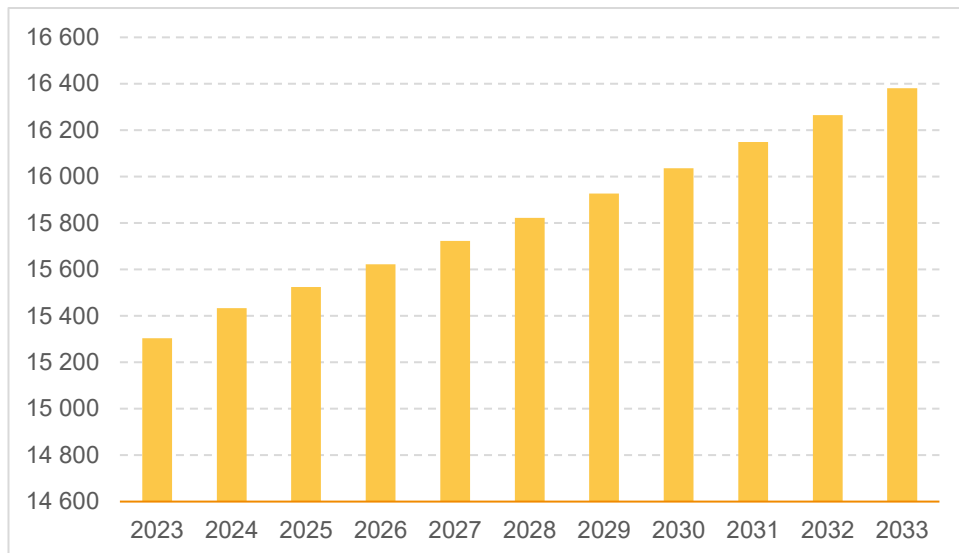


Diagram 14 Bostadsbehov i Eslövs kommun 2023–2033. Diagrammet visar prognosticerat antal hushåll i Eslövs kommun. Det framtida antalet hushåll motsvarar det framtida demografiska bostadsbehovet (Källa: Eslöv kommun).

Metod för att beräkna det demografiska bostadsbehovet

För att räkna ut förväntad förändring av antal hushåll i Eslöv används hushållskvoter i kombination med Eslövs trendbaserade befolkningsprognos. Hushållskvoterna är kommun-, ålders- och könsspecifika och representerar hushållssammansättningen bland Eslövs invånare under 2019–2023, baserat på folkbokföringsadress.

Hushållskvotmetoden utgår från att referenspersoner får representera hushållen. En referensperson är den äldsta personen i ett hushåll. Som exempel är hushållskvoten för 78-åriga kvinnor i Eslöv 0,62, vilket betyder att 62 procent av 78-åriga kvinnor i Eslöv utgör den äldsta i sitt hushåll. Med hjälp av förväntat antal 78-åriga kvinnor i Eslöv enligt befolkningsprognosen räknas antalet hushåll fram för denna grupp genom att multiplicera antalet personer med hushållskvoten. Metoden innebär ett antagande om att vi har samma typ av hushållssammansättningar om tio år som vi har idag.

Arbetslöshet

År 2022 var 17 179 personer förvärvsarbetare i kommunen. Arbetslösheten i Eslöv har minskat sedan Coronapandemin 2020 och var 2023 6,1 procent vilket var lägre än riket (6,8 procent) men högre än genomsnittet i Skåne (5,3 procent).

Under 2023 var 6,4 procent av unga i åldern 18 till 24 arbetslösa i Eslöv. Ungdomsarbetslösheten i Eslöv är därmed något högre än i riket (4,6 procent) och i Skåne (5,6 procent). Tvärt emot riket och Skåne så är unga i Eslöv i högre utsträckning arbetslösa än den övriga arbetsföra befolkningen.

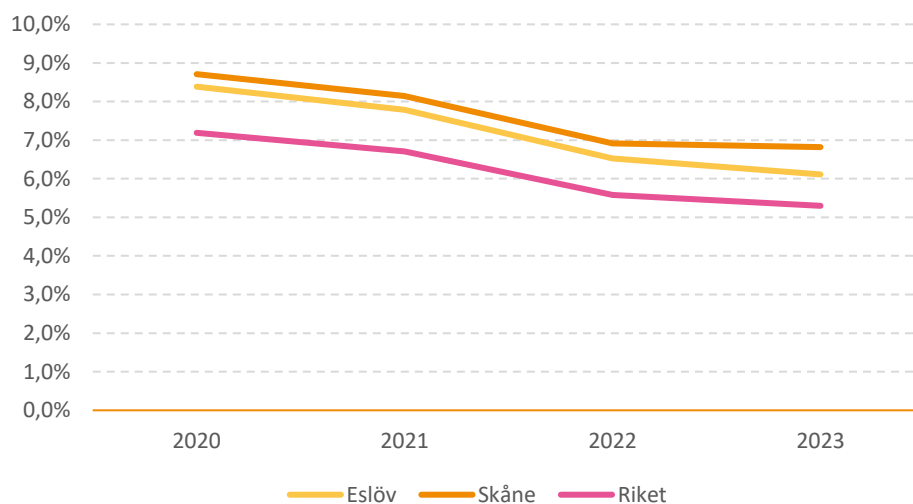


Diagram 15. Arbetslöshet för gruppen 18–65 i Eslöv, Skåne & Riket. Antal invånare 18–65 år som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd, dividerat med antal invånare 18–65 år under 2020–2023 (Källa Kolada).

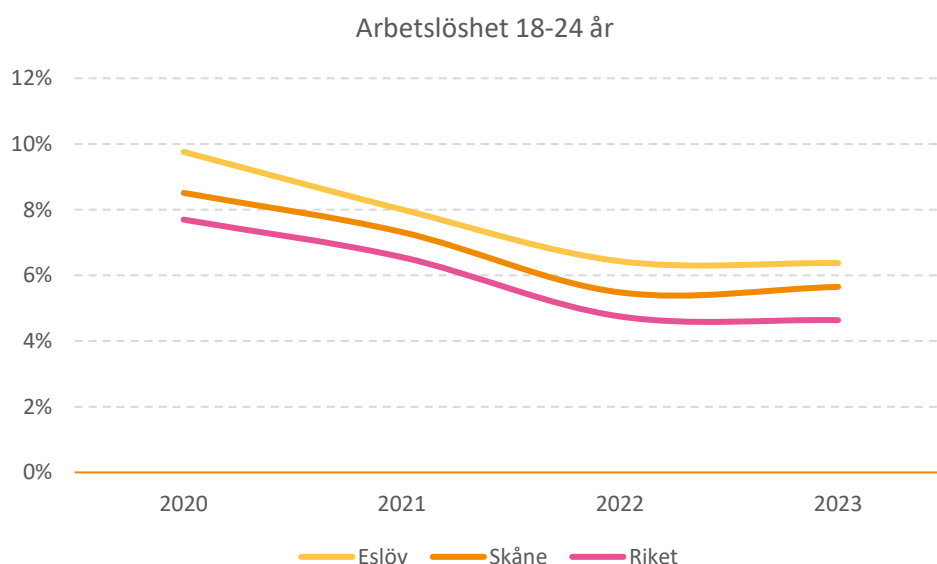


Diagram 16. Arbetslöshet för 18–24 åringar i Eslöv, Skåne & Riket. Antal invånare 18–24 år som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd, dividerat med antal invånare 18–24 år under 2020–2023 (Källa: Kolada)

Inkomster

Den årliga nettoinkomsten för personer i Eslöv är 290 400 kr, vilket är marginellt högre än Skåne men ca 6 000 kr lägre än riket. Under 2000-talet har nettoinkomsten ökat avsevärt. Från 2013 till 2023 ökade den årliga nettoinkomsten med 83 500 kr. Både kvinnor och män har fått en högre nettoinkomst men ökningen har varit störst för männen. Kvinnors nettoinkomst motsvarade 83 procent av männens 2023³.

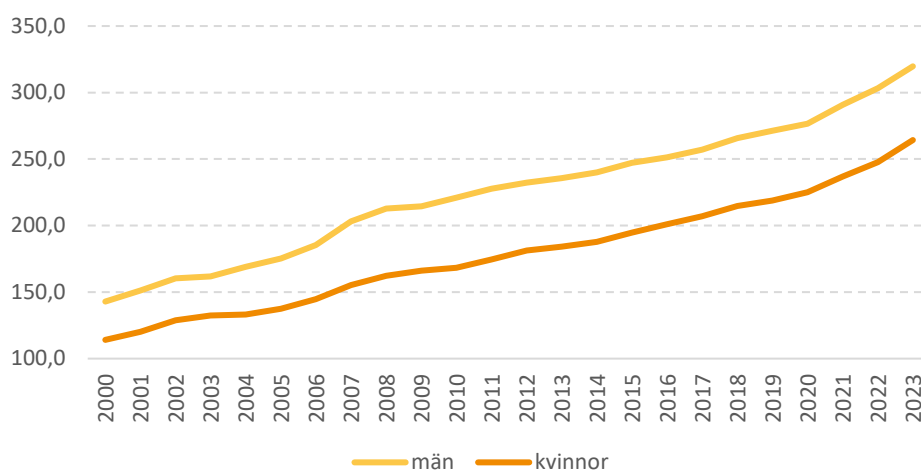


Diagram 17. Nettoinkomst för män & kvinnor. Nettoinkomst är summan av en persons alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar (källa: SCB).

³Beräknat på medianinkomsten för personer över 20 år.

Slutsatser om Eslövs demografiska utveckling

Utifrån analysen går det att dra ett antal slutsatser kring 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.
- Andelen äldre i befolkningen kommer öka. Utvecklingen kommer framförallt ske på landsbygden och i ett antal byar.
- Det vanligaste hushållet i Eslöv är ett enpersonshushåll. Enpersonshushåll bor oftast i hyresrätt. Övriga hushållstyper bor oftast i en äganderätt.
- Flyttnettot till Eslövs kommun har gått från positivt till negativt under 2020-talet. Ett ihållande mönster är att flyttnettot för de som är i åldern 30 till 40 med yngre barn är positivt medan flyttnettot är negativt för de i åldern 20 till 29. De orter som boende i Eslöv vanligtvis flyttar till eller från är framförallt Malmö och Lund, men även i viss mån Höör.
- Den vanligaste flytten i Eslöv är en person i åldern 20 till 24 från Eslöv som flyttar in i en hyresrätt. Den näst vanligaste flytten är en person i åldern 20 till 24 från andra delar av Skåne som flyttar in i en hyresrätt. De som flyttar in i en äganderätt i Eslöv kommer oftast från någon annan del av Skåne och är i ålder 30 till 34. De som flyttar till en bostadsrätt bor oftast redan i Eslöv och är i åldern 20 till 30. 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.
- Antalet hushåll prognosticeras öka de kommande 10 åren vilket innebär att det finns ett behov av att tillföra i genomsnitt 108 nya bostäder per år. Bostadsbehovet varierar stort mellan kommunens olika delar men är störst för Eslövs tätort.

Bostäder och bostadsmarknaden

Ansvaret för en välfungerande bostadsmarknad är uppdelat på flera aktörer. I Sverige är det staten som genom bostadspolitikerna sätter spelreglerna för bostadsmarknaden. Staten ansvarar för att det finns ändamålsenliga lagar och regler samt förutsättningar att finansiera bostadsbyggande.

Kommunerna har i sin tur ett utpekat ansvar för bostadsförsörjningen och ansvarar för att det finns detaljplanerad mark att bygga på. Samtidigt är det framför allt privata fastighetsägare som bygger nya bostäder. Om och hur mycket det byggs beror därför i hög utsträckning på byggföretagens risk- och lönsamhetskalkyl samt bankernas utlåning. Det innebär att kommunens rådighet över bostadsbyggandet är begränsat och att kommunen måste ha ett flexibelt förhållningssätt och samarbeta med marknadens aktörer för att tillgodose bostadsförsörjningen i kommunen. Utöver ett gott samarbete med bostadsmarknadens alla aktörer och ett ansvarstagande för planmonopolet kan kommunen bland annat använda sig av markpolitik, översiktlig planering och allmännyttan för att genomföra sina mål för bostadsförsörjningen.

Bostadsmarknaden i Skåne

Under 2010-talet ökade bostadsbyggandet i Skåne och var som högst 2019, då det färdigställdes fler än 9 150 bostäder. Under 2020-talet minskade byggandet något men var fortsatt kvar på höga nivåer. I genomsnitt har det byggts 8300 bostäder per år mellan 2019 och 2023 varav många byggdes med statligt investeringsstöd.

Sedan 2013 har ungefär 70 till 80 procent av nybyggnationen varit flerbostadshus och en majoritet hyresrätter. Andelen lägenheter med ett rum och kök respektive 2 rum har ökat, medan andelen 3 rum och kök har varit oförändrat under tidsperioden. De kommuner i länet som byggt mest mellan 2010 och 2022 har varit de största kommunerna: Malmö, Lund och Helsingborg.

Under 2023 minskade dock antalet påbörjade bostäder avsevärt. 2 600 bostäder påbörjades i Skåne vilket var en minskning med cirka 62 procent jämfört med 2022. Om antalet byggstarter fortsätter vara lågt innebär det att antalet färdigställa bostäder kommer bli betydligt färre än tidigare och riskerar att bli lägre än det demografiska behovet i regionen. I förlängningen leder ett bostadsbyggande som är lägre än behovet till att många hushåll får svårare att flytta till en lämplig bostad. Anledningar till att byggnationerna minskat tros vara ekonomiska faktorer så som höga produktionskostnader och hushållens försämrade köpkraft⁴.

⁴ Länsstyrelsen (2024) *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024*

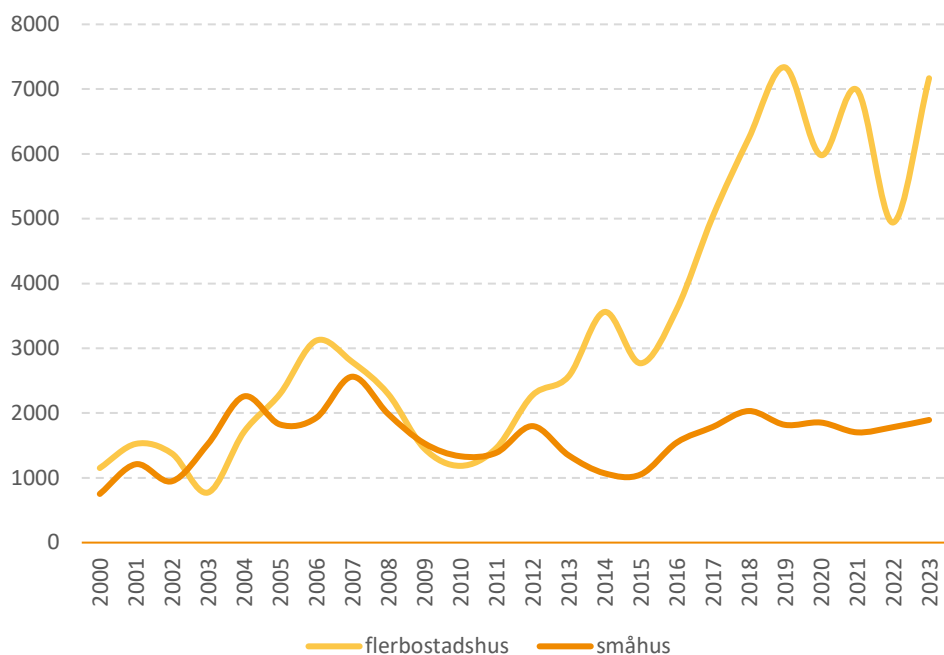


Diagram 18 Färdigställda bostäder i Skåne 2000–2023 (Källa: SCB).

Eslövs bostadsbestånd

I Eslöv har bostadsbyggandet varierat de senaste 20 åren, men generellt varit i linje med utvecklingen i Skåne. Mellan 2021 och 2023 har det färdigställts 908 bostäder vilket i genomsnitt är 182 bostäder per år (se Diagram 19).

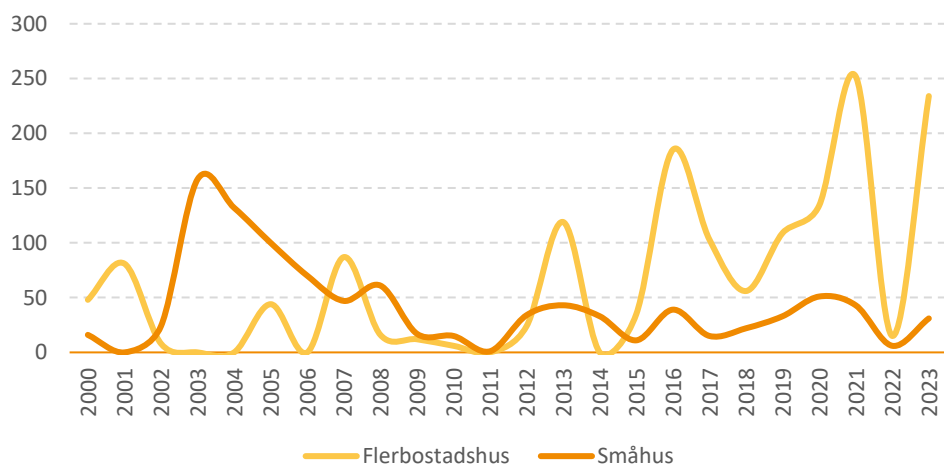


Diagram 19. Färdigställda bostäder i Eslöv efter hustyp (Källa: SCB).

Majoriteten av bostadsbyggandet sedan 2015 har varit flerbostadshus och hyresrätter vilket följer den trend i bostadsbyggande man ser i övriga delar av Skåne. Något som kan förklara den höga andelen hyresrätter är

investeringsstödet som fanns mellan 2016 och 2021 och som premierade just hyresrätter och studentbostäder⁵.

År 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 specialbostäder⁶.

Av småhusen är majoriteten äganderätter (87 procent) och ett mindre antal bostadsrätter (8 procent) och hyresrätter (5 procent). Av flerbostadshusen är majoriteten hyresrätter (72 procent) där resterande del av beståndet är bostadsrätter (28 procent).

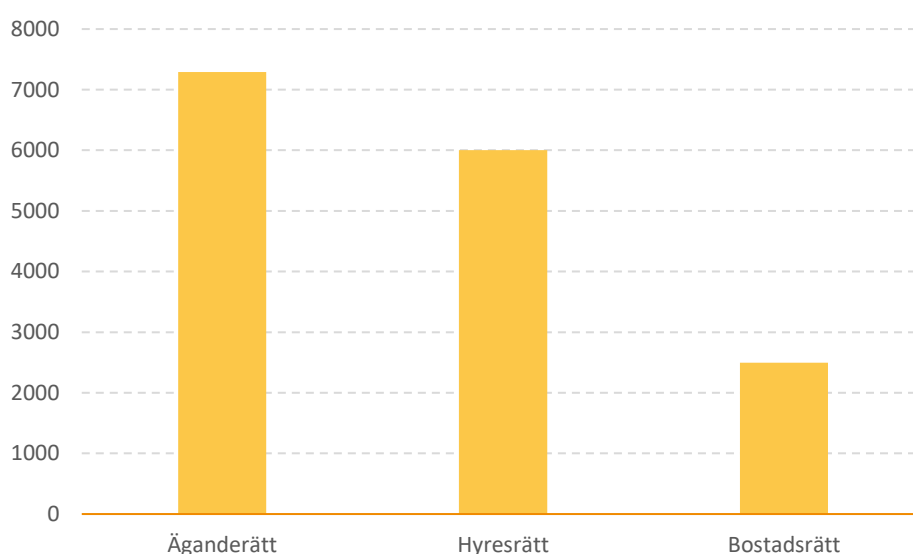


Diagram 20 Antal bostäder per upplåtelseform 2023 (Källa SCB).

Bland flerbostadshusen dominerar två rum och kök och står för 41 procent av bostadsbeståndet. Därefter är tre rum och kök vanligast. I Eslöv finns det endast 51 lägenheter i som har fem rum och kök eller större. (se Diagram 21). Den vanligaste storleken för småhus i kommunen är mellan 91 och 130 kvm vilket utgör 43 procent av beståndet.

⁵ Boverket (2024) *Stöd för hyresrätter och bostäder för studerande*

⁶ 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 studentbostäder (Källa: SCB).

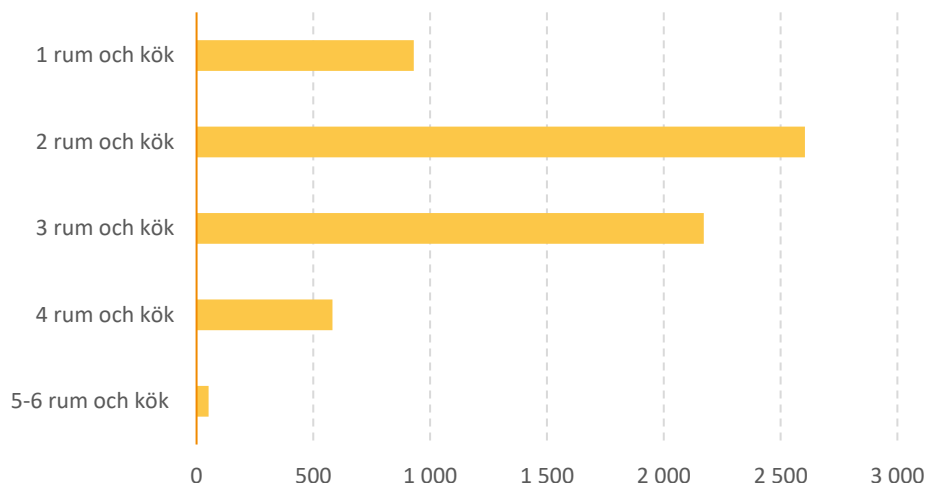


Diagram 21 Antal lägenheter per antal rum 2023 (Källa 2023).

I Eslöv är äganderätten den vanligaste upplåtelseformen för de flesta åldersgrupper, förutom 20 till 24 och 25 till 29 där hyresrätten är vanligast. Mellan 30 till 39 blir äganderätten vanligare igen fram tills åldrarna 50 till 59. Därefter minskar andelen som bor i äganderätt och andelen som bor i hyresrätt eller bostadsrätt ökar. För gruppen som är 80 år och äldre så är dock äganderätten fortsatt den vanligaste upplåtelseformen. Män tenderar att bo kvar i sina äganderätter längre, medan kvinnor i större utsträckning flyttar till bostadsrätter och hyresrätter. Äldre bor i högre utsträckning i småhus som är bostadsrätt och hyresrätt än andra grupper.

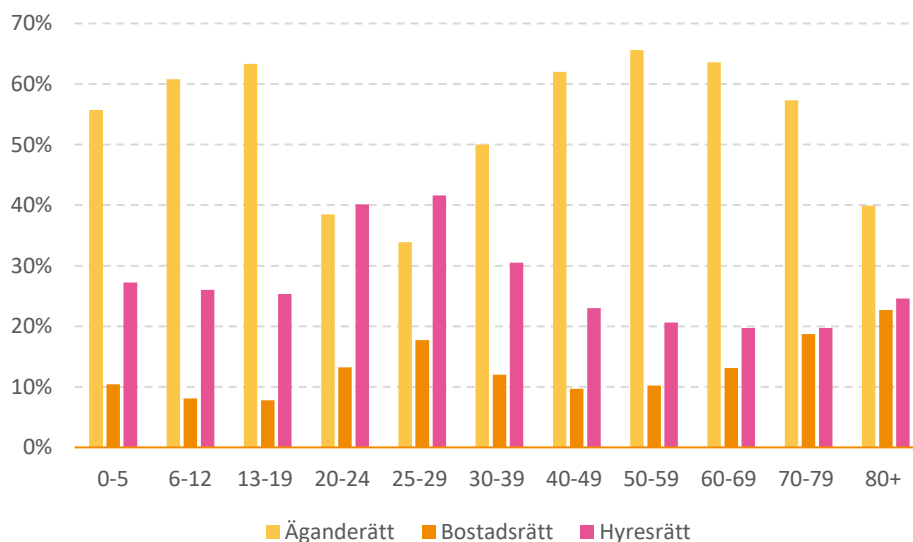


Diagram 22 Åldersfördelning per upplåtelseform (Källa SCB)

Valet av upplåtelseform påverkas också av storleken på hushållet. Bland enpersonshushållen är hyresrätt vanligast (45 procent) och äganderätt och bostadsrätt är ungefär lika vanligt. För övriga hushåll är det vanligast att bo i

äganderätt. Bostadsrätt och hyresrätt förekommer framförallt bland de mindre hushållen (se Diagram 23).

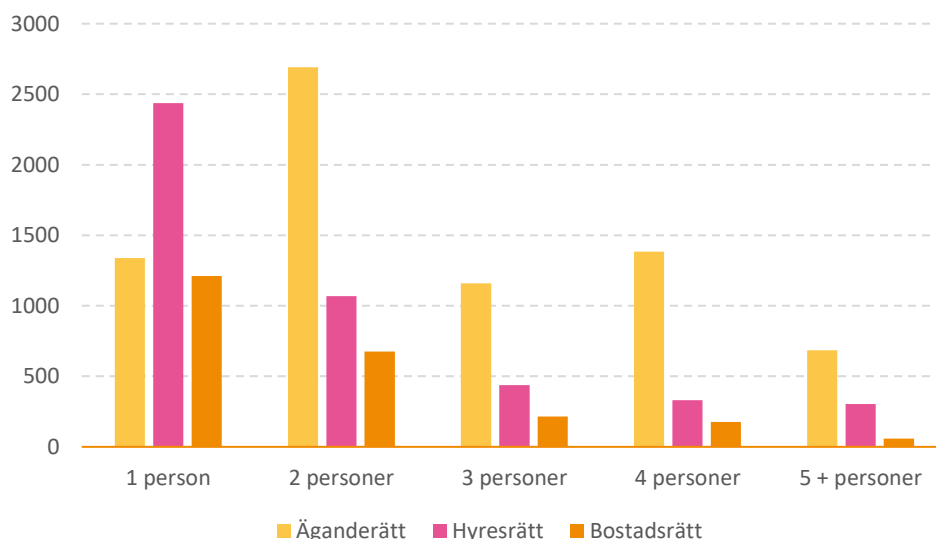


Diagram 23. Upplåtelseform & hushållsstorlek 2023 (Källa: SCB).

Hyresmarknaden i Eslöv

År 2024 förmedlades 402 lägenheter i Eslöv via Boplats syd⁷. I Eslöv förmedlar två hyresvärdar lägenheter via Boplats Syd, EBO och BA-bygg. Mediankötiden för en bostad var ett år och den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter var 1 643 kronor. Under 2024 förmedlades flest lägenheter som bestod av två rum och kök (212 stycken) och därefter var tre rum och kök vanligast (117 stycken). Den genomsnittliga kötiden var högst för större lägenheter, där fyra till fem rum och kök hade en genomsnittlig kötid på cirka fem år, medan mindre lägenheter som en till två rum och kök hade en genomsnittlig kötid på ca 1,5 år (se Diagram 24). De mindre lägenheterna har ett högre kvadratmeterpris där 1 rum och kök hade en kvadratmeterhyra på 1853 kr och två rum och kök på 1682 kr.

Under 2022 till 2024 förmedlades 1084 lägenheter via Boplats Syd från det befintliga bostadsbeståndet och mediankötiden var 1,4 år. Under samma period förmedlades 238 nyproducerade lägenheter med en mediankötid på 0,4 år. Att kötiden till nyproducerade bostäder är kortare kan bero på att hyran är högre för nyproducerade bostäder. Under 2022 till 2024 var den genomsnittliga hyran per kvadratmeter 1818 kronor för nyproducerade lägenheter och 1505 kronor för det befintliga beståndet.

Hyresnivåerna i Eslöv är lägre än genomsnittet i Skåne men i linje med riket. Mellan 2021 och 2024 har hyrorna i Eslöv stigit med i genomsnitt 15 procent.

⁷ Boplats Syd är den största bostadsförmedlingen i Skåne och helägt av Malmö stad.

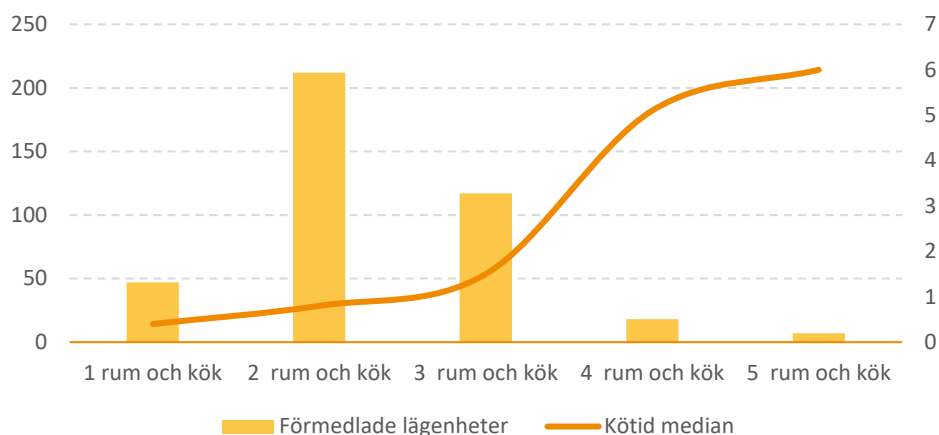
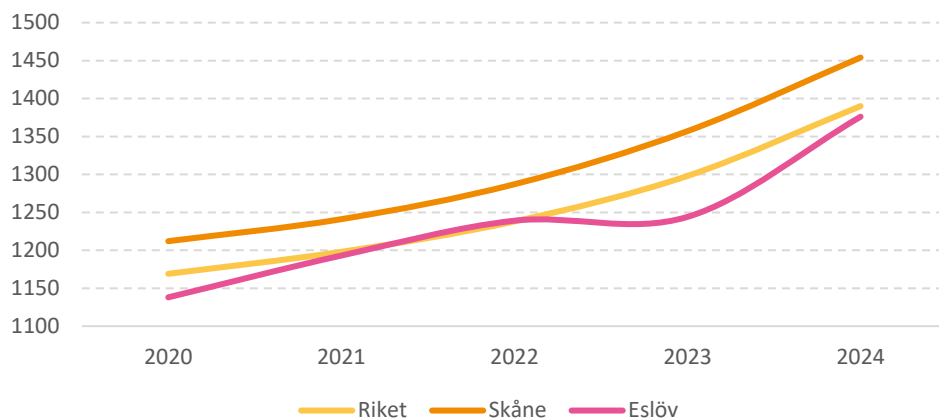


Diagram 24. Antalet förmedlade lägenheter och kötid per antal rum 2024. (Källa Boplatssyd)



Tabell 1. Årshyra per kvadratmeter 2020–2024 (Källa: SCB)

Prisutvecklingen för bostadsrätter och villor

Prisutvecklingen i Eslöv ger en viktig bild av efterfrågan på bostadsrätter och villor⁸. För att få en bild av prisutvecklingen för bostadsrätter används kronor per kvadratmeter (kr/kvm) och för villor köpeskillingskoefficienten (K/T)⁹. Priset på villor har under 2000-talet stigit rejält, både i Eslöv, Skåne och riket. Sedan 2021 har dock villapriserna sjunkit.

Fördelat på de olika orterna så är priset för en villa högst i Eslövs tätort där medianpriset det senaste året varit 3,4 miljoner kronor följt av Stehag och Flyinge/Gårdsstånga där medianpriset var 2,9 miljoner kronor. I övriga delar av kommunen var priserna avsevärt lägre¹⁰.

⁸ Med begreppet villa åsyftas småhus med äganderätt.

⁹ K/T står för köpeskillingskoefficienten och anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling av villan och fastighetens taxeringsvärde.

¹⁰ Källa: Hemnet, medianpriserna för villor sålda mellan januari 2024 och januari 2025.

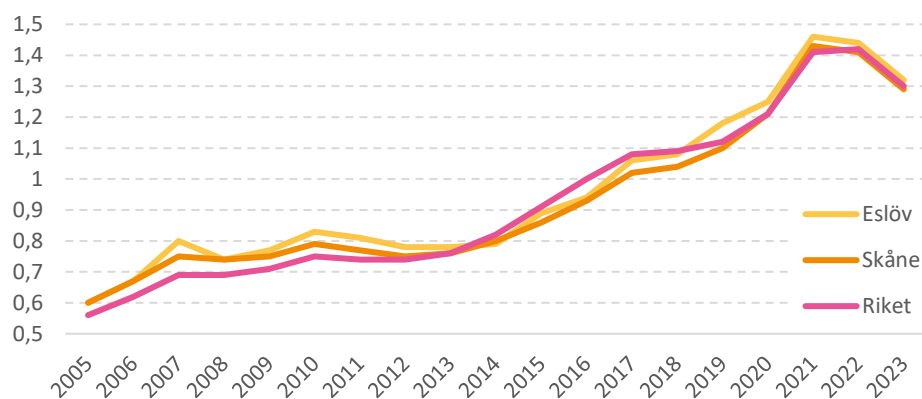


Diagram 25 Prisutveckling för äganderätt för Eslöv, Skåne & Riket, utifrån (K/T)
(Källa svensk mäklarstatistik).

Även priset på bostadsrätter i Eslöv har stigit rejält under 2000-talet. Under 2022 och 2023 har priset sjunkit marginellt. Eslövs prisutveckling för bostadsrätter följer ungefär samma trend som Skåne och riket, men har generellt ett lägre kvadratmeterpris.

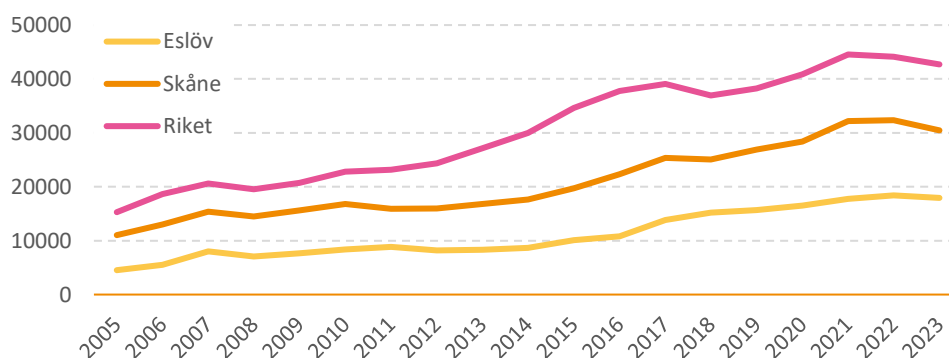


Diagram 26 Prisutveckling för bostadsrätter mätt i kr/kvm för Eslöv, Skåne & Riket
(Källa svensk mäklarstatistik)

Tomtkö

Under de senaste 10 åren har kommunen sålt 49 tomter. Under 2023 såldes sex tomter, men under 2020 till 2022 såldes endast en tomt. Att så få tomter såldes under åren 2020 till 2022 beror troligtvis på ett begränsat utbud.

Under januari 2025 hade kommunen en tomt ute till försäljning som under en längre period varit till salu. 13 tomter är bokade för försäljning. Dessa tomter kan komma att bli lediga igen om tomtbokaren väljer att avboka tomten. Under januari 2025 var det 354 intressenter i tomtkön.

Förutsättningar för nyproduktion

Avgörande för nyproduktionen av bostäder är bland annat den statliga bostadspolitiken, kostnaden för nyproduktion, bankernas lånevillkor och hushållens köpkraft. Hushållens köpkraft har behandlats i kapitlet om Demografi och kommer inte beröras här.

Statens bostadspolitik

Mellan 2016 och 2021 fanns det ett statligt investeringsstöd för att bygga hyresrätter och studentbostäder. Den nuvarande regeringen införde i stället ett stöd till kommuner som detaljplanerar småhus och omvandling av befintliga lokaler till bostäder där planerna avser att bygga småhus och som för det ändamålet omfattar minst 5 000 kvadratmeters kvartersmark. Stödet sträcker sig fram tills oktober 2026 ¹¹. Regeringens ambition är att stimulera ett ökat småhusbyggande i framtiden. Eslövs kommuns initiala bedömning av regeringens stadsbidrag är att det som mest kommer ha en marginell påverkan på bostadsmarknaden.

Utveckling av byggkostnaderna

Kostnaden för att bygga nya bostäder i Sverige har stigit succesivt under 2000-talet men har framförallt ökat kraftigt mellan 2021 och 2023. Enligt SCBS byggekostnadsindex har kostnaden för att bygga ett flerbostadshus ökat med 25 procent mellan 2021 och 2023 och kostnaderna för att bygga gruppbyggda småhus har ökat med 21 procent under samma period. Ökningen beror främst på stigande materialkostnader, energipriser, löner och ökade räntekostnader.

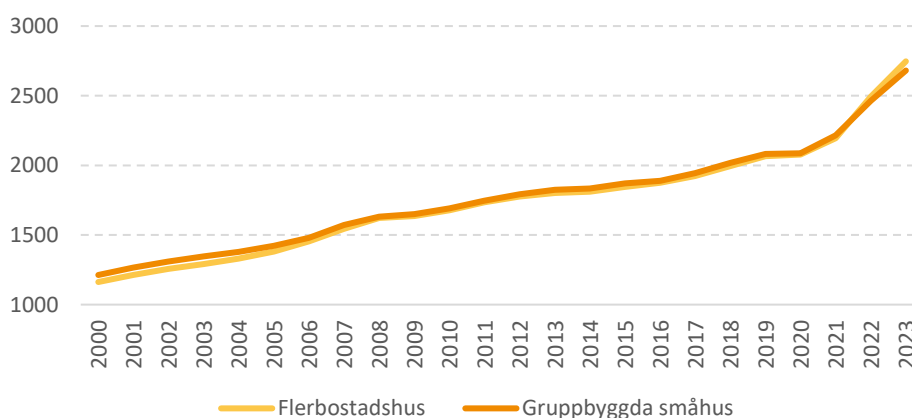


Diagram 27. Kostnaden för att bygga nya bostäder i Sverige. Diagrammet visar hur kostnaden för att bygga nya bostäder, inklusive moms och löneglidning, har utvecklats över tid utifrån ett index där 1968 års priser utgör värde 100 (Källa: SCB, 2023, *Byggekostnadsindex*).

Mäklare och fastighetsägares syn på efterfrågan

Under arbetet med bostadsförsörjningsanalysen hölls en gruppintervju med mäklare och privata fastighetsägare i Eslöv för att ge en kvalitativ bild av bostadsmarknaden i Eslöv. Enligt deltagarna lockar Eslövs tätort på grund av sitt strategiska läge mitt i Skåne med bra kommunikationer till bland annat Malmö och Lund. Eslöv är även en förhållandevis stor stad, i jämförelse med kringliggande kommuner, med ett utbud av service,

¹¹ Boverket (2024) Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder

samtidigt som bostadspriserna är lägre och kötiderna kortare än i Malmö och Lund.

Deltagarna menar vidare att efterfrågan är högre i de kollektivtrafiknära orterna med goda järnvägsförbindelser - framför allt Stehag men även i viss utsträckning Örtofta/Väggarp. Andra orter som pekas ut som attraktiva är Flyinge som har högre bostadspriser tack vare ortens starka attraktivitet bland hästintresserade och närhet till Eslöv.

Deltagarna menar att det har byggts många små lägenheter och att det börjar bli svårare att hitta hyresgäster med hög betalningsförmåga som vill flytta till små nyproducerade lägenheter. De stora lägenheterna går generellt bättre.

För att stärka efterfrågan och attraktiviteten i hela kommunen menar deltagarna att kommunen bör arbeta med att stärka kommunens handel och service, för att både förbättra och bevara utbudet både i staden och i övriga tätorter. Något som även lyftes fram var att lägga mer fokus på identitet och historia som ett sätt att marknadsföra Eslöv, både i nyproduktion och i sin helhet. Det är även viktigt att kommunen arbetar aktivt med trygghetsfrågan för att stärka tryggheten och minska brottsligheten, något som diskuteras som en risk som kan påverka Eslövs attraktivitet på sikt.

Bostadsefterfrågan

Begreppen bostadsbehov och bostadsefterfrågan används ofta synonymt men de syftar på olika saker. Bostadsbehovet syftar på hur många bostäder som behövs för att täcka medborgarnas behov av en bostad och utgår endast från befolkningsutvecklingen. Bostadsefterfrågan utgår också från befolkningsutvecklingen med adderar därtill hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som erbjuds på bostadsmarknaden. En kommun där det råder balans på bostadsmarknaden har ett bostadsbestånd som möter efterfrågan. Det betyder att det säljs och hyrs ut bostäder på den lokala bostadsmarknaden till priser och hyror som hushållen är villiga att betala¹².

Enligt Region Skåne minskade efterfrågan på bostäder i hela Skåne från 5 400 bostäder år 2022 till 4 000 bostäder 2023. Minskningen var störst för hyresrätter och därefter för äganderätter. Den minskade efterfrågan beror på ökade byggkostnader som en följd av ökade materialkostnader, ett högre ränteläge och en försämrad köpkraft och betalningsvilja från hushållen. Sammantaget betyder det att färre hushåll har råd att klara de boendeutgifter som är förknippade med att köpa nyproducerade bostäder. En ytterligare faktor som förklarar den stora minskningen för just hyresrätter är det avskaffade investeringsstödet.

¹² Region Skåne (2024) *Modell för bostadsefterfrågan 2023*

Region Skåne gör varje år en uppskattning av bostadsefterfrågan, för Skåne och för Skånes kommuner. 2023 uppskattade Region Skåne bostadsefterfrågan i Eslöv till 29 bostäder. Samtliga 29 bostäder avser äganderätt. En efterfrågan på 29 bostäder innebär att det finns 29 hushåll som vill köpa en bostad i Eslöv och som är beredda att betala det pris som marknaden begär för att producera bostaden. Det är avsevärt mindre än vad efterfrågan var beräknad till år 2022, då Region Skåne uppskattade att efterfrågan i Eslöv var 119 bostäder (29 äganderätter, 90 bostadsrätter och 0 hyresrätter).

Region Skånes uppskattningar av efterfrågan skiljer sig dock åt från vad som faktiskt byggts (se Diagram 28). I Eslöv följer det totala antalet färdigställda bostäder den uppskattade efterfrågan relativt väl. Men när efterfrågan bryts ner per upplåtelseform blir sambandet mellan efterfrågan och antal färdigställda svagare. För äganderätter följer nyproduktionen efterfrågan relativt väl och förändringarna har varit små. För bostadsrätter har efterfrågan tenderat att vara högre än antalet färdigställda bostäder och det omvända har gällt hyresrätter där Eslöv genomgående har färdigställt fler hyresrätter än vad Region Skåne bedömer att det finns en efterfrågan för. 2023 uppskattade Region Skåne att det inte fanns någon efterfrågan på hyresrätter i Eslöv och samma år färdigställdes 229 hyresrätter i kommunen.

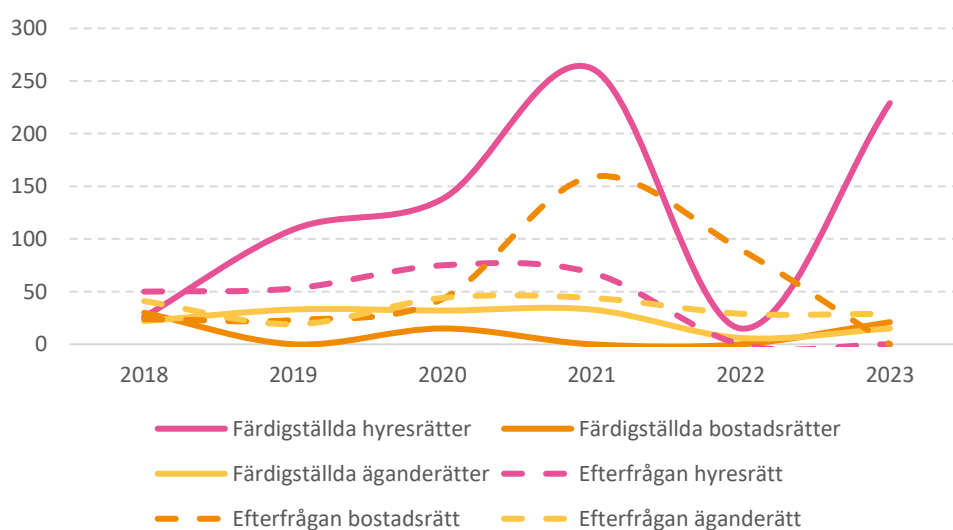


Diagram 28. Bostadsefterfrågan och antal färdigställda bostäder per upplåtelseform
(Källa: SCB & Region Skåne).

Allmännyttan och privata fastighetsägare

Det kommunala bostadsbolaget Eslövs Bostads AB (EBO) är den största fastighetsägaren i kommunen, de äger och hyr ut cirka 2300 hyresbostäder i de flesta av kommunens större orter.

Ort	Antal lägenheter
Eslövs tätort	1 939
Billinge	22
Marieholm	184
Stehag	22
Hurva	6
Flyinge	28
Löberöd	33
Harlösa	29
Totalt	2 263

Tabell 2. EBO:s lägenhetsinnehav per ort. Även specialbostäder ingår (Källa: EBO:s affärsplan 2023–2026).

Under 2020 reviderades EBO:s ägardirektiv och antalet bostäder som bolaget ska (själva eller tillsammans med andra partners) färdigställa skrevs ner till minst 25 bostäder i genomsnitt per år. Det tillkom även en skrivning om att bolaget ska verka för byggnation i kommunens olika tätorter. Enligt ägardirektivet ska EBO även medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov samt verka för ökad jämlikhet och minskad segregation. Därtill ska EBO aktivt medverka till trygghetsskapande åtgärder, vara ett föredöme i miljöfrågor och digitalisering, samt bidra till en hållbar samhällsutveckling med särskilt fokus på barnens perspektiv.

Privata fastighetsägare

Förutom det kommunala fastighetsbolaget Eslövs bostads AB finns fyra stora fastighetsägare i Eslöv: BA Bygg är den största privata aktören i kommunen med ca 1100 hyreslägenheter, därefter är det Brinova som har 534 lägenheter, Häglunds fastigheter med ca 500 lägenheter och HSB med 234 lägenheter.

Krav vid uthyrning

För att minska risken för att människor utestängs från bostadsmarknaden i onödan har Länsstyrelsen Skåne uppmanat fastighetsägare att inte ha högre krav än nödvändigt för blivande hyresgäster¹³. Enligt Sveriges allmännyttas drabbas höga tillträdeskrav generellt låginkomsttagare men särskilt kvinnor då de oftare har tillfälliga anställningar, deltidsanställningar och även lägre löner och pensioner. En annan grupp som drabbas hårdare av höga tillträdeskrav är nyanlända¹⁴.

¹³ Länsstyrelsen Skåne, (2024), *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024*

¹⁴ Sveriges Allmännyttas, (2020), *Allmännyttans bostadssociala ansvar*

För att få tillgång till en hyresrätt hos en av de större privata fastighetsägarna i Eslöv ställs det generellt krav på en nettoinkomst hos hyresgästen motsvarande två gånger månadshyran samt inga eller få betalningsanmärkningar. Under 2025 reviderade EBO sin uthyrningspolicy och sänkte sina krav till att nettoinkomsten hos hyresgästen ska motsvara 1.5 gånger månadshyran för den lägenhet man söker. Vidare godkänner EBO upp till två registrerade betalningsanmärkningar de senaste 12 månaderna och skulder hos kronofogden upp till 20 000 kr. EBO godkänner inte hyresgäster med en oreglerad skuld till Eslövs Bostads AB eller till annan fastighetsägare. EBO, BA Bygg samt Brinova godkänner försörjningsstöd som inkomst.

I dialog med EBO framkommer att de ibland även gör individuella bedömningar av sökande. Något som försvårar för individuella bedömningar är att både EBO och BA bygg är anslutna till Boplats Syd. I Boplats Syd görs endast en automatiserad bedömning av den sökande utifrån fastighetsägarnas krav. EBO uttrycker samtidigt att det är av stor vikt för bolaget att vara anslutna till Boplats Syd. Boplats Syd innebär också en fördel för den sökande då det förenklar processen att söka en ny bostad när många fastighetsägare är anslutna till samma bostadsförmedling.

Flyttkedjor

En flyttkedja kan beskrivas som att någon flyttar in i en nyproducerad bostad (ofta dyrare och större) och lämnar en annan bostad vakant, vilket i sin tur får en ny hyresgäst som lämnar en ännu billigare och mindre bostad vakant och så vidare. En flytt kan på så vis skapa en hel kedja av flyttar, så kallade flyttkedjor. Flyttkedjor används ofta som ett argument för varför även byggnationen av större och dyrare bostäder kan vara positivt för hushåll som är i behov av en bostad i det lägre prissegmentet.

Effekten av flyttkedjor är dock omtvistad. I en forskningsöversikt från Malmö Universitet från 2019 konstateras att mycket av den forskning som bedrivits på ämnet visar att flyttkedjor ofta absorberas i samma prissegment och geografi där de har initierats. Bostäder som byggs i ett högt prissegment skapar ofta vakanser i samma prissegment. Detta, i kombination med att nyproducerade bostäder är dyra, medför att socioekonomiskt svaga grupper sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som initieras i samband med att nya bostäder byggs. I forskningsöversikten konstaterade man att det saknas belägg för att nyproducerade, dyra småhus eller lägenheter, ger möjlighet för hushåll med låga inkomster att komma in på bostadsmarknaden¹⁵.

Region Skåne genomförde dock en flyttstudie 2022 där man kom fram till ett delvis annat resultat. Studien baserades på flyttmönster som uppstod kring 5 700 nyproducerade lägenheter i Skåne. Sammantaget resulterade de

¹⁵ Martin Grander (2019) Flyttkedjor- hur funkar de (egentligen)?

nyproducerade bostäderna i att drygt 8 600 bostäder frigjordes i efterföljande flyttkedjor i Skåne. Bland annat konstaterade studien följande:

”Det krävs sammanfattningsvis genomsnittliga till lite högre inkomster för att flytta in direkt till den dyraste centralt belägna nyproduktionen, men genom sina flyttkedjor möjliggör till och med den dyraste nyproduktionen för hushåll med normala inkomster att flytta till en mer passande bostad. En stor produktion av centrala, stora och därmed dyra bostads- och hyresrätter, står därmed inte i motsats till att ge hushåll med normala eller låga inkomster goda möjligheter att finna lämpliga boendalternativ i frigjorda bostäder i flyttkedjorna.”

Vidare konstaterade studien att större bostäder bidrog till högre rörlighetseffekt på bostadsmarknaden, därför skapade oftast småhus längre flyttkedjor. Avslutningsvis konstateras i studien att i de flesta flyttkedjor krävs inkomstnivåer som motsvarar minst en heltidsanställning i ett låglöneyrke för att kunna delta i flyttkedjan. Det saknas fortsatt empiriskt stöd för att flyttkedjor kan bidra till att lösa bostadsförsörjningen för grupper som har ännu lägre inkomster¹⁶.

Planberedskap

Kommunens planberedskap är en viktig del i analysen av bostadsmarknaden i Eslöv. För att bedöma Eslövs planberedskap beaktas aktuella projekt, översiktsplaner, samt markpolitik.

Aktuella projekt

Enligt kommunens senaste prognos för bostadsbyggandet möjliggör pågående detaljplanprocesser och exploateringsprojekt ytterligare 2 300 nya bostäder mellan 2025 och 2034. Av dem är cirka 900 småhus och 1400 är flerbostadshus. Bakom projekten står flera lokala byggherrar och det kommunala bostadsbolaget. Majoriteten av lägenheterna kommer sannolikt att upplåtas med hyresrätt. Därtill finns det planer för ytterligare 600 nya bostäder som planeras till efter 2035.

Hur många bostäder som faktiskt färdigställs är beroende av hur kommunens arbete med detaljplanering fortlöper, hur effektiv, smidig och rättssäker bygglovsprocessen är, men framför allt hur konjunkturen utvecklas. Hinder på vägen kan bland annat vara att detaljplaner inte följs, att de tekniska handlingarna är ofullständiga eller att slutbesked inte kan ges. Om konjunkturen viker kan även byggherrarna avvakta tills dess att konjunkturen återigen har blivit mer gynnsam. En mer realistisk bedömning av nyproduktionen är att det kommer färdigställas ca 1500 nya bostäder mellan 2024 – 2035. De planerade projekten kommer till stora delar ske genom förtätning av centrala delar av Eslövs stad, där framför allt Östra

¹⁶ Region Skåne (2022) *Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne*

Eslöv kommer ha stor betydelse för utvecklingen framöver. Ett antal större projekt finns även i byarna, framför allt i Flyinge, Örtofta, Marieholm och Stehag.

Översiktsplaner

Översiktsplanen är kommunens avsiktsförklaring om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden samt den byggda miljön ska användas. Planen ska både vara strategisk och utgöra underlag för beslut i plan- och lovärenden. Den ska ge stöd i kommunala beslut och prioriteringar för att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö. I en översiktsplan står de allmänna intressena i fokus.

Eslövs kommun har två gällande översiktsplaner, dels den kommunövergripande Översiktsplan för Eslöv 2035 antagen 2018, dels Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv antagen 2022.

I samband med att kommunen antog en planeringsstrategi för den översiktliga planeringen under 2024 gjordes en aktualitetsprövning av de två översiktsplanerna. Prövningen innehöll, bland annat, en bedömning av om det är möjligt att tillgodose behovet av bostäder med den markanvändning som finns redovisad i översiktsplanerna, vilket både planerna ansågs göra.

Under 2026 kommer kommunen att inleda ett arbete med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan.

Den gällande översiktsplanen för Eslöv är antagen 2018. Översiktsplanen redovisar tilltänkta lämpliga utbyggnadsområden utifrån markens lämplighet, kommunens önskemål och ställningstaganden angående lokalisering av bebyggelse. Detta sker utan att särskilt ange vilken mängd bostäder områden skulle kunna rymma, dock finns en sammanlagd siffra för varje tätort som visar en uppskattning på antal bostäder som skulle rymmas i ett visst område under givna förutsättningar (se Tabell 3). I snitt planerar översiktsplanen för cirka 200 till 210 bostäder per år under tidsperioden. Tilltänkta utbyggnadsområden redovisas även mer noggrant för Östra Eslöv i en fördjupad översiktsplan.

Område	Nya bostäder till 2035
Eslövs stad	2800
Billinge	40
Stockamöllan	30
Stehag	180
Kungshult	20
Hurva	50
Löberöd	170
Harlösa	40
Flyinge	150
Gårdstånga/Getinge	50
Örtofta/Väggarp/Toftaholm	70
Marieholm	250
Totalt	3850

Tabell 3. Antal bostäder i Översiktsplan Eslöv 2035

Översiktsplanen är en planering för en lång tid framåt men tas fram vid en viss tidpunkt. Planen ska därmed ses som vägledande och förändringar kan ske. En sådan förändring är aktuell i Eslövs stad. I Eslövs stad planeras totalt 2800 bostäder, varav 1600 i Östra Eslöv, 600 i västra Eslöv och 600 nya bostäder i centrala Eslöv. I nuläget finns det dock detaljplaner som möjliggör ytterligare 1000 nya bostäder i centrala Eslöv. Estimeringen för centrala Eslöv utgick initialt från vad som framgångsrikt byggts genom förtätning av de centrala delarna av staden under föregående tioårsperiod (2008 till 2018), vilket var cirka 1200 bostäder. I samband med att en utbyggnad på 600 nya bostäder i västra Eslöv blev aktuellt halverades ambitionerna med förtätningen i centrum. Förtätningens efterfrågan och potential i centrala Eslöv kan därmed anses vara högre, vilket nu är uppenbart i antal detaljplaner för centrala Eslöv. Även i tätorterna Flyinge och Väggarp är antalet bostäder som kommunen planlägger för fler än vad som är angivet i översiktsplanen. Den tänkta utbyggnaden i Väggarp innebär också avsteg från översiktsplanen gällande markanspråk. Därför har kommunen inlett planprocessen där med ett planprogram.

2022 antog kommunfullmäktige en fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv. Den är en viktig del av stadens strategi för att möta en fortsatt befolkningsökning genom stadsomvandling. Östra Eslöv har ett centralt läge i direkt anslutning till järnvägsstationen. Det aktuella planområdet är ca 180 ha och ligger i östra Eslöv mellan Södra stambanan och Östra vägen (väg 17/113). I norr avgränsas området strax norr om Pärलगatan och av Harjagersvägen, i söder av Trehäradsvägen.

Målet med planförslaget är att öka antalet bostäder och variera bostadstyperna samt att skapa attraktiva och trygga miljöer med aktiviteter under stora delar av dygnet. Planförslaget möjliggör upp till 2 550 nya bostäder i området. Till år 2035 är ambitionen att 1 600 bostäder ska

tillkomma och resterande 950 bostäder är planerade i ett längre tidsperspektiv. Det finns idag cirka 2 100 boende inom planområdet och drygt 235 företag. Bostadsbeståndet består främst av hyresrätter i flerbostadshus, men det finns även cirka 160 småhus.

I planförslaget är den tillkommande bebyggelsen samlad i utvecklingsområden och längs stråk. Den nya bostadsbebyggelsen är framför allt lokaliserad till tre av områdena: Järnvägsstaden, Bruksstaden och Berga trädgårdsstad. Målet är att bostäderna ska vara av olika typ med både flerbostadshus och småhus. Lägenheter i flerbostadshus kommer dock till antalet att vara flest.

Kommunalt markinnehav

Kommunens markinnehav i kombination med riktlinjerna för markanvisning är ett viktigt verktyg för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Genom markanvisningsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis vad gäller upplåtelseformer, storlekar och genomförandetid. Det är därmed av stor vikt att kommunen äger mark i strategiska lägen och har kapacitet att ta fram detaljplaner, bygga ut infrastruktur och genomföra markanvisning. För att detta ska vara möjligt måste kommunen ha resurser för att jobba med kommunala exploateringsprojekt.

Eslövs kommun har ett stort markinnehav i staden och flera av byarna (se Bild 1). I staden ligger den kommunala marken i ytterkanterna av bebyggelsen. I flera av byarna äger kommunen mark i centrala lägen. De orter där kommunen äger mycket mark är Eslövs stad, Marieholm, Stockamöllan, Billinge, Stehag, Kungshult, Flyinge och Gårdsstånga. Kommunen äger i mindre utsträckning mark även i Hurva, Löberöd och Örtofta. Kommunen kan dock äga mark av olika anledningar och mycket av marken är ännu inte detaljplanelagd. Det finns också mark som är planerad för annat än bostadsändamål. De orter där kommunen äger mycket mark för bostadsändamål är Eslövs stad, Marieholm, Stockamöllan och Billinge. Kommunen äger även en mindre mängd mark för bostadsändamål i Löberöd och Stehag

Eslövs kommun består till 70 procent av åkermark. Större delen av marken på landsbygden ägs av privatpersoner även om kommunen äger mindre bitar. Genom att äga viss jordbruksmark kan kommunen förhandla om markbyten. Det är därför värdefullt för kommunen att även äga mark utanför de mest centrala lägena. Samtidigt saknas aktuella detaljplaner på mycket av den kommunägda marken vilket påverkar kommunens möjlighet att styra bostadsförsörjningen. Det är inte heller alltid detaljplanen som är den begränsade faktorn. Förutom detaljplaner saknas utbyggd infrastruktur i

vissa områden där kommunen äger mark. Detta kan vara ett lika stort hinder som att det saknas detaljplan.



Bild 1 Kommunalt markinnehav. Kommunägd mark är markerad i grönt på kartan.

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska varje kommun ha riktlinjer för markanvisning om kommunen avser använda markanvisning för tilldelning av kommunal. Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning antogs av kommunfullmäktige maj 2017 och reviderades 2022. Riktlinjerna hänvisar till kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning och dess målsättningar fungerar som underlag vid markanvisning.

Slutsatser om Eslövs bostadsbestånd

Utifrån analysen går det att dra ett antal slutsatser kring Eslövs bostadsmarknad.

- Den vanligaste upplåtelseformen i Eslöv är äganderätt, förutom för gruppen 20 till 29 år där hyresrätten är vanligast. Hyresrätt och bostadsrätt blir vanligare igen när befolkningen blir äldre.
- 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. En mer realistisk bedömning är att det kommer byggas ca 150 bostäder om året.
- Det vanligaste småhuset i Eslöv är ca 90–130 kvm. Priserna på villor har ökat under 2000-talet med en viss minskning 2022 och 2023. Villapriserna i Eslöv är i linje med genomsnittet i Skåne och riket.
- Priserna på bostadsrätter har ökat under 2000-talet men har legat relativt stabilt 2022 och 2023. Priserna i Eslöv är lägre än i Skåne och riket.
- Den vanligaste hyresrätten i flerbostadshus är 2 rum och kök. Kötiden för hyresrätter har minskat sedan 2022. Kortast kötid är det till nyproducerade små lägenheter och längre kötid är det för äldre och större lägenheter.
- I delar av kommunen är bostadsbeståndet homogent. Centrala och östra delen av Eslövs tätort domineras av hyresrätter medan bostadsrätterna finns framför allt i centrala och norra delarna av Eslövs tätort. Äganderätten dominerar i västra delen av Eslövs tätort samt i byarna. Bostadsbeståndet varierar dock mellan byarna.
- Region Skåne uppskattar att efterfrågan för nyproducerade bostäder i Eslöv har sjunkit. Det innebär att det finns få personer som vill och kan efterfråga en nyproducerad bostad i Eslöv. 2023 uppskattar Region Skåne att efterfrågan är 29 äganderätter per år och att det saknas en efterfrågan för nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter i Eslöv. Det ska tolkas som att det för tillfället är svårt att få lönsamhet i nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter i Eslöv.

Ortvisa analyser

Analysen av Eslövs bostadsmarknaden har i föregående kapitel utgått från Eslövs kommun i sin helhet. I detta kapitel beskrivs förutsättningarna för kommunens olika delar, för Eslövs tätort, byarna samt landsbygden¹⁷. De ortvisa bostadsbehoven beskriver hur befolkningen på orten prognosticeras utvecklas och hur det påverkar behovet av nya bostäder. Ett bostadsbehov som uppstår på en ort måste dock inte tillgodoses på just den orten. Var den framtida utbyggnaden bör ske kräver en sammanvägd bedömning vilket görs inom ramen för kommunens arbete med den översiktliga planeringen.

Eslövs tätort

Eslövs tätort är den klart största tätorten i kommunen med starka kommunikationer och ca 7500 arbetstillfällen. Befolkning i Eslövs tätort har ökat med nästan 2 000 personer sedan 2014. Det innebär att en klar majoritet av den befolkningsökning som ägde rum under perioden skedde i Eslövs tätort. Medelåldern för Eslövs tätort är 40,6 år, vilket är i linje med genomsnittet i kommunen. I Eslövs tätort finns det en stor andel enpersonshushåll. Bostadsbeståndet är på totalen relativt blandat. En majoritet av bostäderna är flerbostadshus, de flesta är hyresrätter men det finns även bostadsrätter. 37 procent av bostäderna är småhus, dom domineras av äganderätter men det finns även en betydande andel bostadsrätter. Även om bostadsbeståndet är relativt blandat på totalen så finns det stora geografiska skillnader inom tätorten som bör beaktas.

Fram till år 2033 förväntas befolkningen i Eslövs tätorts öka med ca 1 200 personer. Den största befolkningsökningen förväntas ske i ålder 30 till 49 år, där befolkningen förväntas öka med 1 057 personer till 2033. Eslövs tätort har ett prognostiserat bostadsbehov på 671 bostäder fram till 2033, vilket är det klart största i kommunen.

Eslövs tätort	
Invånare 2023	20 586
Befolkningsutveckling 2014–2023	1 992 (11 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	1 206 (6 %)
Antal Hyresrätt	4 338
Antal Bostadsrätt	2 197
Antal Äganderätt	2 816
Bostadsbehov 2033	671
Arbetstillfällen	7 691
Medelålder	40,6

¹⁷ Byarna som beskrivs utgår från de tätorter som i kommunens översiktsplan definieras som större byar. Indelningen utgår från nivå tre i kommunens nyckelkodsindelning (Nyko 3).

Eslövs tätort	
Invånare 2023	20 586
Befolkningsutveckling 2014–2023	1992 (11 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	1057 (5 %)
Antal Hyresrätt	4 338
Antal Bostadsrätt	2 197
Antal Äganderätt	2 816
Bostadsbehov 2033	422
Medelålder	40,6

Billinge

Billinge ligger i de norra delarna av kommunen, har relativt goda kommunikationer och 55 arbetstillfällen. Billinges folkmängd har varit ganska oförändrad de senaste åren. Medelåldern för Bilinge är 42 år vilket är något äldre än genomsnittet i kommunen. Framförallt är det andelen i åldern 60 till 69 som är vanligare i Bilinge. Hushållen består vanligtvis av en till två personer. Majoriteten av bostäderna i Bilinge är småhus med äganderätt, men det finns även en relativt stor andel hyresrätter, både i flerbostadshus och småhus.

Fram till 2033 förväntas dock befolkningen öka med 30 personer, vilket motsvarar en ökning på 6 procent. Den största befolkningsökningen förväntas ske i ålder 40 till 49 år, där befolkningen förväntas öka med 33 personer till 2033. Det är dock åldersgruppen över 80 år som kommer öka mest i förhållande till sin storlek. Det prognosticerade bostadsbehovet är 20 nya bostäder till 2033.

Billinge	
Invånare 2023	468
Befolkningsutveckling 2014–2023	3 (1 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	30 (6 %)
Antal Hyresrätt	61
Antal Bostadsrätt	-
Antal Äganderätt	149
Bostadsbehov 2033	20
Arbetstillfällen	55
Medelålder	42,0

Flyinge

Flyinge är placerat nära E22 på gränsen mot Lunds kommun. Det finns 218 arbetstillfällen på orten. Flyinges befolkning har ökat med 27 personer sedan 2014. Medelåldern i Flyinge är 39 år vilket är något lägre än genomsnittet i kommunen. Antalet barn i åldern 0–9 år är något högre i Flyinge och andelen äldre är något lägre. I Flyinge består det vanligast hushållen av tre eller fler personer. Bostadsbeståndet domineras nästan

uteslutande av småhus. En klar majoritet utgörs av äganderätt men en mindre del är bostadsrätt och hyresrätt.

Fram till 2033 förväntas befolkningen minska med 46 invånare. Den största befolkningsminskningen förväntas ske i ålder 0 till 9 år. Samtidigt förväntas befolkningen i åldern 60 till 69 öka. Det prognosticerade bostadsbehovet är 2 nya bostäder till 2033.

Flyinge	
Invånare 2023	1 063
Befolkningsutveckling 2014–2023	27 (3 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	-46 (-4 %)
Antal Hyresrätt	54
Antal Bostadsrätt	30
Antal Äganderätt	308
Bostadsbehov	2
Arbetsstillfällen	218
Medelålder	39

Gårdsstånga & Getinge

Gårdsstånga och Getinges ligger nära E22 på gränsen till Lund och har tillgång till goda kommunikationer i form av Skåneexpressen. Det finns 36 arbetsstillfällen på orten. Gårdsstånga och Getinges befolkning har ökat med 16 personer sedan 2014. Medelåldern i Gårdsstånga och Getinge motsvarar kommunsnittet. Befolkningen i Gårdsstånga och Getinge är i högre utsträckning i åldern 40 till 49 och 10 till 19 än genomsnittet i kommunen. Det finns även färre personer i åldern 80 år och äldre. I Gårdsstånga och Getinge finns det en stor andel hushåll som består av tre eller fler personer. Bostadsbeståndet består uteslutande av småhus. En klar majoritet är äganderätt men en del är även bostadsrätter.

Fram till 2033 förväntas befolkningen minska med 28 invånare. Samtidigt kommer antalet invånare som är äldre än 80 år öka avsevärt. Bostadsbehovet för orterna är uppskattat till 11 nya bostäder fram till 2033.

Gårdsstånga & Getinge	
Invånare 2023	403
Befolkningsutveckling 2014–2023	16 (4 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	-28 (-7 %)
Antal Hyresrätt	4
Antal Bostadsrätt	27
Antal Äganderätt	124
Bostadsbehov	11
Arbetsstillfällen	36
Medelålder	40,7

Harlösa

Harlösa ligger i kommunens sydöstra del. Kommunikationerna är svagare med det finns 169 arbetstillfällen på orten. Harlösas befolkning har ökat med 131 personer sedan 2014. Det innebär att Harlösa är en av de byar som vuxit mest under perioden. Medelåldern för Harlösa är 39,6 år vilket är något lägre än genomsnittet i kommunen. I Harlösa finns det en stor andel enpersonshushåll. Majoriteten av bostäder består av ägda småhus, men det finns en mindre andel hyresrätter och ett fåtal bostadsrätter.

Fram till år 2033 förväntas Harlösas befolkning minska med 52 invånare. Antalet i åldern 30 till 39 och antalet barn förväntas minska. Samtidigt förväntas antalet personer över 80 år öka. Bostadsbehovet i Harlösa är negativt. Det betyder att det inte finns ett demografiskt behov av ytterligare bostäder i Harlösa.

Harlösa	
Invånare 2023	922
Befolkningsutveckling 2014–2023	131 (16 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	-31 (-2 %)
Antal Hyresrätt	146
Antal Bostadsrätt	28
Antal Äganderätt	251
Bostadsbehov	13
Medelålder	39,6

Hurva

Hurva är placerat nära E22 och det finns 57 arbetstillfällen på orten. Hurvas befolkning har ökat med 21 personer sedan 2014. Medelåldern för Hurvas invånare är 39,6 år, vilket är lägre än genomsnittet i kommunen.

Befolkningen i Hurva är i högre utsträckning i åldern 40 till 49 och 10 till 19 än genomsnittet i kommunen. Det finns även färre personer som är äldre än 80 år. Bostadsbeståndet domineras nästan uteslutande av småhus med äganderätt. I Hurva finns det en stor andel hushåll som består av tre personer eller fler.

Fram till år 2033 förväntas Hurvas befolkning öka med 6 invånare. Antalet äldre förväntas bli avsevärt fler till 2033. Orten har ett prognostiserat bostadsbehov på 23 bostäder fram till 2033.

Hurva	
Invånare 2023	399
Befolkningsutveckling 2014–2023	21 (6 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	6 (2 %)
Antal Hyresrätt	12
Antal Bostadsrätt	-
Antal Äganderätt	137
Bostadsbehov	23
Arbetsstillfällen	57
Medelålder	39,6

Kungshult

Kungshult ligger öster om Eslöv i anslutning till väg 17. Det finns 26 arbetstillfällen på orten. Kungshults befolkning har ökat med 7 personer sedan 2014. Medelåldern för Kungshult är 40,4 år. Kungshults befolkning är i högre utsträckning i åldern 30 till 39 år och det finns en hög andel barn i åldern 0 till 9 år. Bostadsbeståndet domineras nästan uteslutande av småhus med äganderätt. I Kungshult finns det en stor andel hushåll som består av tre personer.

Fram till år 2033 förväntas Kungshults befolkning vara i stort sett oförändrad. Antalet äldre förväntas bli avsevärt fler till 2033. Orten har ett prognostiserat bostadsbehov på 8 bostäder fram till 2033.

Kungshult	
Invånare 2023	370
Befolkningsutveckling 2014–2023	7 (2 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	1 (0 %)
Antal Hyresrätt	7
Antal Bostadsrätt	-
Antal Äganderätt	138
Bostadsbehov	8
Arbetsstillfällen	26
Medelålder	40,4

Löberöd

Löberöd ligger i kommunens sydöstra del. Kommunikationerna är svagare med det finns 351 arbetstillfällen på orten. Löberöds befolkning har ökat med 12 personer sedan 2014. Medelåldern för Löberöd är 42,5 år vilket är en av de högsta i kommunen. Löberöds befolkning utgörs också i högre utsträckning av äldre, det kan delvis bero på att byn har ett vård- och omsorgsboende. I Löberöd finns det en stor andel enpersonshushåll. Majoriteten av bostäderna i Löberöd utgörs av småhus med äganderätt, men det finns även en relativt stor andel hyresrätter i flerbostadshus samt en mindre andel bostadsrätter i småhus. I relation till övriga byar har Löberöd ett relativt blandat bostadsbestånd.

Fram till år 2033 förväntas Löberöds befolkning minska med 118 invånare. Befolkningen i Löberöd prognosticerat bli yngre de kommande 10 åren. Bostadsbehovet är negativt. Det betyder att det inte finns ett demografiskt behov av ytterligare bostäder på orten.

Löberöd	
Invånare 2023	1 202
Befolkningsutveckling 2014–2023	12 (1 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	-118 (-10%)
Antal Bostadsrätt	31
Antal Hyresrätt	129
Antal Äganderätt	324
Bostadsbehov	-47
Arbetsstillfällen	351
Medelålder	42,5

Marieholm

Marieholm ligger i kommunens nordvästra del med järnvägsförbindelser både norrut och söderut. Det finns 178 arbetsstillfällen på orten. Marieholms befolkning har ökat med 151 personer sedan 2014. Det innebär att Marieholm är en av de orter som vuxit mest under perioden. Medelåldern för Marieholm är 38,7, vilket är en av de lägsta i kommunen. Marieholms befolkning är i högre utsträckning i åldern 30 till 39 och det finns en hög andel barn i åldern 0 till 9 år. Andelen över 80 år är lägre än genomsnittet i kommunen. I Marieholm finns det en stor andel enpersonshushåll. Majoriteten av bostäderna i Marieholm utgörs av småhus med äganderätt, men det finns även en stor andel hyresrätter, mestadels i flerbostadshus men även i småhus. Likt Löberöd har Marieholm i jämförelse med övriga byar ett relativt blandat bostadsbestånd. Marieholm saknar dock bostadsrätter.

Fram till år 2033 förväntas Marieholms befolkning minska med 93 invånare. Det är framför allt åldersgruppen 30 till 39 som förväntas minska. Samtidigt förväntas antalet äldre bli fler. Bostadsbehovet i Marieholm är negativt. Det betyder att det inte finns ett demografiskt behov av ytterligare bostäder i Marieholm.

Marieholm	
Invånare 2023	1 734
Befolkningsutveckling 2014–2023	151 (10 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	-93 (-5 %)
Antal Bostadsrätt	0
Antal Hyresrätt	272
Antal Äganderätt	435
Bostadsbehov	-27
Arbetsstillfällen	178
Medelålder	38,7

Stockamöllan

Stockamöllan ligger i de norra delarna av kommunen, har relativt goda kommunikationer och 37 arbetstillfällen. Stockamöllans befolkning har minskat med 10 personer sedan 2014. Det är den enda orten som har minskat under perioden och det är den minsta tätorten som är utpekad i kommunens översiktsplan. Medelåldern för Stockamöllan är 46,5, vilket är en den äldsta i kommunen. Framför allt är det andelen 10 till 19 åringar som är färre i Stockamöllan samt andelen 40 till 49 åringar. Andelen över 80 år är den högsta i kommunen. I Stockamöllan finns det en stor andel hushåll som består av två personer. Bostadsbeståndet i Stockamöllan domineras av småhus med äganderätt, det finns även en mindre andel hyresrätter.

Fram till år 2033 förväntas Stockamöllans befolkning öka med 31 invånare. Den största befolkningsökningen förväntas ske i ålder 10 till 19 år. Orten har ett prognostiserat bostadsbehov på 7 bostäder fram till 2033.

Stockamöllan	
Invånare 2023	299
Befolkningsutveckling 2014–2023	-10 (-3 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	31 (10 %)
Antal Bostadsrätt	0
Antal Hyresrätt	21
Antal Äganderätt	117
Bostadsbehov	7
Arbetstillfällen	37
Medelålder	46,5

Stehag

Stehag har goda kommunikationer med tåg, både norrut och söderut och det finns 268 arbetstillfällen på orten. Stehags befolkning har ökat med 257 personer sedan 2014. Förutom Eslövs tätort så är Stehag den ort som har vuxit mest under perioden, och i förhållande till sin storlek så har Stehag vuxit mest. Medelåldern för Stehag är 35,4 år, vilket är en den lägsta i kommunen. Framför allt är det andelen familjer med barn 0 till 19 år som är högre än genomsnittet i kommunen. I Stehag finns det en stor andel hushåll som består av fyra personer eller fler. Bostadsbeståndet domineras av småhus, men det finns även en viss andel hyresrätter, både i småhus och flerbostadshus och ett antal småhus med bostadsrätt.

Fram till 2033 förväntas Stehags befolkning minska med ca 100 personer. Den största befolkningsökningen förväntas ske i ålder 60 till 69 år men även andelen över 80 år förväntas bli avsevärt fler till 2033. Orten har ett prognostiserat bostadsbehov på 15 bostäder fram till 2033.

Stehag	
Invånare 2023	1 441
Befolkningsutveckling 2014–2023	257 (22 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	-99 (-7 %)
Antal Bostadsrätt	58
Antal Hyresrätt	65
Antal Äganderätt	322
Bostadsbehov	15
Arbetsstillfällen	268
Medelålder	35,4

Örtofta, Vaggarp och Toftaholm

Örtofta, Vaggarp och Toftaholm, även kallade Trillingbyarna, har goda kommunikationer med tåg, både norrut och söderut. Det finns hela 367 arbetstillfällen på orterna, vilket framförallt beror på Örtofta sockerbruk som är en stor arbetsgivare i kommunen. Trillingbyarna har haft en stabil befolkning sedan 2014. Medelåldern för Trillingbyarna är 39,9 vilket är något lägre än genomsnittet i kommunen. Andelen över 80 år är lägre i Trillingbyarna medan andelen 50 till 59 år är högre än genomsnittet i kommunen. I byarna finns det en stor andel enpersonshushåll. Bostadsbeståndet i Trillingbyarna domineras av småhus med äganderätt, det finns även ett antal hyresrätter i flerbostadshus.

Fram till år 2033 förväntas Trillingbyarnas befolkning att öka med 29 personer. Den största befolkningsökningen förväntas ske i ålder 60 till 69 år men även andelen över 80 år förväntas bli avsevärt fler till 2033. Orterna har ett prognostiserat bostadsbehov på 26 bostäder fram till 2033.

Vaggarp, Örtofta & Toftaholm	
Invånare 2023	542
Befolkningsutveckling 2014–2023	7 (1 %)
Befolkningsprognos 2023–2033	29 (5 %)
Antal Bostadsrätt	0
Antal Hyresrätt	34
Antal Äganderätt	159
Bostadsbehov	26
Arbetsstillfällen	367
Medelålder	39,9

Landsbygden

I Eslövs kommun finns det över 5 000 invånare som varken bor i Eslövs tätort eller i de av översiktsplanen utpekade byarna. Området som de bor i är heterogent och innehåller en stora varianter, men det benämns här som landsbygden. 1 263 arbetstillfällen finns på landsbygden, vilket utgör en betydande andel av kommunens arbetstillfällen.

Landsbygdens befolkning har varit tämligen stabil sedan 2014. Medelåldern för Landsbygden är 41,6 år, vilket innebär att de boende på landsbygden är något äldre än genomsnittet i kommunen. Framför allt är det andelen i åldern 50 till 69 som är fler på landsbygden. På landsbygden finns det en stor mängd hushåll som består av två personer. På landsbygden domineras bostadsbeståndet av småhus med äganderätt.

Fram till år 2033 förväntas Landsbygdens befolkning att öka med 283 personer. Den största befolkningsökningen förväntas ske i ålder 20 till 29 år, Det är dock åldersgruppen över 80 år som kommer öka mest i förhållande till sin storlek och antalet barn förväntas minska under perioden. Landsbygden har ett prognostiserat bostadsbehov på 352 bostäder fram till 2033.

Landsbygden	
Invånare 2023	5 346
Befolkningsutveckling 2014–2023	28 (0,5 %)
Befolkningsutveckling 2023–2033	283 (5 %)
Antal Bostadsrätt	-
Antal Hyresrätt	70
Antal Äganderätt	1 977
Bostadsbehov	352
Arbetsstillfällen	1 263
Medelålder	41,6

Bostäder för alla

I svensk lag är rätten till bostad snarare formulerad som ett mål än en absolut utkrävbar rättighet för den enskilde, vilket finns beskrivet i förarbetena till bostadsförsörjningslagen:

"Bostaden och boendet påverkar i hög grad enskilda människors livssituation och möjligheter i livet. Därför är bostadspolitiken en väsentlig del av välfärdspolitiken. Grunden för den sociala bostadspolitiken är att alla har rätt till en god bostad till skäligt pris, med modern utrustning och av den storlek som motsvarar familjens behov."

I bostadsförsörjningslagen beskrivs kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Syftet med kommunens planering för bostadsförsörjningen ska enligt lagen vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att kunna leva i goda bostäder. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen även identifiera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Grupper som oftare har svårt att hitta en lämplig bostad är unga, äldre samt nyanlända och personer med en funktionsnedsättning. I kapitlet kommer nämnda grupper analyseras samt övriga sociala och strukturella hinder som finns för att etablera sig på bostadsmarknaden. Analysen kommer genomföras med stöd av ett underlag som Boverket tagit fram. Utöver Boverkets underlag har analysen även baserats på statistik över skuldsättning från kronofogden, Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning samt intervjuer med personer i socialtjänsten.

Bostäder för äldre

Befolkningen över 65 år prognostiseras att öka mest framöver. Det är därför av stor vikt att det finns ett bostadsutbud som möter gruppens behov. Det kommunala arbetet som berör äldres boende utgår både från ett bostadsförsörjningsperspektiv och ett lokalförsörjningsperspektiv.

Kommunen har ett ansvar att ordna med platser i vård- och omsorgsboenden. Denna planering ingår i kommunens lokalförsörjning och berörs inte direkt i handlingsplanen för bostadsförsörjning. Behovet av platser i vård- och omsorgsboenden påverkas dock av utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden. Det innebär att handlingsplanen kan ha en indirekt påverkan på kommunens lokalförsörjning.

Den vanligaste boendeformen för gruppen äldre är småhus, där äganderätten är den dominerande upplåtelseformen. Det finns en viss könsskillnad där äldre kvinnor i större utsträckning bor i hyresrätter eller bostadsrätter.

Att en stor andel äldre bor i större småhus är inte optimalt ur ett hälsofrämjande perspektiv då småhus är mindre tillgänglighetsanpassade, vilket innebär att skaderisken ökar. Om småhusen är otillgängligt lokaliserade ökar även risken för isolering och ofrivillig ensamhet.

Eslövs kommun har skickat ut en enkät till gruppen 60 år och äldre för att få en bild av deras syn på sin bostadssituation¹⁸. I enkäten framkom att de som flyttade för 15 till 20 år sedan oftast bor i villa, medan de som flyttade inom de senaste 10 år oftast bor i lägenhet. 53 procent av respondenterna som bor i villa, svarade att det funderar på att flytta de kommande åren, och 44 procent svarade att de inte vill flytta alls. Av de som bor i lägenhet svarade 33 procent att de funderar på att flytta någon gång under de kommande åren, medan 56 procent svarade att de inte vill flytta alls. Enkäten frågade också om upplevda svårigheter/problem vid flytt. De främsta skälen mot att flytta som framkom i enkäten var ekonomi följt av de praktiska utmaningarna det innebär att genomföra en flytt.

Av de som svarade på enkäten och som bor i Eslövs tätort önskade nästan samtliga bo kvar i Eslövs tätort. Av de som bodde utanför Eslövs tätort ville ungefär en tredjedel flytta till Eslövs tätort eller annan större tätort, medan resterande ville bo kvar i det område man bor idag. När respondenterna skulle beskriva vilka kvaliteter som värderades högst i ett framtida boende så var det närhet till service och kollektivtrafik som var vanligast återkommande, därefter närhet till rekreation och natur samt socialt umgänge. De boendetyper som efterfrågas enligt enkäten är främst lägenheter och trygghets/äldreboenden.

Bostäder för unga

Flyttbenägenheten är hög bland ungdomar. Det största negativa flyttnettot i Eslövs kommun återfinns bland de mellan 20 och 29 år. Utbildnings- och arbetsmöjligheter på andra orter är den sannolika förklaringen.

Bostadsmarknaden för unga bedöms vara i balans i Eslöv¹⁹. Kötiden till hyresrätter är relativt kort och hyresnivån i Eslöv är lägre än i både Malmö och Lund. I intervjuer med socialtjänsten framkommer inte heller att gruppen unga är en vanligt förekommande grupp som har bostadssociala problem. Det som dock motsäger bilden av att det skulle vara en balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder för unga är att andelen hemmaboende unga vuxna i Eslöv är högre än både i riket och i Skåne. En trolig förklaring är den stora närheten till både Lunds och Malmös

¹⁸ Enkäten fick 225 svar. Av de som svarade på enkäten bodde majoriteten i Eslövs tätort (133), där efter Harlösa (17), Marieholm (16) och Flyinge (13). Resterande respondenter kom från andra orter i Eslöv. Även om antalet respondenter i enkäten var få så är svaren i linje med tidigare analyser, bland annat från Strategi för äldres boende som togs fram 2021.

¹⁹ Boverket, (2025), *Bostadsmarknadsenkäten*

universitet. Närheten till en högskola är en faktor som påverkar andelen hemmaboende vuxna enligt Boverket.

Bostäder för nyanlända

Enligt Lagen (2016:38) om mottagandet av vissa nyanlända invandrare för bosättning, även kallat bosättningslagen, har Eslövs kommun skyldighet att ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. Antalet anvisningar kommunen ska ta emot utgår från ett kommuntal²⁰.

Det faktiska antalet mottagna inkluderar förutom de anvisade nyanlända även anhöriginvandring och självbosatta nyanlända. Antalet nyanlända har varit relativt lågt under 2020-talet. 2024 ökade kommuntalen återigen, detta förklarades dock med att de ukrainare som fanns i Sverige fick rätt att folkbokföra sig och anvisades därmed formellt till en kommun. I realiteten fanns de flesta personerna redan i kommunen. Nyanlända som kommer till kommunen saknar ofta jobb och tidigare boendereferenser vilket gör det svårt för dem att få ett förstahandskontrakt på en lägenhet. När nyanlända kommunplaceras i Eslöv erbjuds de ett socialt kontrakt. Detta förnyas vid behov under förutsättningen att personen har försökt hitta en egen bostad. Kommunen samarbetar med EBO och privata fastighetsägare för att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder för anvisade personer. Tillgången på sociala kontrakt bedöms vara god och gruppen nyanlända bedöms ha förutsättningar att därefter ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunen har enligt Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionsnedsatta (LSS) ett ansvar att erbjuda bostäder med särskild service för personer som beviljats insats. Målet med insatsen är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som alla andra i samhället, få en god service och gott stöd oavsett var de bor. Detta ska uppnås genom att ge personen rätt till självbestämmande, inflytande, integritet och delaktighet. Bostäderna finns i lägenheter i antingen gruppboad eller serviceboad.

Gruppboad består av ett litet antal boenden som är grupperade kring gemensamma utrymmen där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet, de flesta i Eslöv återfinns i större villor. Detta är ett bostadsalternativ för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov.

²⁰ Varje år fattar regeringen beslut om hur många nyanlända varje län ska ta emot på anvisning enligt bosättningslagen, det så kallade länstalet. Syftet är att fördela ansvaret så jämnt som möjligt mellan landets kommuner och ge kommunerna bättre förutsättningar för etablering och integration. Länsstyrelsen fattar sedan beslut om hur många nyanlända som respektive kommun ska ta emot, det så kallade kommuntalet.

Servicebostäder är enskilda lägenheter som ofta ligger i samma trapphus eller i närheten av varandra, de har tillgång till gemensam service. Detta boendevalternativ riktar sig till de med mindre tillsyns- och omvårdnadsbehov, men det finns stor variation i omfattningen.

Under 2024 hade Eslövs kommun 146 servicebostäder och gruppboendestäder. Därtill hade kommunen fyra externt verkställda beslut. De externt verkställda besluten innebär att kommunen köper externa platser utanför kommunen, detta kan beror på att platser saknas eller att omsorgsbehoven är så pass specialiserade att kompetens saknas inom kommunen.

Kommunen har identifierat ett trettiootal otillgängliga lägenheter som behöver ersättas av moderna och tillgängliga boendevalternativ. Befolkningsökningen bidrar även till att det finns ett ökat behov av fler LSS-boenden. Kommunen arbetar enligt en plan för att lämna de otillgängliga boendena och i samband med nyproduktion beaktas behovet av nya LSS-boenden. Fördelen med att skapa nya LSS-boenden i nyproducerade bostäder är att dessa till stor del uppfyller tillgänglighetskraven, samt att det finns möjlighet att anpassa bostäderna ytterligare innan de är färdiga utifrån till exempel ett brandsäkerhetsperspektiv. Detta är en lättare process än att göra befintliga lägenheter tillgängliga. Arbetet med att utveckla kommunens LSS-boenden hanteras inom ramen för kommunens lokalförsörjningsprocess.

Hushåll med ansträngd boendekonomi och trångboddhet

Boverket tagit fram ett antal mått för att belysa om det finns bostadssociala problem. De mått som bedöms vara mest relevant är trångboddhet och ansträngd boendekonomi. För att komplettera bilden av hushållens ekonomiska situation kommer även statistik över skuldtveckling redovisas. För att sätta Eslövs resultat i ett sammanhang kommer det jämföras med andra skånska kommuner som tillhör samma kommungrupp, pendlingskommun nära större stad²¹.

Under 2022 fanns det 1 364 trångbodda hushåll i Eslöv, vilket motsvarar nio procent av hushållen. I jämförelse med övriga skånska kommuner i samma kommungrupp så är Eslöv den kommun med femte högst andel hushåll med ansträngd boendekonomi. Högst andel har Landskrona (11 procent) och lägst andel Höganäs (5 procent). Andelen trångbodda hushåll var något högre än riket men ungefär samma som genomsnittet i Skåne. Andelen trångbodda hushåll i Eslöv har ökat från sju procent 2012 till nio procent 2022. Måttet säger dock inget om hur många som är ofrivilligt trångbodda och hur många som självmant har valt att bo trångt.

²¹ SKR, *Kommungruppsindelning 2023*

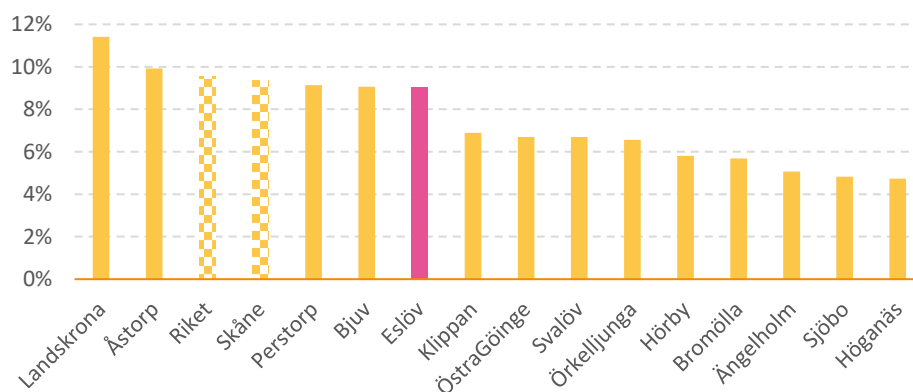


Diagram 29. Andel trångbodda hushåll (källa: Boverket)

Ett av boverkets mått mäter hur många hushåll som har en ansträngd boendeekonomi²². Måttet är brett och syftar till att beskriva hur många hushåll det finns med en låg betalningsförmåga. Under 2022 fanns det 4100 hushåll i Eslöv som har en ansträngd boendeekonomi, vilket motsvarar 27 procent av hushållen. Måttet beaktar dock inte ifall det finns andra tillgångar i hushållet utöver inkomst.

I jämförelse med övriga kommuner i Skåne som tillhör samma kommungrupp (pendlingskommun nära större stad) är Eslöv den kommun med femte högst andel hushåll med ansträngd boendeekonomi. Perstorp ligger högst med 34 procent av hushållen. I jämförelse med riket har Eslöv en något högre andel hushåll med låg betalningsförmåga men en något lägre andel än Skåne (se Diagram 30). Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat från 34 procent 2012 till 27 procent 2022. Hushållen med ansträngd boendeekonomi består vanligtvis av en person och en stor andel är äldre. Bland dom som är 80 år och äldre i Eslöv uppskattas 54 procent ha en ansträngd boendeekonomi.

Även om det finns många hushåll i Eslöv som uppskattas ha låg betalningsförmåga så har dom allra flesta tillgång till en bostad. Genom att kombinera måtten ansträngd boendeekonomi och trångboddhet går det att få en uppfattning av hur många hushåll det finns som bor trångbott och som har svårt att byta till ett större boende. Av de 4 100 hushåll som har en ansträngd boendeekonomi är ca 550 hushåll även trångbodda. I nästan 440 av hushållen finns det barn. Av hushållen som både lider av trångboddhet och ansträngd boendeekonomi består hushållet oftast av en ensamstående kvinna med barn. De bor oftast i hyresrätt.

²² Måttet benämns som: Andel hushåll med en ansträngd boendeekonomi (KALP).

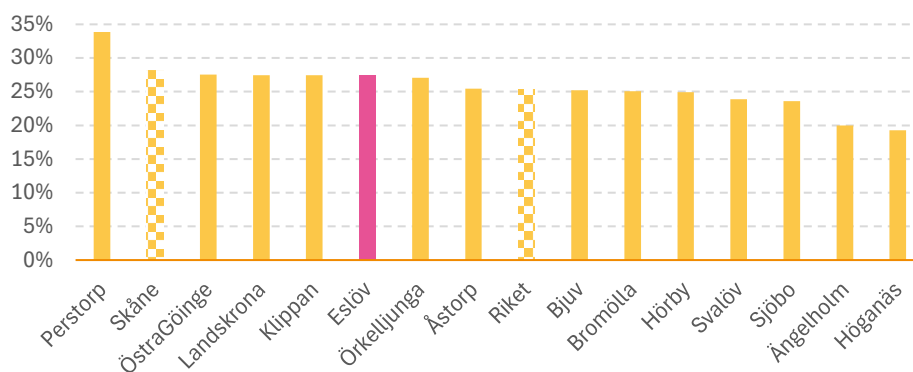


Diagram 30. Andel hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP) (Källa: Boverket)

Hushåll med låg betalningsförmåga kan ha stora svårigheter att skaffa sig en bostad, även om den inkomst man har är tillräcklig för att klara boendekostnaden. Det kan bero på att man inte har en inkomst som möjliggör ett bostadslån eller att hyresvärdar kräver att den bostadssökande ska ha en fast inkomst som överstiger en viss nivå. Om låga inkomster dessutom sammanfaller med betalningsanmärkningar, avsaknad av boendereferenser eller skulder är det särskilt svårt att bli godkänd som hyresgäst. Antalet personer med skulder har ökat kraftigt i samhället. Mellan 2021 och 2024 ökade antalet skuldsatta i Eslöv med 14 procent. 2024 fanns det ca 1500 personer i Eslöv med skulder hos Kronofogden. Ökningen av skulderna har framförallt skett bland män.

Även hushåll som har ett sparat kapital men har låga inkomster kan ha svårt att få en bostad om de behöver flytta. Det här drabbar till exempel hushåll som har en bostad att sälja. Även om överskottet vid försäljningen gott och väl skulle täcka kontantinsatsen för en ny bostad kan låga inkomster göra att banken inte beviljar ett lån.

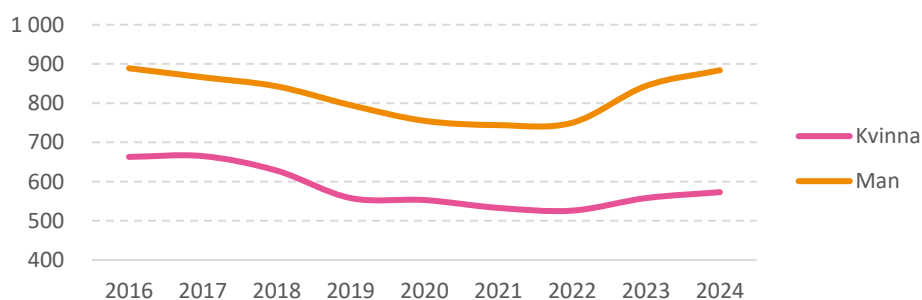


Diagram 31. Antal personer i Eslöv med skulder hos Kronofogden (Källa: Kronofogden)

Boverkets mått på bostadsbrist

Ansträngd boendeekonomi

Det första måttet är huruvida hushållet har en ansträngd boendeekonomi utifrån att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, med mera.

Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP

Det andra måttet på ansträngd boendeekonomi använder en annan baskonsumtion. Hushållet har en ansträngd boendeekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

KALP-kalkylen är hämtad från Finansinspektionen (2022) och schablonkostnaderna för 2020 visas i tabellen nedan.

Levnadskostnader	2 020
Ensamboende	10 100
Samboende	17 600
Per barn	3 800

Tabell 4. FI:s schablonkostnader i månadskalkylen.

Kostnaderna justeras övriga år utifrån KPI. Boendeutgiften är en schablon som beräknas genom att en boendestorlek efter trångboddhetsnorm 2 har beräknats. Hyran differentieras utifrån region och antal rum.

Trångboddhet

Måttet beskriver hur många hushåll som är trångbodda. För att inte vara trångbodd ska det finnas sovrum utöver vardagsrum och kök/kokvrå. Barn över 12 år ska inte dela rum. Vuxna som inte är ett par ska inte dela sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Måttet tar inte hänsyn till ifall hushållet har frivilligt valt trångboddhet

Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

Måttet är en kombination av måtten över trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Genom att kombinera måtten går det att delvis urskilja vilka hushåll som är trångbodda och har begränsade möjlighet att ändra sin boendesituation på egen hand.

Hemmaboende vuxna barn

Kriteriet för att ha hemmaboende vuxna barn i hushållet är att det bor barn som är 25 år eller äldre hemma hos någon av sina föräldrar. I många kommuner väljer unga vuxna att bo hemma men måttet kan även indikera problem för unga vuxna att flytta hemifrån till följd av att det inte finns lämpliga bostäder.

Hemlöshet

Hemlöshet kan leda till långvarig social utestängning, svårigheter att ta sig in på arbetsmarknaden, att klara sin skolgång och innebär ett personligt lidande. För att motverka hemlöshet har regeringen antagit en nationell strategi mot hemlöshet. Som en del av statens arbete mot hemlöshet genomför Socialstyrelsen nationella kartläggningar av hemlösheten. I Socialstyrelsens senaste kartläggning 2023 utgår man från fyra olika definitioner av hemlöshet, vilka benämns som fyra olika hemlöshetssituationer.

I 2023 års kartläggning var det ca 27 380 personer över 18 år som var i någon av de fyra hemlöshetssituationerna i Sverige. Hemlösheten är mer utbredd i Sveriges största städer och kommuner. I de fyra storstäderna fanns 31 procent av alla personerna i hemlöshet som kartlagts. Samtidigt har antalet inrapporterade personer i hemlöshet minskat både i Malmö och Göteborg. I den nationella kartläggningen framgår att män oftare är hemlösa än kvinnor, att nästan en tredjedel av de hemlösa hade barn under 18 år och att 66 procent var födda i Sverige. Beroende, psykisk ohälsa och brist på stadigvarande inkomst var de vanligaste faktorerna bakom hemlösheten. För mer än 900 kvinnor uppgavs därtill utsatthet för våld i nära relation ha bidragit till deras hemlöshetssituation.

I Socialstyrelsens kartläggning identifierades ca 100 personer som hemlösa i Eslöv vid en viss tidpunkt under 2023. Av dessa 100 personer ingår de som har ett socialt kontrakt via Socialtjänsten, vilket är den största gruppen (70 personer). 14 personer befann sig i akut hemlöshet, vilket kan innebära att personer sover i den offentliga miljön, men vanligare är att man sover på ett härbärge, vandrarhem eller motsvarande.

I jämförelse med övriga kommuner i Skåne som tillhör samma kommungrupp (pendlingskommun nära större stad) har Eslöv den högsta andelen hemlösa personer per 10 000 invånare.

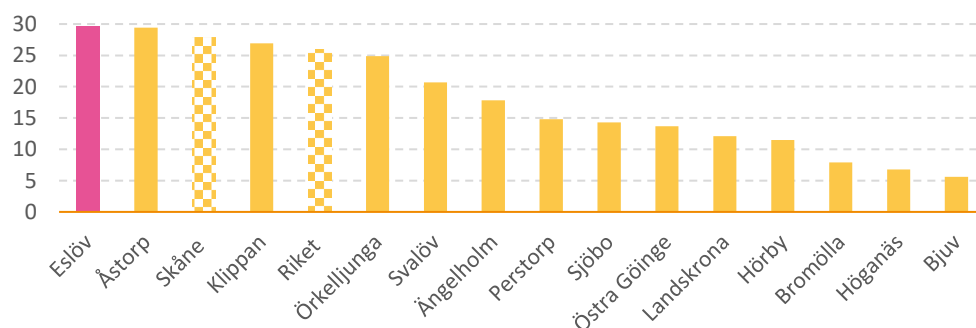


Diagram 32. Antal hemlösa per 10 000 invånare (Källa: Socialstyrelsen, *Kartläggning av hemlösheten 2023*)

Hemlöshet har sin grund både i strukturella och individuella faktorer. Individuella faktorer kan vara arbetslöshet, beroende och missbruk, skulder, våld i nära relation eller psykisk och fysisk ohälsa. På strukturell nivå handlar det till exempel om bostadsbrist, långa kötider, höga krav för att få ett kontrakt på en hyreslägenhet och höga levnadskostnader. De strukturella faktorerna påverkar hushåll med låga inkomster mest och det är framför allt personer som har låga inkomster som befinner sig i hemlöshet eller riskerar hamna i en sådan situation²³.

Socialstyrelsens fyra hemlöshetsdefinitioner

Hemlöshetssituation 1 – Akut hemlöshet

I situation 1 ingår personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden, vandrarhem eller motsvarande. Det ingår också personer som sover i offentliga lokaler/platser, utomhus, trappuppgångar, garage, källare/vind, tält, bil eller motsvarande.

Hemlöshetssituation 2 – Institutionsvistelse och boende med stöd – ska lämna inom 3 månader utan bostad

I situation två ingår personer som bor i någon form av institutionsboende och ska lämna boendet inom 3 månader men saknar en ordnad bostad. Hit hör exempelvis personer som visas i en SiS-institution, hem för vård och boende (HVB), familjehem, heldygnsvård inom hälso- och sjukvården, tvångsvårdas inom psykiatri, eller är intagen inom Kriminalvården.

Hemlöshetssituation 3 – Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten

Personer som bor i långsiktiga boendelösningar, med biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 och 2 §§ SoL. Det gäller personer som bor i träningslägenhet, försökslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt, bostad först eller motsvarande.

Hemlöshetssituation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende

Här ingår personer som bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta och hos familj eller släktingar. Här ingår även personer som tillfälligt bor inneboende eller i andrahand hos privatperson.

²³ Länsstyrelserna, (2024), *Vad kan en kommun göra?*

Bostadssociala kontrakt och akuta boendelösningar

Det finns inga bestämmelser i SoL som ger personer som är bostadslösa en allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten, men socialtjänsten har enligt SoL ansvar för att ge enskilda individer stöd. Det kan handla om att bistå med olika former av akuta eller långsiktiga boendelösningar utifrån individuella behov och efter biståndsbedömning. Personer som har en akut bostadslöshet kan ansöka om kostnaden för någon form av tillfälligt boende, så som vandrarhem. Utgångspunkten är att den enskilde själv ansvarar för att ordna sitt boende, och därefter ansöker om kostnaden för detta.

Socialtjänsten ansvarar för att utreda ansökningar om socialt kontrakt. Kriterierna för att beviljas socialt kontrakt är att den enskilde ska ha tagit sitt eget ansvar och helt uttömt sina möjligheter att själv ordna eget boende. Personen måste vara helt bostadslös och ha allvarliga sociala problem som utgör hinder för att bli godkänd som hyresgäst på den ordinarie marknaden, eller ha svårigheter att på egen hand skaffa bostad på grund av tillhörigheten till en socialt utsatt grupp²⁴. Sedan 2019 har antalet bostäder som kommunen upplåter med sociala kontrakt minskat avsevärt. Minskningen beror på att befintliga sociala kontrakt i många fall har omvandlats till ett förstahandskontrakt, ett minskat mottagande av nyanlända, samt en mer restriktiv bedömning från socialtjänsten. Samma trend, med ett minskat antal sociala kontrakt, går att se i Skåne generellt, där antalet sociala kontrakt har minskat med 55 procent mellan 2020 och 2024²⁵. Minskningen i Eslöv är dock större än den genomsnittliga minskningen i Skåne.

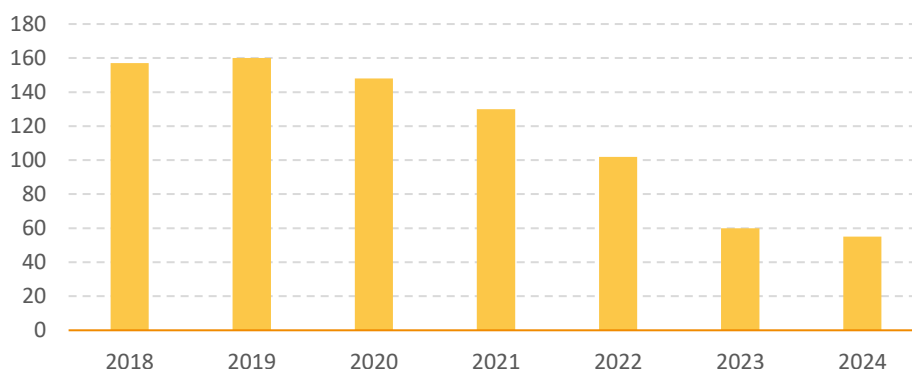


Diagram 33. Antal bostäder för sociala kontrakt (Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten)

Vem har bostadssociala problem?

Det finns olika typer av bostadssociala problem och olika grupper har olika utmaningar. Läget på bostadsmarknaden påverkar möjligheterna att få en bostad. När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. För

²⁴ Eslövs kommun, (2024), *Nulägesanalys inför omställning till nya socialtjänstlagen*

²⁵ Länsstyrelsen Skåne, (2024), *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024*

att få en bild av vilka grupper som har det svårast på bostadsmarknaden har medarbetare från kommunens socialtjänst intervjuats. Genom intervjuer framgår att det finns fem olika grupper som det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden i Eslöv (se Tabell 5).

Grupp	Problematik	Rätt till socialt kontrakt?
1. Omfattande psykosociala problem	Stora problem med missbruk eller psykisk ohälsa.	Ja
2. Ukrainagruppen" och anvisade nyanlända	Saknar boendereferenser, saknar fast anställning	Ja
3. Stora familjer	Trångboddhet, litet bostadsutbud, höga inkomstkraV, språksvaghet	Nej
4. Vissa sociala/ekonomiska problem	Våld i hemmet, arbetslöshet, missbruk, psykiska problem, skulder, språksvaghet, digitalt utanförskap	Undantagsfall
5. Ekonomiskt svaga hushåll	Låga inkomster, skulder, trångboddhet, tillfälliga boenden	Nej

Tabell 5. Grupper med bostadssociala utmaningar. Även grupp 1 måste kunna påvisa att de uttömt alla andra möjligheter innan de erbjuds ett socialt kontrakt.

Grupp 1 har omfattande psykosociala problem och får ofta ekonomiskt bistånd från kommunen. Denna grupp har generellt rätt till ett tidsbegränsat socialt kontrakt. Om personens sociala problematik minskar kan personen bli av med kontraktet.

Grupp 2 är kommunanvisade nyanlända samt ukrainare som kommit via massflyktsdirektivet. Även denna grupp har rätt till ett socialt kontrakt. Dessa skrivs på två år. Generellt lyckas gruppen med att därefter ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Grupp 3 är stora barnfamiljer. Deras utmaning är att utbudet av riktigt stora lägenheter är litet. En ytterligare utmaning är att inkomstkraVen för de stora lägenheterna är höga och ofta finns det begränsningar i antalet personer som får bo i ett och samma rum. Gruppen har endast i undantagsfall rätt till ett socialt kontrakt.

Grupp 4 är en heterogen grupp. Ofta är personerna arbetslösa, det kan finnas missbruk, psykisk ohälsa eller så kan personen utsättas för våld i hemmet. Det är även vanligt att gruppen lider av språksvaghet och ett digitalt utanförskap vilket försvårar sökandet efter en egen bostad. Gruppen har endast i undantagsfall rätt till ett socialt kontrakt.

Grupp 5 saknar en social problematik men har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden av strukturella skäl. De kan sakna en fast anställning, men jobbar deltid eller timmar, det kan även finnas skulder som gör att gruppen har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Denna grupp är svår att beskriva omfattningen av enligt den bostadssociala samordnaren då de sällan kommer i kontakt med socialtjänsten. Kontakten sker ännu mer sällan sedan socialtjänsten blivit mer restriktiv i sina bedömningar. Situationen för gruppen kan ha blivit något bättre de senaste åren då situationen på bostadsmarknaden har blivit bättre.

I intervjuer framgår att grupp 3 till 5 ofta faller mellan stolarna då de inte kvalificerar sig till ett socialt kontrakt men samtidigt har svårt att själva ta sig in på bostadsmarknaden.

Boendesegregation

Boendesegregation betyder att individer eller grupper av individer bor rumsligt separerade från varandra. Boendesegregation har en negativ påverkan på både samhället och på individen. Mycket tyder på att individer som växer upp i områden med socioekonomiska utmaningar påverkas negativt med avseende på inkomst, arbetsmarknadsanknytning, utbildningsnivå, skolresultat, hälsa, samt upplevd trygghet. Segregation har även en negativ påverkan på sammanhållningen och tilliten i samhället²⁶.

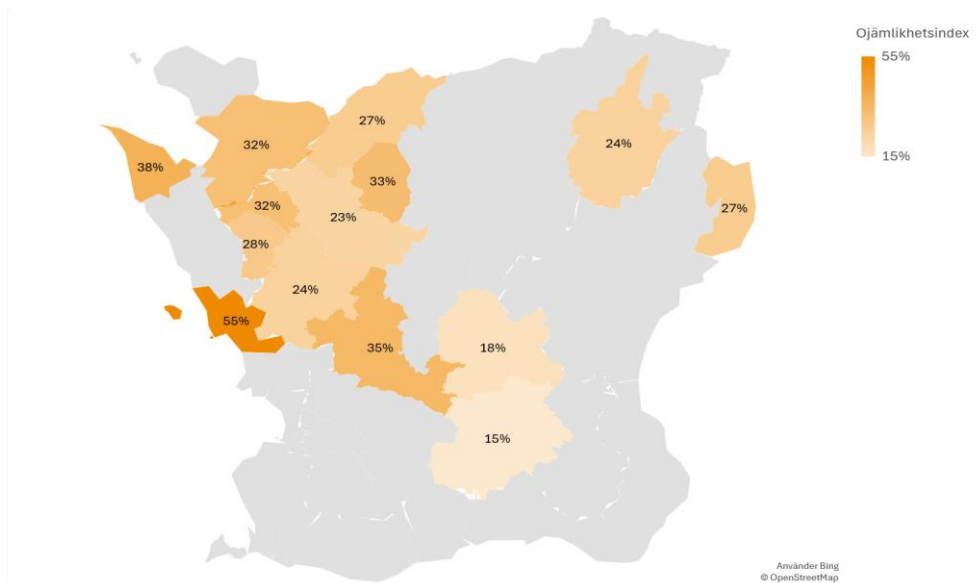
Boverket har två olika mått för att mäta boendesegregation. Dels ett ojämlikhetsindex. Ojämlikhetsindexet beskriver hur jämn eller ojämn fördelningen av den lägsta inkomstgruppen och den högsta inkomstgruppen är mellan olika områden i en kommun. Ett index på 0 innebär ingen segregation, och 100 innebär total segregation. Eslöv har ett ojämlikhetsindex på 35,0, vilket visar på att 35 procent av de personer som tillhör den högsta inkomstgruppen behöver flytta till ett annat geografiskt område för att vara jämnt fördelat över kommunen. Bland skånska kommuner som tillhör samma kommungrupp så är Eslöv den tredje kommun som har högst ojämlikhetsindex, efter Landskrona och Höganäs. Eslövs ojämlikhetsindex har ökat något de senaste 10 åren.

Det andra måttet på boendesegregation är andelen i befolkningen som bor i ett område med socioekonomiska utmaningar²⁷. I Eslöv finns det två områden som klassas som områden med socioekonomiska utmaningar. Dessa är Berga-Öster och Rönneberga-Norrevång. I dessa områden bor cirka 19 procent av Eslövs kommuns befolkning. I dessa två områden har en högre andel invånare en lägre ekonomisk standard, lägre utbildningsnivå

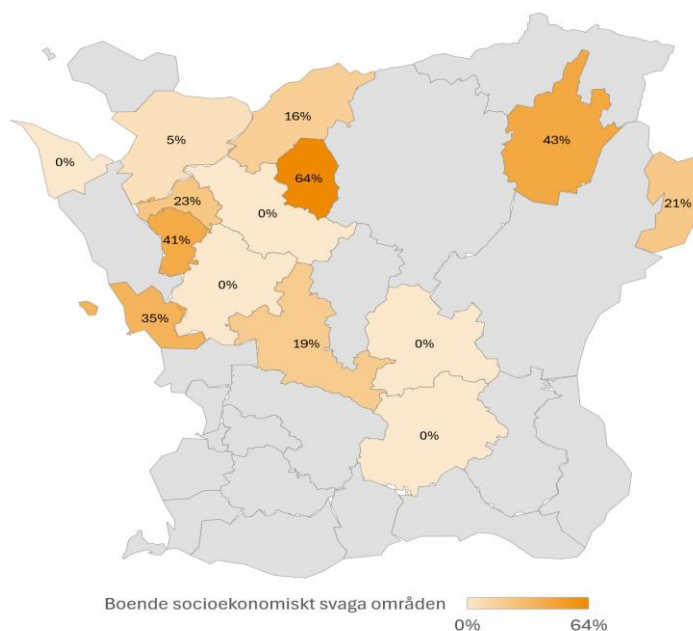
²⁶ Region Skåne, (2021), *Den socioekonomiska segregationen i Skåne*

²⁷ SCB har tillsammans med Delegationen mot segregation (Delmos) tagit fram fem olika områdestyper. Indelningen baseras på ett rikstäckande index som belyser hur olika områden förhåller sig till varandra avseende socioekonomisk status. De områden som klassas som områdestyp 1 eller 2 klassas som områden med socioekonomiska utmaningar.

samt uppburit försörjningsstöd eller varit arbetslösa under längre tid. Bland skånska kommuner som tillhör samma kommungrupp finns det 6 kommuner som har ett högre värde än Eslöv. Framför allt ligger Perstorp, Östra Göinge och Bjuv högt. 5 av kommunerna hade inga områden med socioekonomiska utmaningar (Hörby, Sjöbo, Klippan, Svalöv och Höganäs).



Figur 1. Ojämlighetsindex. Figuren visar hur åtskilda olika inkomstgrupper bor per kommun (Källa: Boverket, 2022, Segregationsbarometern).



Figur 2. Andel boende i områden med socioekonomiska utmaningar. Figuren visar andelen av befolkningen som bor i ett område som klassas som socioekonomiskt utsatt (Källa: Boverket, 2022, Segregationsbarometern).

Det finns en viss koppling mellan den socioekonomiska segregationen i Eslövs stad med fördelningen av hyresrätter och äganderätter. Socioekonomiskt svaga områden har en högre andel hyresrätter och omvänt

vad gäller äganderätter. I Eslöv syns inget tydligt samband avseende fördelningen av bostadsrätter.

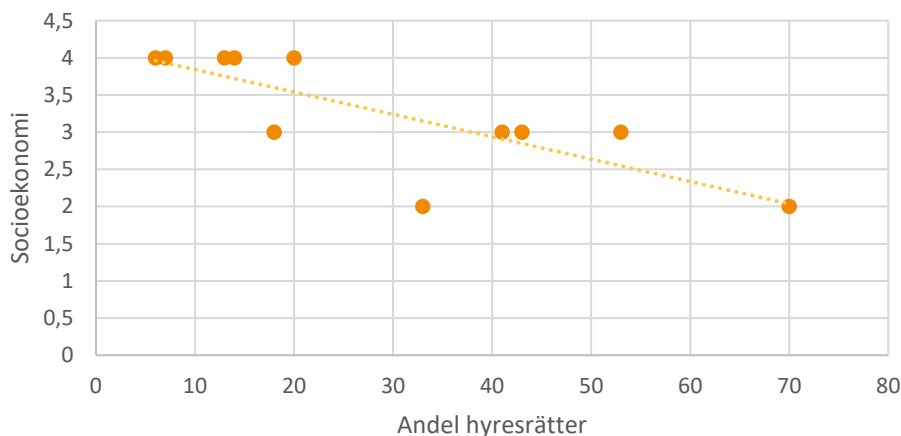


Diagram 34. Samband hyresrätt och socioekonomi. Diagrammet visar sambandet mellan andelen hyresrätter i ett område och deras socioekonomiska nivå på en skala 1 till 5. (Källa: Boverket, 2022, *Segregationsbarometern*).

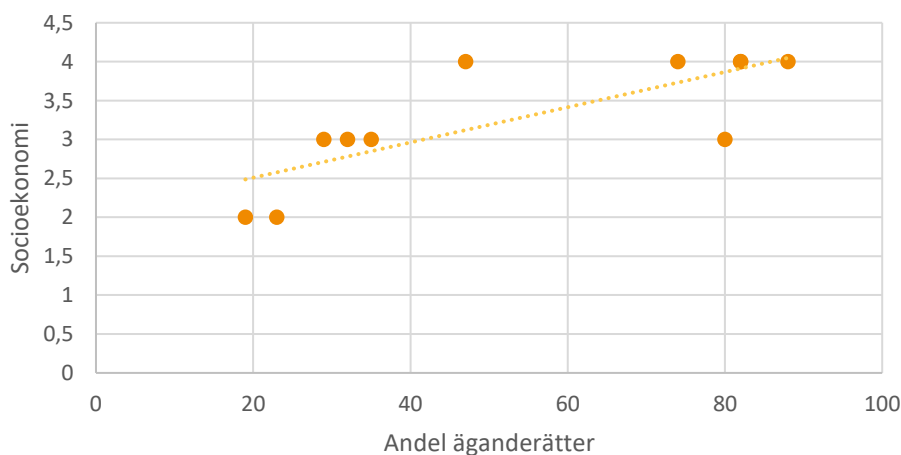


Diagram 35. Samband äganderätt och socioekonomi. Diagrammet visar sambandet mellan andelen hyresrätter i ett område och deras socioekonomiska nivå på en skala från 1 till 5 (Källa: Boverket, 2022, *Segregationsbarometern*).

Enligt Länsstyrelsen i Skåne är ett av de viktigaste verktygen för att motverka boendesegregation att skapa blandade bostadsområden på låg områdesnivå²⁸. Att tillföra äganderätter till Östra Eslöv och hyresrätter i västra Eslöv skulle därför ha en positiv effekt på segregationen. Norra Eslöv är redan idag relativt blandat med avseende på upplåtelseform.

²⁸ Länsstyrelsen Skåne, (2024), *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024*

Slutsatser bostäder för alla

Utifrån analysen går det att dra ett antal slutsatser kring vilka bostadssociala utmaningar som finns i Eslöv.

- 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.
- Det finns idag bostadsbehov som inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Dels finns det ca 100 personer som lever i hemlöshet (2023) och ca 540 hushåll lever i trångboddhet och har en ansträngd boendeekonomi (2022). 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.
- Kommunen har minskat mängden sociala kontrakt. Detta har delvis skett på grund av att behovet har minskat, men även på grund av att kommunen har blivit mer restriktiv med sin bedömning.
- De hushåll vars bostadsbehov inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden faller delvis mellan stolarna idag. 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 skulder eller låga inkomster.
- I Eslöv verkar det finnas en koppling mellan segregation och fördelning av upplåtelseformerna äganderätt och hyresrätt. En jämnare fördelning av upplåtelseformerna kan minska segregationen i kommunen.

Nationell, regional och kommunal styrning

Kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning ska utgå från relevant lagstiftning samt ta hänsyn till relevant styrning på nationell, regional och kommunal nivå. I detta kapitel beskrivs lagstiftning och styrning som särskilt påverkat innehållet i handlingsplanen för bostadsförsörjning.

Mänskliga rättigheter och svensk lagstiftning

Rätten till bostad är stadgad såväl i FN:s allmänna deklaration om de mänskliga rättigheterna (Artikel 25), i konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (Artikel 11), i barnkonventionen (Artikel 27) och regeringsformen. Samhället har därmed ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen. Detta innebär dock inte någon ovillkorlig rätt till bostad för enskilda individer, utan rätten till bostad fungerar snarare som en målsättning. I särskilda fall dock finns en lagstadgad skyldighet för kommunen att tillhandahålla den enskilde en bostad som en form av bistånd. Dessa fall regleras av nedan listade lagstiftning och efterföljande praxis:

- Socialtjänstlagen (2001:45)
- Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387)
- Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38)

För att kunna tillgodose de nationella målsättningarna eftersträvar Eslövs kommun ett blandat bostadsbestånd som kan möta ett varierat behov. För dom grupper som inte själva kan ta sig in på bostadsmarknaden erbjuder kommunen särskilt stöd.

Nationella mål för boende och byggande

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö där långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

För att kunna tillgodose de nationella målsättningarna eftersträvar Eslöv ett blandat bostadsbestånd som kan möta ett varierat behov.

Nationell strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026

Regering har tagit fram en nationell strategi för att motverka hemlöshet, vars primära syfte är att ”tydliggöra inriktningen för regeringens insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet samt att förebygga att fler blir hemlösa”. Strategin har fyra mål:

- Hemlöshet ska förebyggas.
- Ingen ska bo eller leva på gatan.

- Bostad först för införas nationellt.
- Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

För att kunna tillgodose de nationella målsättningarna eftersträvar Eslövs kommun ett blandat bostadsbestånd som kan möta ett varierat behov. För dom grupper som inte själva kan ta sig in på bostadsmarknaden erbjuder kommunen särskilt stöd.

Nationella mål inom integration, funktionsrätt och jämställdhet

Eslövs kommuns arbete med bostadsförsörjning relaterar vidare till följande nationella mål:

- Integrationspolitiken: Utrikes födda kvinnor och män ska ha samma skyldigheter, rättigheter och möjligheter som den övriga befolkningen att leva ett fritt, värdigt och självständigt liv inom samhällsgemenskapen.
- Funktionshinderpolitiken: Uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund.
- Jämställdhetspolitiken: Kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

För att kunna tillgodose de nationella målsättningarna eftersträvar Eslövs kommun ett blandat bostadsbestånd som kan möta ett varierat behov.

Regionplan för Skåne 2022–2040

År 2022 antog Region Skåne en regionplan. Planen anger bland annat grunddragen för användning av mark- och vattenområden, redogör för riktlinjer av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet samt ger vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Den ska fungera som ett stöd för de skånska kommunernas mellankommunala planeringsfrågor och kan möjliggöra ett samlat regionalt grepp kring frågor som bostadsförsörjning, klimatpåverkan och övergripande infrastrukturfrågor. Planen innehåller följande planeringsprinciper med bäring på bostadsförsörjning:

- Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne.
- Utveckla regional samverkan och samsyn om hur den skånska bostadsmarknaden fungerar och kan utvecklas.

Eslövs kommun beaktar regionplanen genom att eftersträva ett blandat bostadsbestånd som kan möta ett varierat behov.

Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne 2030

Den regionala utvecklingsstrategin för Skåne beskriver en gemensam vision om hur regionen ska utvecklas. Utifrån visionsmålen enas utvecklingsaktörerna om områdesstrategier, handlingsplaner, program och insatser. Strategin innehåller sex visionsmål:

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

Eslövs kommun beaktar den regionala utvecklingsstrategin genom att planera för nya attraktiva bostäder och boendemiljöer.

Strukturplan för MalmöLundregionen

Eslövs kommun ingår i MalmöLundregionen som är en mellankommunal plattform för samverkan. Inom ramen för samverkan har en strukturplan arbetats fram, men tillhörande målbilder, strategier och ställningstaganden. Bland annat ingår:

- Planera för variation och mångfald på bostads- och arbetsmarknaden.
- Arbeta för variation i bostadsbyggande så att bostäder finns för livets olika skeden.

Eslövs kommun beaktar strukturplanen genom att eftersträva en variation i bostadsbeståndet.

Bostadsmarknadsanalys för Skåne (2024)

Länsstyrelsen kommer årligen ut med en bostadsmarknadsanalys baserad på kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät samt statistik från bland annat SCB, Socialstyrelsen, Kronofogden och Region Skåne. Bostadsmarknadsanalysen ger en överblick på bostadsmarknadsläget i Skåne och är en viktig beaktning även i kommunens bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen Skånes Bostadsmarknadsanalys för 2024 belyser en betydande nedgång i bostadsbyggandet i regionen. Under 2023 påbörjades endast cirka 2 600 bostäder i Skåne, vilket motsvarar en minskning med över 60 procent jämfört med föregående år.

Länsstyrelsen konstaterar att Skåne står inför utmaningar med att möta det demografiska behovet av nya bostäder, främst på grund av lågkonjunktorens inverkan på byggtakten.

Eslövs kommun menar att Länsstyrelsens analys ytterligare motiverar att ha ett högre mål för bostadsbyggandet än det demografiska behovet.

Eslövs kommuns vision och kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktige i Eslöv har antagit en ny vision för Eslövs kommun. Den nya visionen sträcker sig till år 2040. I den nya visionen finns en tydlig inriktning om att Eslöv ska fortsätta att växa som kommun.

Kommunfullmäktige har även beslutat om fem viktiga områden som anses vara avgörande för att fortsätta utveckla och stärka vår kommun. Dessa är: ekonomi, trygghet, tillväxt och hållbar utveckling, attraktiv arbetsgivare samt medborgarfokus.

Visionen och kommunfullmäktiges mål för mandatperioden uttrycker en tydlig ambition att kommunens befolkning ska fortsätta växa vilket återspeglas i strategins mål.

Översiktsplan Eslöv 2035

En översiktsplan ger en helhetssyn på mark- och vattenanvändning i kommunen. En viktig del av översiktsplanen är att beskriva utvecklingen av bostadsbebyggelse och redovisa hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Handlingsplanen för bostadsförsörjning och översiktsplanen är kompletterande dokument och ska tillsammans ge en riktning för bostadsutvecklingen i Eslövs kommun. I handlingsplanen för bostadsförsörjning beskrivs behovet av nya bostäder, både antal och typ. I översiktsplanen beskrivs vilka markanspråk som planeras tas i anspråk för att tillgodose bostadsbehovet. När nya markanspråk görs i översiktsplanen görs det dels utifrån de ortvisa bostadsbehoven men även andra kriterier för att på så sätt landa i en prioritering av framtida utbyggnadsområden. Det kan till exempel handla om närhet till kollektivtrafik och serviceutbud. Även riksintressen och andra statliga intressen samt tekniska förutsättningar som VA-utbyggnad och energiförsörjning spelar roll för möjligheten att bygga nya bostäder.

Den nuvarande översiktsplanen Eslöv 2035 antogs av kommunfullmäktige år 2018. Planen innehåller tre övergripande mål:

- Regional stjärna
- Hållbara lägen
- Lätt att leva livet

ANALYS AV ESLÖVS KOMMUN



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



**ESLÖVS
KOMMUN**