



BÅSTADS KOMMUN

Bostadsförsörjningsprogram

Samrådshandling 2023-12-04



Bostadsförsörjningsprogram 2024, Samrådshandling

Upprättad 2023-12-04

Diarienummer: KS000052/2022-300, B2022-000110

Politisk styrgrupp

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott

Arbetsgrupp/Referensgrupp

Bostadsförsörjningsprogrammet har arbetats fram av Samhällsbyggnad på Båstads kommun med stöd av andra verksamhetsområden och bolag inom den kommunala organisationen.

Foton

Båstads kommun



BÅSTADS KOMMUN

Båstads kommun



Innehållsförteckning

Förord	5
1. Inledning	6
Om riktlinjer för bostadsförsörjning.....	6
Nationella och regionala mål, planer och program	6
2. Utmaningar och behov på den lokala bostadsmarknaden	8
Utmaningar i regionen	8
Hög befolkningstillväxt	9
Förändrad befolkningsstruktur.....	10
Spridd och gles bebyggelsestruktur.....	11
Obalans i bostadsbeståndet.....	11
Hög andel fritidshus och delårsboende	12
Svårt för alla hushåll att tillgodose sitt bostadsbehov.....	13
Bostäder för särskilda behov	14
3. Kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjning	15
Mål 1: En hög och jämn byggtakt som möter bostadsbehovet och bidrar till den regionala tillväxten	15
Mål 2: Attraktiva och goda livsmiljöer	16
Mål 3: Ett brett och varierat bostadsbestånd.....	17
Mål 4: Skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder till rimliga kostnader.....	18
4. Kommunens verktyg	19
Kommunalt planmonopol.....	19
Strategisk markpolitik	19
Allmännyttiga bostadsföretag.....	19
Hyresgaranti	19
5. Genomförande och uppföljning	20
Bilaga 1: Underlag och analys till Bostadsförsörjningsprogram	23

Förord

Bra bostäder och goda boendemiljöer är en grundläggande kvalitet i en kommun som skapar förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd. Det är av betydelse för våra möjligheter att forma våra liv, ha en sysselsättning, ta hand om vår hälsa och bygga relationer och nätverk. Bostadsförsörjningen är också en förutsättning för en fungerande arbetsmarknad och regional tillväxt då attraktiva bostäder och boendemiljöer kan attrahera människor att bosätta sig i kommunen och bidra till företagens kompetens och arbetskraft.

Bostadsförsörjningen är en grundläggande del av kommunens strategiska planering. De bostäder som byggs framöver kommer att finnas under lång tid och vara en del av kommunens identitet. Det som planeras och byggs ska därför hålla hög kvalitet och grundas på ett långsiktigt hållbart helhetsperspektiv.

År 2022 var Båstad en av Sveriges snabbast växande kommuner sett till invånarantal. En viktig utmaning är därför att kunna försörja den växande befolkningen med bra bostäder och goda boendemiljöer genom en jämn och balanserad byggtakt. Utbudet av bostäder bör svara mot behoven så att kommunens invånare har möjlighet att efterfråga såväl de nybyggda bostäderna som bostäder i det befintliga beståndet.

1. Inledning

Om riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostäder förbereds och genomförs.

Riktlinjerna ska innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. Uppgifterna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Riktlinjerna ska användas som underlag vid planläggningsarbetet och vara vägledande vid bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, då kommunen i översiktsplanering och annan planering tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 plan- och bygglagen¹.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas. Efter antagande kommer Bostadsförsörjningsprogrammet att ersätta kommunens tidigare riktlinjer för bostadsförsörjning från 2015.

Nationella och regionala mål, planer och program

Bostadsförsörjningen är en nationell, regional, mellankommunal och kommunal angelägenhet. Nedan beskrivs relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Nationella mål

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

Av de 16 miljö kvalitetsmålen är det "God bebyggd miljö" som är mest relevant för bostadsförsörjningen. Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas.

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa.

¹ Plan- och bygglagen (PBL) reglerar kommunernas planläggning av mark och vatten och allt byggande. I PBL är bostadsbyggande

och utveckling av bostadsbeståndet angivet som ett väsentligt allmänintresse.

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. Av de sex jämställdhetspolitiska delmålen är det framför allt delmålen ”jämn fördelning av makt och inflytande” och ”ekonomisk jämställdhet” som har särskild relevans för bostadsförsörjningen. Det innebär att kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare och att kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om utbildning och betalt arbete.

Regeringens mål för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Bosättningslagen ställer krav på kommunerna att inrikta sin planering på att även kunna klara mottagandet av nyanlända.

Regeringens mål för funktionshinderspolitiken utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och avser att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen är det ”delaktighet och inflytande i samhället”, ”ekonomiska och sociala förutsättningar” och ”barn och ungas uppväxtvillkor” som har tydligast samband med bostadsförsörjningen.

Regionala planer och program

Den regionala utvecklingsstrategin ”Det öppna Skåne 2030” beskriver en gemensam målbild för hur Skåne ska utvecklas och förtydligas av sex prioriterade visionsmål. Målet är att stärka Skånes utveckling kring flerkärnighet inom arbetsmarknaden och som bostadsregion. De sex visionsmålen framhåller att Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet, vara en stark hållbar tillväxtmotor, stärka mångfalden av goda livsmiljöer, ha en god miljö och en hållbar resursanvändning, utveckla framtidens välfärd och vara globalt attraktivt.

Region Skåne ansvarar för att ta fram en regionplan enligt plan- och bygglagen. Regionplanen utgör ett stöd till i de skånska kommunernas fysiska planering och ska bland annat hantera regional bostadsförsörjning samt ange huvuddragen för användningen av mark- och vattenområden på en övergripande och regional nivå.

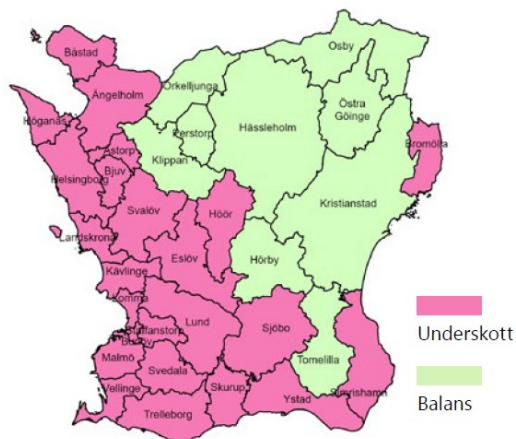
Familjen Helsingborgs strukturplan är ett planeringsunderlag som har tagits fram i samarbete med kommunerna i nordvästra Skåne. Strukturplanen syftar till att stärka kommunernas samverkan och tillsammans formulera gemensamma satsningar. Strukturplanen innehåller fyra delstrategier inom områdena grönstruktur, infrastruktur och kollektivtrafik, boende och bostadsförsörjning samt arbete och näringsliv.

2. Utmaningar och behov på den lokala bostadsmarknaden

Nedan följer de utmaningar och behov på den lokala bostadsmarknaden som har identifierats under arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet. Identifierade utmaningar och behov baseras främst på regionala bostadsmarknadsanalyser samt statistiska underlag över befolkningen och kommunens bostadsbestånd.

Utmaningar i regionen

Läget på den regionala bostadsmarknaden är fortsatt ansträngt. I årets bostadsmarknadsenkät rapporterade 24 av 33 kommuner (73 procent) ett underskott på bostäder. Ungefär 84 procent av länets invånare bor i en kommun som bedömt underskott. Det är främst storstadskommuner och pendlingskommuner nära Malmö som bedömer ett underskott av bostäder på marknaden, se figur 1.



Figur 1. Läget på bostadsmarknaden i kommunerna (Länstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2023 och BME 2023).

Makroekonomiska faktorer har på senare år väsentligt påverkat förutsättningarna på bostadsmarknaden. Kriget i Ukraina och covid-19 pandemin har lett till inflation och ökade priser på råvaror och energi, vilket i sin tur har inneburit höjda räntor, ökade byggkostnader, fallande bostadspriser och minskad köpkraft bland hushåll. Det förändrade omvärldsläget medför en stor osäkerhet på bostadsmarknaden och det rådande läget gör det svårt att förutse utvecklingen på bostadsmarknaden under de kommande åren.

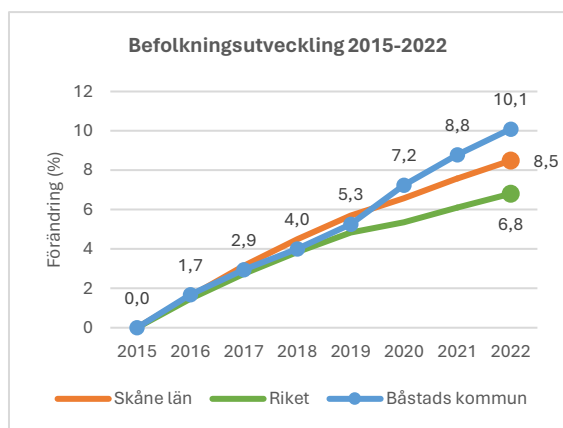
De senaste åren har byggandet varit rekordhøgt. År 2021 låg antalet påbörjade bostäder inklusive ombyggnader på 11 000 bostäder i Skåne län. Antalet färdigställda bostäder minskade dock med ungefär 23 procent mellan 2021 och 2022. Byggandet kommer sannolikt att minska ytterligare under kommande år och betydligt färre projekt kommer att påbörjas till följd av de förändrade ekonomiska förutsättningarna.

Det förväntade tillskottet av bostäder under kommande år är långt under det regionala demografiska bostadsbehovet på 7 800 bostäder om året till år 2031 som behövs för att möta befolkningsutvecklingen och det latenta behov (underskott) som byggts upp under de år byggandet varit lågt.² Bostadsbyggandet har under många år inte kunnat svara upp mot befolkningsökningen, vilket har lett till höga bostadskostnader, långa bostadsköer och ökad trångboddhet på bostadsmarknaden. Bostadsbrist medför konsekvenser för den enskilde, främst resurssvaga hushåll, i form ohälsosamma och osäkra boendeförhållanden. Ökade svårigheter för hushåll att skaffa sig en bostad påverkar också rörligheten på arbetsmarknaden och på sikt den ekonomiska tillväxten i länet.

² Modell för bostadsefterfrågan (Region Skåne, 2023)

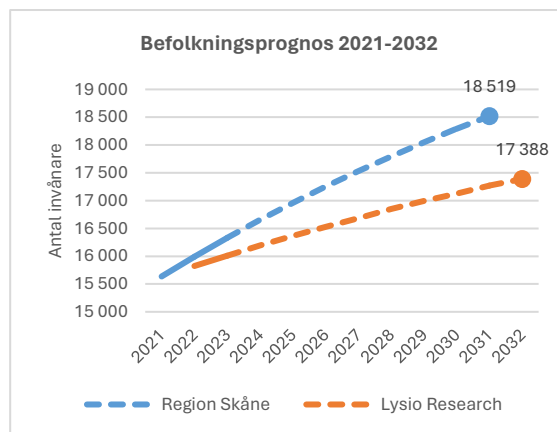
Hög befolkningstillväxt

Efter en lång period av låg eller oförändrad befolkningstillväxt³ har befolkningen i Båstads kommun ökat markant under senare år. Sedan tåg tunneln genom Hallandsås invigdes december år 2015 har befolkningen ökat med i genomsnitt 207 invånare per år. Det motsvarar en ökning på totalt 1 451 personer (10,1 procent). Som jämförelse har befolkningen ökat med i genomsnitt 8,5 procent i Skåne län och 6,8 procent i hela riket under motsvarande tidsperiod, se figur 2.



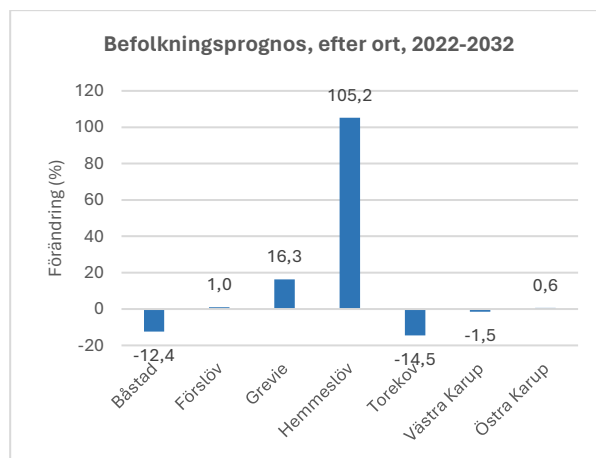
Figur 2. Befolkningsutveckling 2015-2022 (SCB, 2023).

Enligt befolkningsprognoser⁴ förväntas befolkningen i kommunen att fortsätta öka under kommande år, se figur 3. Enligt en, av kommunen, framtagna befolkningsprognos beräknas befolkningen i Båstad kommun att öka med 157 invånare per år under perioden 2022–2032. Det motsvarar en ökning på totalt 1 564 personer (9,9 procent). Enligt en befolkningsprognos, framtagna av Region Skåne, förväntas befolkningen att öka med 288 invånare per år under perioden 2021–2031. En sådan befolkningsutveckling skulle motsvara en befolkningsökning på totalt 2 883 personer (18,4 procent).



Figur 3. Befolkningsprognos 2021-2032 (Skånes befolkningsprognos 2022-2031, Lysio Research, 2023).

Geografiskt förväntas befolkningen att öka mest i Hemmeslöv (105 procent) och Grevie (16 procent) samtidigt som befolkningen förväntas att minska mest i Torekov (14 procent) och Båstads tätort (12 procent). I Förslövs, Västra Karups och Östra Karups tätorter förväntas en befolkningsförändring på mindre än 2 procent, se figur 4.



Figur 4. Ortvis befolkningsprognos (Lysio Research, 2023).

³ Under perioden 1992–2014 ökade befolkningen med 377 personer (2,7 procent) totalt.

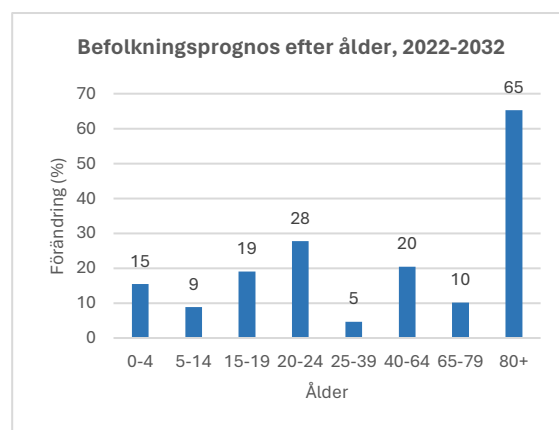
⁴ Trendbaserade befolkningsprognoser baserade på historisk befolkningsdata.

För att skapa förutsättningar för bostadsbyggande arbetar kommunen aktivt med att planlägga mark. I gällande detaljplaner som har antagits i närtid finns planberedskap för ungefär 1 200 bostäder medan pågående detaljplanering förväntas möjliggöra ytterligare 1 900 bostäder till omkring år 2030. Totalt förväntas möjligheter finnas för att bygga omkring 3 100 bostäder under denna tidsperiod⁵. Det rådande ekonomiska läget gör det dock särskilt svårt att förutse bostadsutvecklingen de kommande åren och utbyggnadstakten kommer att vara beroende av situationen på bostadsmarknaden med väsentligt högre ränteläge och högre byggkostnader.

Utöver ovannämnda siffror finns planberedskap för ett hundratal bostäder i gällande detaljplaner som av olika skäl ännu inte byggts ut. Då dessa planer är mycket gamla bedömer kommunen att dessa bostäder sannolikt inte kommer att byggas inom de kommande åren. Kommunen har ett begränsat inflytande över byggprocessen, särskilt i de fall där kommunen inte äger marken, och har inte möjlighet att påverka byggtakten och när byggnationen ska påbörjas. Den, av kommunen, planlagda marken möjliggör för bostadsbyggande men det är alltid upp till fastighetsägaren att besluta när och om marken ska bebyggas. Det faktiska antalet tillkommande bostäder beror i slutändan på de marknadsförutsättningar som finns och byggaktörernas bedömningar av efterfrågan på bostäder.

Förändrad befolkningsstruktur

Åldersstrukturen förväntas komma att förändras under de kommande åren. Det är särskilt åldersgrupperna unga vuxna (20–24 år) och äldre (80+ år) som förväntas öka mest; 28 respektive 65 procent fram till år 2031, se figur 5.



Figur 5. Befolkningsprognos efter ålder, 2022–2032 (Lysio Research, 2023).

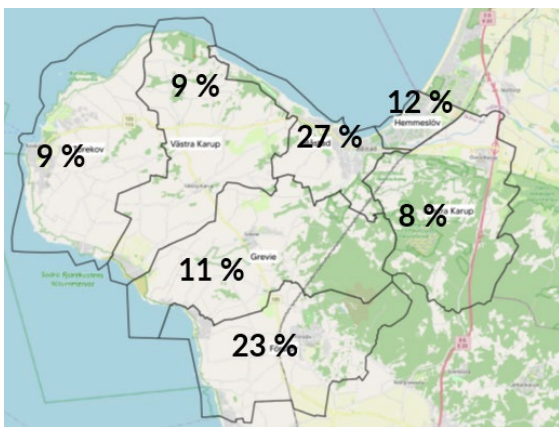
Utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv behöver kommunen planera för ändamålsenliga bostäder som tillmötesgår framtida prognoser om en ökad befolkning och en förändrad demografisk struktur. Kommunen och byggaktörerna behöver verka för att upprätthålla en hög och jämn byggtakt som möter det demografiska bostadsbehovet. Bostädernas läge, storlek, hustyp, upplåtelseform och pris behöver samtidigt möta den köpkraftiga efterfrågan på bostäder och betalningsförmågan hos befintliga och nya invånare.

En förändrad befolkningsstruktur med ökad andel unga vuxna och äldre ställer krav på bostadsmarknaden, exempelvis vad gäller priser eller hyror och tillgänglighet. Åldersgruppen unga vuxna är nya på bostadsmarknaden och efterfrågar ofta mindre och billiga hyreslägenheter som inte kräver någon kapitalinsats. Med en åldrande befolkning finns det också ett behov av vård, omsorg, service och anpassning av infrastrukturen. Det är i detta sammanhang viktigt att understryka att behovet av bostäder för unga vuxna och äldre inte kan tillgodoses endast genom nyproduktion utan en stor andel av kommer att bo i bostäder som finns idag. Det är därför viktigt att även verka för insatser som bidrar till ett effektivt nyttjande av befintligt bostadsbestånd.

⁵ Se bilaga 1 under rubriken ”Planberedskap” för en detaljerad sammanställning över aktuella projekt.

Spridd och gles bebyggelsestruktur

Bostadsmarknaden i Båstads kommun karaktäriseras i hög grad av en hög andel småhus utspridda över en stor yta. Hälften av Båstad kommuns invånare bor i Båstads och Förslövs delområde, varav en fjärdedel bor i Båstad och en fjärdedel i Förslöv. Resterande delområden Torekov, Västra Karup, Grevie, Hemmeslöv och Östra Karup är jämlika sett till antal invånare och står för tillsammans för resterande hälft av kommunens befolkning, se figur 6. En stor andel av kommunens invånare bor på landsbygden utanför tätorterna i enfamiljshus och gårdar.

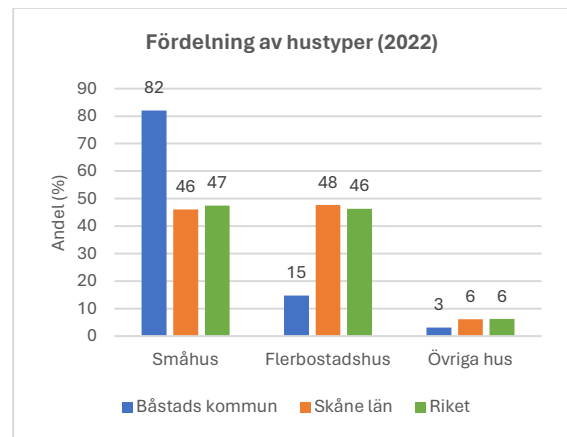


Figur 6. Delområden i Båstads kommun (Lysio Research, 2023).

Boende och byggande på landsbygd skapar en spridd och gles bebyggelsestruktur som medför konsekvenser utifrån ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. Det bidrar exempelvis till fragmentering av grönstrukturer, högre energiförbrukning, ianspråktagande av jordbruksmark och ökad andel hårdgjorda ytor som ökar risken för översvämning. De stora avstånden mellan olika målpunkter i kommunen medför ett stort transportbehov och bilberoende, vilket i sin tur påverkar vår livsmiljö och ekosystem. De stora avstånden påverkar förutsättningar för planering och dimensionering av kollektivtrafik, offentlig service och teknisk infrastruktur. Det kan också bidra till att grupper utan körkort får svårare att ta del av samhällets utbud och att områden kan upplevas som otrygga då de är obefolkade.

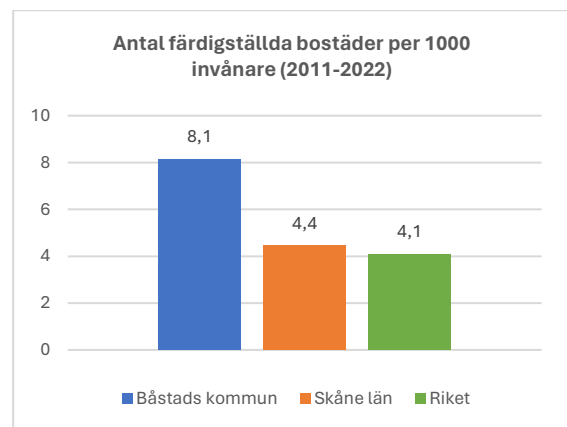
Obalans i bostadsbeståndet

Det finns en obalans avseende hustyper, upplåtelseformer och priser i kommunens bostadsbestånd jämfört med länet och riket. Kommunens bostadsbestånd består till 82 procent av småhus, se figur 7. Motsvarande siffra är 46 procent i Skåne län och 47 procent i riket. Följaktligen är andelen flerbostadshus låg (15 procent) i kommunen jämfört med länet och riket där motsvarande andel ligger på 48 respektive 46 procent.



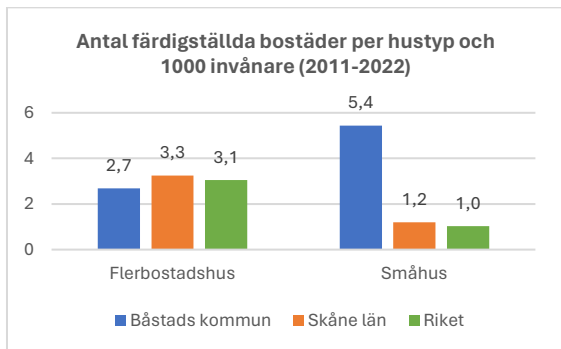
Figur 7. Fördelning av hustyper (SCB, 2023).

De senaste åren har det byggts relativt mycket bostäder sett till folkmängden jämfört med andra kommuner i länet och riket. Under perioden 2011–2022 byggdes det dubbelt så många bostäder per invånare i Båstad jämfört med länet och riket, se figur 8.

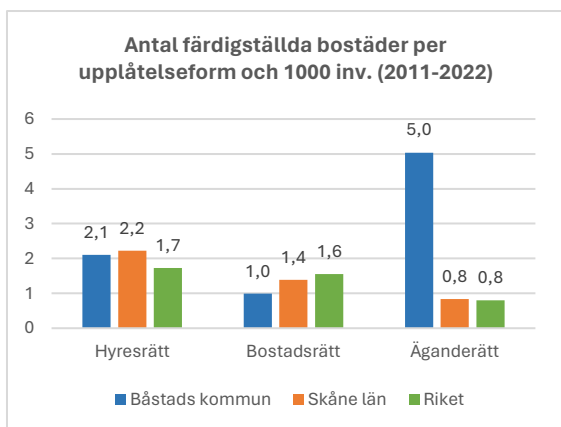


Figur 8. Antal färdigställda bostäder per 1000 invånare under perioden 2011–2022 (SCB, 2023).

Andelen småhus och äganderätter i nyproduktionen är dock alltjämt hög och bidrar till att förstärka nuvarande bebyggelsestrukturer. Under tidsperioden 2011–2022 byggdes det fem gånger fler småhus och sex gånger fler äganderätter per invånare jämfört med länet och riket, se figur 9 och 10.

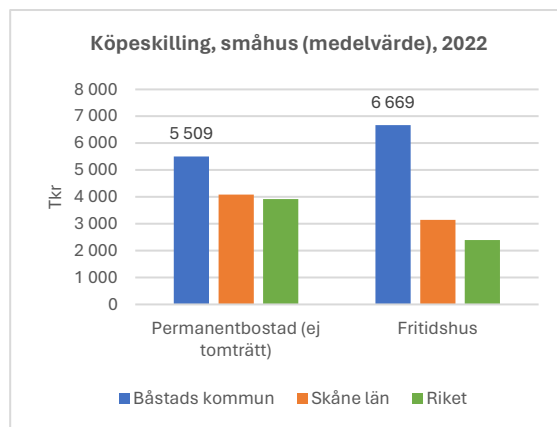


Figur 9. Antal färdigställda bostäder per hustyp och 1000 invånare under perioden 2011–2022 (SCB, 2023).



Figur 10. Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform och 1000 invånare 2011–2022 (SCB, 2023).

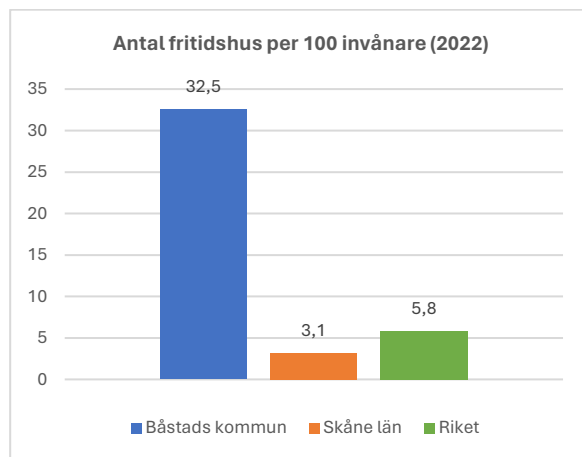
Priser på småhus och fritidshus är höga i Båstads kommun jämfört med länet och riket, se figur 11. Det genomsnittliga priset för småhus låg år 2022 på cirka 5,5 miljoner för permanentbostäder och 6,7 miljoner för fritidshus. Det är 35 respektive 112 procent högre än motsvarande priser i länet. Den genomsnittliga hyran för en hyresrätt är emellertid något lägre än länet. En hyresrätt i Båstads kommun kostar 1 190 kronor per kvadratmeter jämfört med 1 240 kr per kvadratmeter i Skåne län.



Figur 11. Köpeskilling för småhus (medelvärde), 2022 (SCB, 2023).

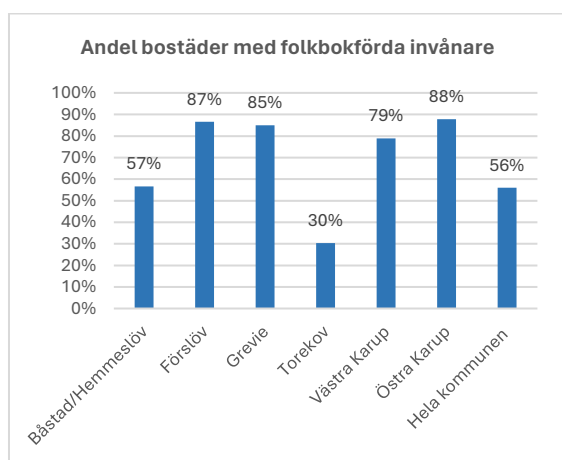
Hög andel fritidshus och delårsboende

Båstads kommun har flest antal fritidshus, sett till folkmängden, jämfört med alla andra kommuner i Skåne län, se figur 12. Båstads kommun har också högst andel fritidshus, där ägaren är skriven i annan kommun, i Skåne län. Endast sju kommuner i landet har högre andel fritidshus, där ägaren är skriven i annan kommun; 4 180 av 4 942 fritidshus (85 procent) ägs av boende utanför kommunen.



Figur 12. Antal fritidshus per 100 invånare (SCB, 2023).

Även många bostäder som är avsedda för helårsboende används som fritidshus och står tomma under stora delar av året, se figur 13. Omkring hälften av alla bostäder i kommunen saknar folkbokförda invånare. Andelen folkbokförda är lägre i småhus än i flerbostadshus. Andelen bostäder med folkbokförda invånare varierar också bland kommunens olika delområden. Delområdena Grevie, Förslöv, Västra Karup, Östra Karup har mellan 79 och 88 procent bostäder med folkbokförda invånare medan Torekov och Båstad (inkl. Hemmeslöv) endast har 30 respektive 57 procent bostäder med folkbokförda invånare.



Figur 13. Andel bostäder med folkbokförda invånare (Båstads kommun, 2023).

Hög andel delårsboende och låg andel folkbokförda invånare medför en rad konsekvenser för samhället, bland annat i form av uteblivna skatteintäkter och att underlaget för till exempel handel, kollektivtrafik och föreningsliv minskar. Det skapar svårigheter för kommunen att dimensionera för teknisk infrastruktur (såsom exempelvis bredband-, energi-, vatten- och avloppsförsörjning) och offentlig samhällsservice (till exempel skola och äldreboende). En hög andel delårsboende innebär också att samhällen avfolkas under större delen av året vilket inte bidrar till levande och trygga samhällen.

⁶ Här används kommungrupper enligt SKR:s definition. Båstads kommun ingår i kommungruppen ”Landsbygds kommun med

Svårt för alla hushåll att tillgodose sitt bostadsbehov

Länsstyrelsen Skåne konstaterar i den regionala bostadsmarknadsanalysen 2023 att det nationella bostadspolitiska målet inte nås i Skåne och att bostadsmarknaden i länet inte är jämlik. Det innebär i praktiken att alla invånare inte har en trygg boendesituation eller förutsättningar för att kunna ha det. Trångboddhet, svarthandel med kontrakt, ockerhyror, ohälsosamma bostäder och osäkra boendeförhållanden är en del av vardagen för många hushåll i länet.

Konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad drabbar i första hand hushåll med små inkomster och kort etableringstid på bostadsmarknaden. I regel har personer som är unga vuxna, pensionärer, nyanlända, har en funktionsnedsättning eller är studenter några grupper som generellt sett har låga inkomster. Generellt har också kvinnor lägre inkomster än män och personer födda utomlands lägre inkomster än personer födda i Sverige. Hushåll med en vuxen har generellt lägre inkomster än hushåll med två vuxna. Med låga inkomster kan det vara svårt att leva upp till hyresvärdars eller bankers krav, vilket gör det svårare att såväl komma in på bostadsmarknaden som att byta bostad.

Boverkets underlag om kvantitativa mått på bostadsbristen (se bilaga 1) visar att ett antal hushåll i Båstads kommun har en problematisk boendesituation utifrån ett antal olika kriterier, bland annat ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta eller har hemmaboende vuxna barn. Det är framför allt utvecklingen över andelen trångbodda och hemmaboende vuxna barn som utmärker sig i Båstads kommun gentemot andra kommuner i länet och riket. Andelen trångbodda hushåll har ökat med 42 procent i Båstads kommun sedan 2012, vilket är betydligt mer än motsvarande utveckling i jämförbara kommuner⁶, länet och riket. Samtidigt är andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn oförändrad i

besöksnäring” med stor besöksnäring och omsättning inom detaljhandel, hotell och restaurang i förhållande till invånarantalet.

kommunen sedan 2018, till skillnad från länet och riket, där motsvarande andel har minskat.

En väsentlig del av utmaningen handlar om att bostäder i nyproduktion inte kan efterfrågas av alla inkomstgrupper då priser och hyror ofta är relativt höga^{7, 8}. Nyproduktionen av bostäder riktar sig i första hand till det köpstarkare segmentet och följer den köpkraftiga efterfrågan på bostäder snarare än det demografiska bostadsbehovet. I Båstads kommun fanns år 2022 ett ”bostadsglapp”, det vill säga en skillnad mellan den köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder och den prognostiserade tillväxten av antalet hushåll, på 133 bostäder⁹. Det innebär att det år 2022 fanns 133 hushåll i kommunen som inte kunde (eller ville) efterfråga en bostad trots att de hade ett behov av det.

Bostäder för särskilda behov

Kommunen har enligt gällande lagstiftning skyldighet att tillhandahålla bostäder till vissa grupper och att dessa får den hjälp och stöd som de behöver. Det handlar om hemlösa, vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och vissa nyanlända som fått uppehållstillstånd.

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) är det kommunens ansvar att personer i hemlöshet får det stöd och den hjälp de behöver. I lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. I socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade anges vilka personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Vad gäller nyanlända invandrare har kommunen, genom lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, ett särskilt ansvar för bosättning av nyanlända invandrare som hänvisats till kommunen.

Kommunen verkar för att skapa goda förutsättningar för att alla kommunens invånare ska kunna bo och delta i samhället på lika villkor. Kommunens egna verksamhetsområden har behov av särskilda typer av bostäder som tillgodoser bostadsbehovet för de ovannämnda grupperna såsom gruppboende, serviceboende, korttidsboende, äldreboende, stödboende eller behandlingsboende, men även lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet. Det handlar då främst om billiga hyreslägenheter med ett varierande storleksutbud. Behovet av särskilda boendeformer tillgodoses genom kommunens lokalförsörjningsplan.

Förutsättningar för att tillhandahålla bostäder för de grupper som kommunen har ansvar för enligt gällande lagstiftning kan komma att påverkas till följd av demografiska hushållsutvecklingen och det rådande omvärldsläget. En förändrad befolkningsstruktur med framför allt ökad andel äldre kan påverka kommunens verksamhetsområden genom ett ökat behov av vård, omsorg och service. Hög inflation och stigande räntor medför samtidigt att marginalerna minskar för många hushåll som kan få svårt att klara sina boendekostnader. Det finns därmed en risk för att trycket på kommunen kan komma att öka när fler kan få det svårt att klara sina boendekostnader.

⁷ Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030 (Boverket, 2021)

⁸ Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne (Länsstyrelsen, 2023, s. 23)

⁹ Modell för bostadsefterfrågan (Region Skåne, 2023)

3. Kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjning

Nedan följer de mål och riktlinjer som anger inriktningen för bostadsförsörjningen i kommunen. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen har tagits fram med utgångspunkt i de identifierade utmaningarna och behoven på den lokala bostadsmarknaden. För varje mål anges ställningstaganden som beskriver hur målet ska uppnås.

Mål 1: En hög och jämn byggtakt som möter bostadsbehovet och bidrar till den regionala tillväxten

En hög och jämn takt i bostadsbyggandet syftar till att skapa förutsägbarhet och kontinuitet bland bostadsmarknadens aktörer. För att uppnå detta erfordras en god beredskap av möjliga byggrätter i pågående och antagna detaljplaner. Kommunen behöver säkerställa att detaljplaner tas fram i tillräcklig omfattning för att tillgodose kommunens bostadsbehov.

Ett strategiskt arbete med markinnehavet kan bidra till att möjliggöra bostadsbyggande och genomdriva bostadspolitiska mål. Strategiska markförvärv ska ske med utgångspunkt i den kommunövergripande översiktsplanen som anger kommunens framtida utveckling och därmed vilken mark som är aktuell för markförvärv.

Styrdokument av betydelse för bostadsförsörjningen behöver samtidigt kontinuerligt aktualiseras och ses över för att de ska kunna bibehålla sin vägledande funktion och fungera på ett tillfredsställande sätt.

Ställningstaganden

Kommunen ska, genom detaljplaneläggning och exploatering, möjliggöra för en genomsnittlig tillväxt på minst 100 bostäder per år.

Kommunen ska ha god planberedskap och en aktiv markpolitik för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande över tid. Kommunen ska arbeta strategiskt och långsiktigt med sitt markinnehav för att kunna styra bebyggelseutvecklingen i önskvärd riktning.

Kommunen ska säkerställa att viktiga strategiska dokument av betydelse för bostadsförsörjningen, såsom översiktsplaner, riktlinjer för markanvisning, exploateringsplanen och kommunstyrelsens planprioritering, hålls aktuella.

Mål 2: Attraktiva och goda livsmiljöer

För att tillmötesgå behovet av en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar samhällsutveckling verkar kommunen för att främja täta och sammanhållna bebyggelsemiljöer, sammanhängande grönstrukturer och att värna om värdefulla naturmiljöer och jordbruksmark.

Grönstrukturer och jordbruksmarken bidrar med en mängd ekosystemtjänster för oss människor som bidrar till vår välfärd och vårt välbefinnande. Det handlar bland annat om dess betydelse för biologisk mångfald, rekreation, friluftsliv och folkhälsa samt för områdets attraktionskraft av boende, näringsliv och besökare. Gröna ytor och jordbruksmark fungerar också som buffert och fördröjning av dagvatten vid skyfall och översvämning och bidrar med stora värden för klimatanpassningen.

I täta och funktionsblandade samhällen minskar de fysiska avstånden mellan viktiga strategiska målpunkter i kommunen, vilket kan bidra till att skapa goda förutsättningar för planering och dimensionering av kollektivtrafik, offentlig service och teknisk infrastruktur.

Funktionsblandade bebyggelsemiljöer kan samtidigt bidra till att fler människor är ute och rör sig under större tid av dygnet, vilket i sin tur kan bidra till att skapa förutsättningar för ett mer levande och tryggare samhälle. Genom att eftersträva täta bebyggelsemiljöer och styra bebyggelseutvecklingen i anslutning till större befintliga tätorter skapas förutsättningar för goda livsmiljöer och minskad negativ påverkan på klimat och ekosystem.

Ställningstaganden

Bebyggelseutveckling ska i huvudsak ske i befintliga tätorter längs större kollektivtrafikstråk för att skapa förutsättningar hållbara transporter och för att skydda natur- och jordbruksmark från exploatering. I dessa lägen kan det vara motiverat att ta jordbruksmark i anspråk för bostadsändamål.

Kommunen ska eftersträva goda boendemiljöer genom variation i arkitektur och estetisk utformning.

Bebyggelseutvecklingen ska ta utgångspunkt i den befintliga kulturmiljön och samspela med omgivningen på ett sätt som tar vara på de ursprungliga karaktärsdragen.

Kommunens arkitekturpolicy ska vara vägledande.

Kommunen ska verka för trygga, sunda och trivsamma boendemiljöer.

Vid bebyggelseutveckling bör parker och/eller natur finnas inom ett avstånd på 300 meter. för att främja förutsättningar för vila, lek, motion och rekreation.

Mål 3: Ett brett och varierat bostadsbestånd

Kommunen ska verka för ett brett och varierat bostadsbestånd och prioritera planer som bidrar till att uppfylla detta mål. Syftet är att tillmötesgå bostadsbehovet som följer av en förändrad demografisk struktur och verka för att öka andelen åretruntboende i kommunen. Hushållens boendepreferenser varierar beroende på livssituation och det behövs därför en balanserad fördelning av olika hustyper, upplåtelseformer, boendeformer, storlekar och prisnivåer som möter bostadsbehovet bland olika målgrupper i livets olika skeden och som möjliggör kvarboende i området vid en förändrad livssituation.

Kommunen har emellertid begränsad rådighet över bebyggelseutvecklingen i kommunen då det kommunala markinnehavet är relativt litet. Samverkan med marknadens aktörer är nödvändig för att nå samsyn kring hur bostadsmarknaden fungerar och dess möjliga utveckling samt för att kunna skapa möjligheter att möta de behov och utmaningar som finns. I de fall kommunen inte äger marken och därmed inte kan styra bebyggelseutvecklingen krävs en aktiv dialog med exploatören som medvetandegör kommunens behov av ett brett och varierat bostadsbestånd.

Genom ett tätt samarbete med exploatörer, fastighetsägare och bostadsbolag kan kommunen verka för att tillgodose bostadsbehovet för alla invånare inklusive de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för enligt gällande lagstiftning. Kommunen bör särskilt verka för att tillgodose behovet av bostäder för de grupper som har svårt att tillgodose sitt bostadsbehov. Genom exempelvis frivilliga överenskommelser med exploatörer, samarbeten med andra aktörer eller ägardirektiv till kommunens egna bostadsbolag kan kommunen tillgodose behovet av sociala kontrakt och tillfälliga bostäder med möjlighet för hyresgäster att kunna få ta över hyreskontrakten på sikt.

Ställningstaganden

Kommunen ska eftersträva ett varierat bostadsutbud avseende hustyper, storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer som möter bostadsbehovet hos befintliga och nya invånare. Ett varierat bostadsutbud bör eftersträvas på tätortsnivå.

Kommunen ska samverka med marknadens aktörer för att främja nyproduktion som kompletterar befintligt bostadsbestånd.

Kommunen ska, genom ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget Båstadhem, verka för att vidareutveckla det befintliga bostadsbeståndet i syfte att tillmötesgå den demografiska hushållsutvecklingen och efterfrågan på bostäder.

Mål 4: Skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder till rimliga kostnader

Kommunen ska verka för att fler kan efterfråga goda bostäder och bör särskilt rikta fokus på att förbättra villkoren för hushåll med begränsade resurser. Kommunen ska i första hand inrikta arbetet på att effektivisera nyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet. Genom att stimulera flyttkedjor som ökar rörligheten bland hushållen kan på så sätt billigare bostäder i det befintliga beståndet frigöras. Exempelvis kan ett blandat bostadsutbud på tätortsnivå bidra till att invånare får utökade valmöjligheter inom den egna tätorten. På så sätt skapas möjligheter till bostadskarriär och kvarboende inom de olika tätorterna samtidigt som rörligheten på bostadsmarknaden främjas.

I de fall kommunen äger marken kan kommunen verka för lägre boendekostnader genom att främja utbudet av olika bostadskoncept och upplåtelseformer vid markanvisning.

Kommunen bör särskilt prioritera åtgärder som bidrar till att sänka trösklarna till inträdet på bostadsmarknaden. Kommunen kan exempelvis främja byggande av hyresrätter då denna upplåtelseform inte kräver någon kapitalinsats och därför är av särskild betydelse för grupper som är nya på bostadsmarknaden, såsom exempelvis unga vuxna och nyanlända invånare.

Ställningstaganden

Kommunen ska verka för att stimulera rörligheten på bostadsmarknaden och på så sätt möjliggöra ett effektivt nyttjande av befintligt bostadsbestånd.

Kommunen ska verka för att sänka trösklarna till inträdet på bostadsmarknaden så att alla inkomstgrupper kan efterfråga en lämplig bostad.

Kommunen ska erbjuda stöd till människor som har svårigheter att få bostad på den ordinarie bostadsmarknaden med målet att alla ska kunna ta eget ansvar för att få eller behålla ett eget boende.

Kommunen ska tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper där kommunen har ett särskilt ansvar. Behovet av särskilda boenden, såsom vårdboenden för äldre och boenden för personer med funktionsvariation, ska säkerställas.

4. Kommunens verktyg

Kommunen har ett flertal verktyg till förfogande för att styra inriktningen på bostadsmarknaden och uppnå målen för bostadsförsörjningen. Nedan följer exempel på några av de verktyg som kommunen kan använda.

Kommunalt planmonopol

Planläggning av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet enligt Plan- och bygglagen. Det kommunala planmonopolet är kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen. Kommunens uppgift är att på olika sätt skapa förutsättningar för exploatörer att genomföra de planer som tas fram. Den fysiska planeringen sker genom framtagande av översiktsplaner, planprogram och detaljplaner.

Den kommunövergripande översiktsplanen redogör kommunens bostadspolitiska intentioner på den strategiska nivån. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och vägleder beslut om hur mark- och vattenområden ska användas, utvecklas och bevaras. Detaljplaner är till skillnad från översiktsplanen juridiskt bindande och reglerar exempelvis bebyggelsens användning, volym och struktur.

Strategisk markpolitik

Det kommunala markinnehavet är ett betydelsefullt verktyg för att möjliggöra bostadsbyggande och genomdriva bostadspolitiska mål. Genom att arbeta strategiskt och långsiktigt med kommunens markinnehav kan kommunen förvalta och förvärva mark som säkrar förutsättningar för framtida behov. Som markägare kan kommunen påverka vad som byggs och när det ska ske i större utsträckning. Exempelvis kan kommunen ställa krav på fördelningen av upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar, att en viss del av bostäderna ska hyras ut till kommunen som kommunala boenden eller att möjliggöra bostäder med låga boendekostnader.

Allmännyttiga bostadsföretag

Kommunen kan verka för ett ökat bostadsbyggande och en förändrad sammansättning av bostadsutbudet genom det egna allmännyttiga bostadsbolaget Båstadhem AB. Båstadhem är den största aktören på bostadsmarknaden i kommunen avseende hyresrätter, med ett bostadsbestånd på cirka 1000 lägenheter. Bolaget äger och förvaltar även kommunens samtliga äldrevårdsfastigheter.

Båstadhems huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder. Styrning av verksamheten sker genom ägardirektiv som antas av kommunfullmäktige. I ägardirektiven uttrycks bland annat att Båstadhem aktivt ska medverka till att antalet hyresrätter för åretruntboende i kommunens bostadsbestånd ökar och att nyproduktionen ska styras av efterfrågan på bostäder och bolagets ekonomi.

Hyresgaranti

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person som kan lämnas med stöd av 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Syftet är att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyreslägenhet med besittningsrätt.

5. Genomförande och uppföljning

Av riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska framgå vilka insatser som planeras. För att detta ska få genomslag i efterföljande planering har kommunen tagit fram en genomförandestrategi som beskriver hur riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska införlivas i de berörda verksamhetsområdenas arbete. De föreslagna åtgärderna i genomförandestrategin är grupperade utifrån de fyra målen och beskrivs nedan. Till varje åtgärd anges också vem som är ansvarig för att åtgärden genomförs.

Genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet är i hög grad beroende av samordning inom den kommunala organisationen. De berörda nämnderna och verksamhetsområdena har ett gemensamt ansvar i att målen uppnås och att riktlinjerna för bostadsförsörjningen implementeras i verksamhetsplaneringen utifrån de förutsättningar som finns.

För att riktlinjerna alltid ska vara aktuella och relevanta samt för att säkerställa att de åtgärder som tagits upp i riktlinjerna har omsatts i konkret handling behöver de följas upp regelbundet. Bostadsförsörjningen i kommunen följs upp årligen i samband med Boverkets bostadsmarknadsenkät. Om förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning förändras ska nya riktlinjer tas fram och antas av kommunfullmäktige.

Mål 1: En hög och jämn byggtakt som möter bostadsbehovet och bidrar till den regionala tillväxten.

- Ta fram detaljplaner i sådan omfattning som tillgodoser kommunens bostadsbehov. Kommunen ska ha en planberedskap och byggbar mark som ska möjliggöra en genomsnittlig tillväxt på minst 100 bostäder per år. Ansvarig: KS/SB, TS
- Prioritera en markpolitik som bidrar till ett balanserat bostadsbestånd avseende hustyper, upplåtelseformer och prisnivåer. Ansvarig: KS/TS, SB
- Verka för att öka andelen mindre och prisvärda hyresrätter för unga vuxna samt trygghets- och seniorboenden för äldre. Ansvarig: KS/TS, SB
- Aktualisera viktiga strategiska styrdokument av betydelse för bostadsförsörjningen, såsom exempelvis översiktsplaner, exploateringsplan, lokalförsörjningsplan, kommunstyrelsens planprioritering och riktlinjer för markanvisning, vid behov. Ansvarig: KS/SB, TS

Mål 2: Goda och attraktiva livsmiljöer.

- Prioritera detaljplaner som bidrar till täta och sammanhållna bebyggelsemiljöer i befintliga tätorter längs större kollektivtrafikstråk. Ansvarig: KS/SB
- Samordna planeringen av bostadsförsörjning med planeringen och lokaliseringen av service och verksamheter, såsom exempelvis kollektivtrafik, handel, utbildning och vård. Ansvarig: KS/SB, TS
- Använda kommunens arkitekturpolicy som ett verktyg för att främja variation i arkitektur och estetisk utformning i bebyggelsen. Ansvarig: KS/SB, TS
- Öka kvaliteten på och tillgängligheten till grönstrukturen i bostadsnära miljöer. Ansvarig: KS/TS, SB
- Utveckla platser för rekreation, motion, lek och aktivitet i anslutning till boendemiljöer. Ansvarig: KS/TS, SB

KF: Kommunfullmäktige
KS: Kommunstyrelsen

SB: Samhällsbyggnad
TS: Teknik & Service

Mål 3: Ett brett och varierat bostadsbestånd.

- Verka för att bredda bostadsutbudet i dialog med byggaktörer. Ansvarig: SB, TS
- Styra bebyggelseutvecklingen vid kommunal markanvisning på ett sätt som bidrar till en balanserad fördelning av hustyper, bostadsstorlekar, upplåtelseformer och prisnivåer, på tätortsnivå. Ansvarig: KS/TS, SB
- Prioritera detaljplaner som bidrar till en ökad andel flerbostadshus samt hyres- och bostadsrätter i nyproduktion. Ansvarig: KS/SB
- Se över möjligheten att utveckla allmännyttans bostadsbestånd för att tillmötesgå efterfrågan på bostäder. Ansvarig: BH
- Se över ägardirektivet för det kommunala bostadsbolaget så att det är förenligt med kommunala strategiska styrdokument av betydelse för bostadsförsörjningen. Ansvarig: KF/KL

Mål 4: Skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder till rimliga kostnader.

- Verka för lägre boendekostnader i nyproduktion genom att främja utbudet av olika bostadskoncept och upplåtelseformer vid markanvisning. Ansvarig: KS/TS, SB
- Se över Båstadhems uthyrningspolicy för att möjliggöra för att fler ska få tillgång till en ändamålsenlig bostad. Ansvarig: BH
- Ta fram en plan för hur renoveringar av allmännyttans bostadsbestånd kan utföras på ett socialt hållbart sätt, med särskilt fokus på inflytande och delaktighet bland hyresgäster. Ansvarig: BH
- I samband med markanvisning av hyresrätter ska minst fem procent av lägenheterna erbjudas kommunen för kommunala kontrakt. Ansvarig: KS/TS

KL: Kommunledningen
BH: Båstadhem

Båstads kommun, 269 80 BÅSTAD
Telefon: 0431-770 00 vx
bastads.kommun@bastad.se
www.bastad.se



BÅSTADS KOMMUN



BÅSTADS KOMMUN

Bostadsförsörjningsprogram

Bilaga 1: Underlag och analys

Samrådshandling 2023–12–04



Bostadsförsörjningsprogram 2024, Bilaga 1: Underlag och analys, Samrådshandling

Upprättad 2023-12-04

Diarienummer: KS000052/2022-300, B2022-000110

Politisk styrgrupp

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott

Arbetsgrupp/Referensgrupp

Bostadsförsörjningsprogrammet har arbetats fram av Samhällsbyggnad på Båstads kommun med stöd av andra verksamhetsområden och bolag inom den kommunala organisationen.

Foton

Båstads kommun



BÅSTADS KOMMUN

Båstads kommun

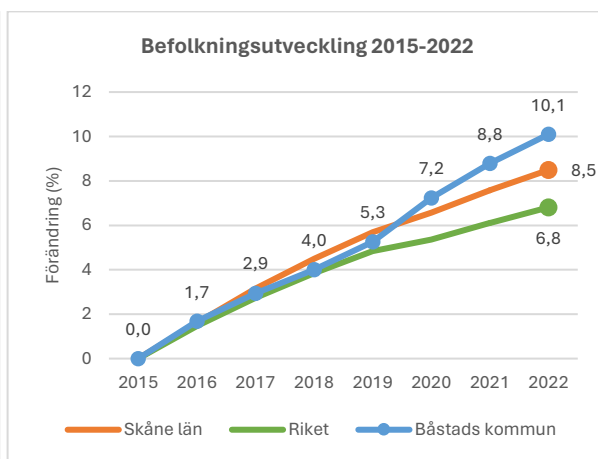
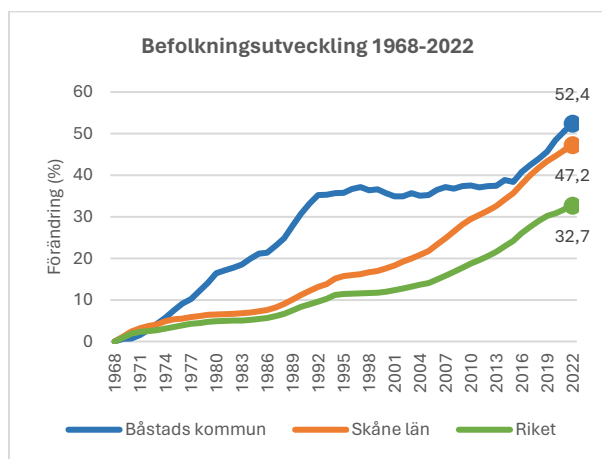
Innehållsförteckning

Befolkningsstruktur	4
Folkmängd	4
Födelseöverskott	5
Flyttningar	5
Ålder	6
Inkomst	7
Födelse-land	8
Utbildningsnivå	8
Befolkningsprognos	9
Bostadsmarknaden	10
Bostadstyper	10
Byggnadsperiod	11
Bostadsarea	11
Upplåtelseformer	12
Antal rum och kök	12
Ägarkategorier	12
Färdigställda bostäder i nyproduktion	13
Priser för småhus och hyresrätter	14
Kötider	14
Folkbokförda invånare	14
Hushållens boende	15
Hushållsstorlek	15
Mått på bostadsbristen	16
Planberedskap	22
Behov av och efterfrågan på bostäder	24

Befolkningsstruktur

Folkmängd

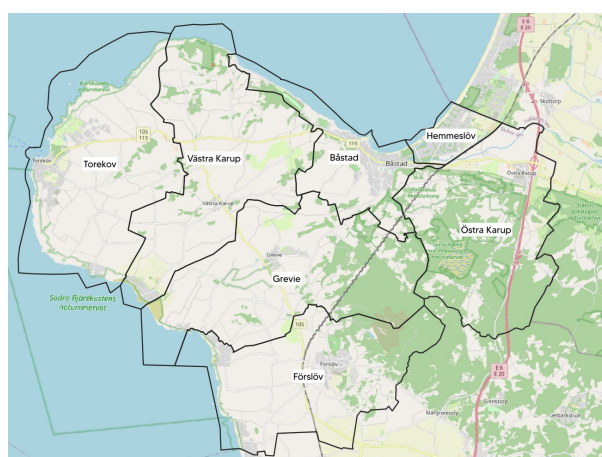
Antalet invånare i Båstads kommun uppgick den 31 december 2022 till 15 824 personer. Sedan 1968 har befolkningen ökat med i genomsnitt 101 invånare (0,8 procent) per år. Det är flyttningsöverskottet¹ som ligger till grund för befolkningsökningen då födelseöverskottet² i kommunen har varit negativt sedan år 1994. Båstads kommun har haft en relativt stor befolkningsökning jämfört med Skåne län och hela riket fram till år 1990 samt efter år 2015, vilket framgår i figur 1 och 2. Under tidsperioden 1968–2022 har befolkningen ökat med 52 procent jämfört med 47 procent i Skåne län och 33 procent för hela riket. Under perioden 1992–2015 ökade befolkningen endast med 2,3 procent. Sedan år 2015 har befolkningen ökat med 10,1 procent jämfört med 8,5 procent i Skåne län och 6,8 procent för hela riket. Det motsvarar en genomsnittlig befolkningsökning på 207 invånare (1,4 procent) per år.



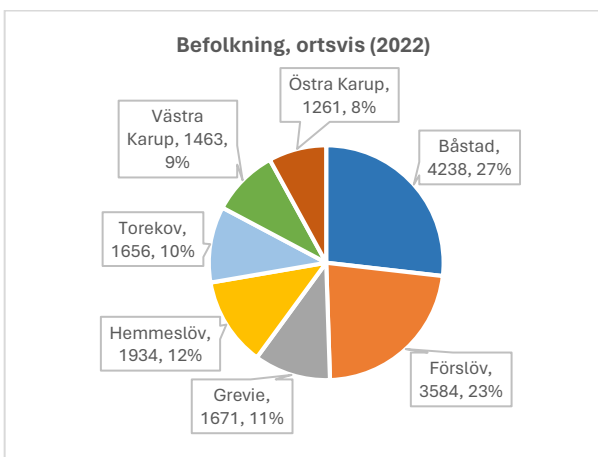
Figur 1. Befolkningsutveckling 1968–2022 (SCB, 2023).

Figur 2. Befolkningsutveckling 2015–2022 (SCB, 2023).

Hälften av Båstad kommuns invånare bor i Båstads och Förslövs delområde, varav en fjärdedel bor i Båstad och en fjärdedel i Förslöv, se figur 3 och 4. Resterande delområden Torekov, Västra Karup, Grevie, Hemmeslöv och Östra Karup är jämlika sett till antal invånare och står för tillsammans för resterande hälft av kommunens befolkning. En stor andel av kommunens invånare bor på landsbygden utanför tätorterna i enfamiljshus och gårdar.



Figur 3. Delområden i Båstads kommun.



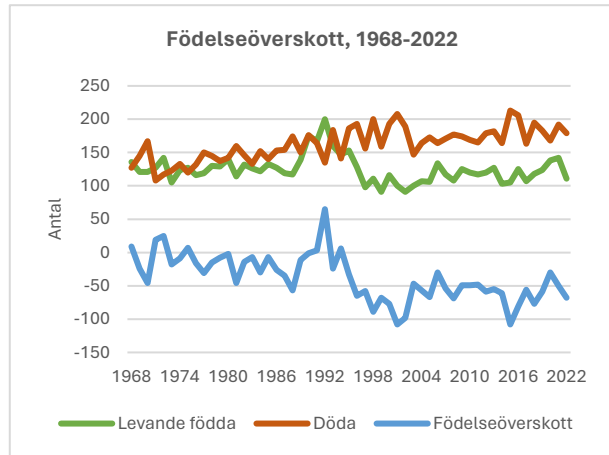
Figur 4. Befolkning, ortsviss (Lysio Research, 2023).

¹ Skillnaden mellan in- och utflyttningar i kommunen.

² Skillnaden mellan antalet födda och döda.

Födelseöverskott

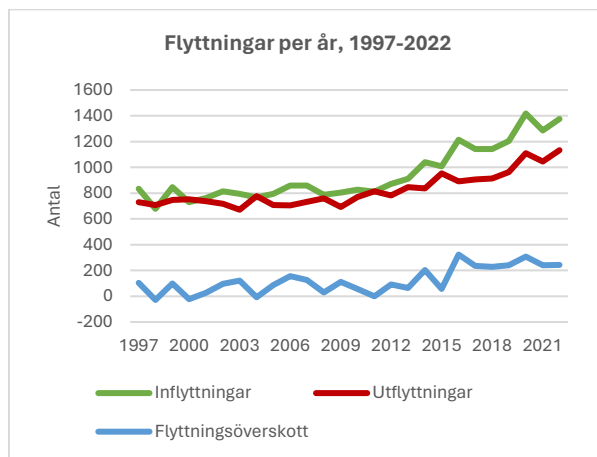
I Båstads kommun föds och dör det i genomsnitt 125 barn respektive 162 invånare per år. Födelseöverskottet i kommunen har varit negativt sedan år 1994 och de senaste 10 åren har det dött i genomsnitt ca 65 människor fler än vad som fötts, se figur 5.



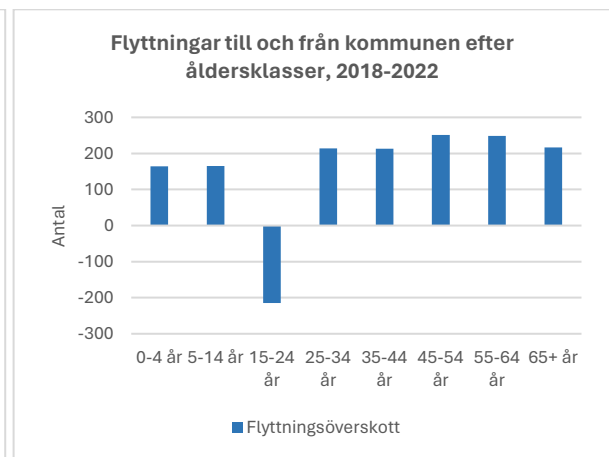
Figur 5. Födelseöverskott, 1968–2022 (SCB, 2023).

Flyttningar

Sedan år 2011 har antalet inflyttningar till kommunen ökat från 812 till 1375 flyttningar per år. Det motsvarar en ökning på 69 procent. Även antalet utflyttningar har ökat under motsvarande tidsperiod, från 813 till 1133 utflyttningar per år, vilket motsvarar en ökning på 39 procent. Det genomsnittliga flyttningsöverskottet sedan 1997 är 122 personer per år och sedan år 2016 ligger motsvarande siffra på 259 personer per år. Flyttningsöverskottet är positivt för alla åldersklasser utom 15–24 år. Figur 6 och 7 visar diagram över antalet flyttningar per år och hur de är fördelade åldersmässigt.

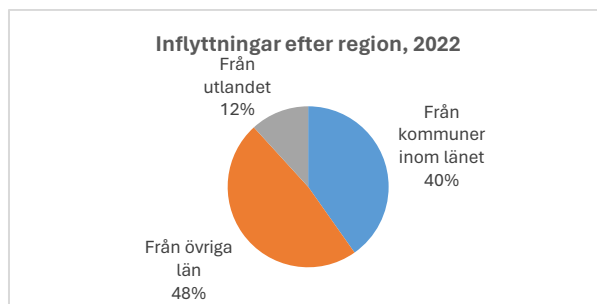


Figur 6. Flyttningar efter år och region, 1997–2022 (SCB, 2023).

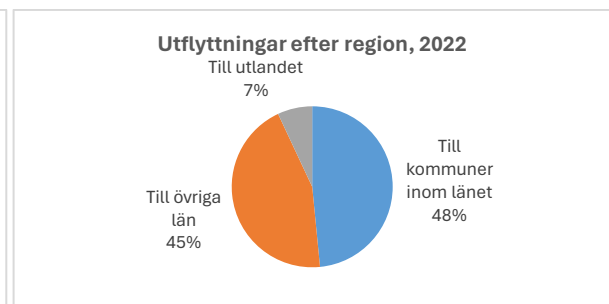


Figur 7. Flyttningar efter åldersklasser, 2018–2022 (SCB, 2023).

Varifrån människor flyttar från och till vilken plats de flyttar till framgår i figur 8 och 9. Störst inflyttning till kommunen kommer från övriga län i Sverige (48 procent) medan det sker störst utflyttning till andra kommuner inom länet (48 procent).



Figur 8. Inflyttningar efter region, 2002–2022 (SCB, 2023).

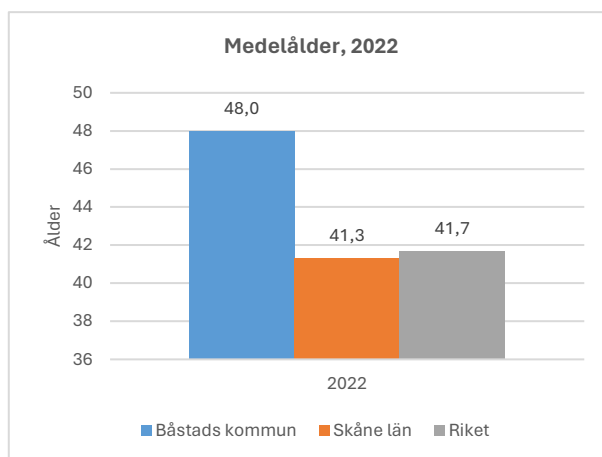


Figur 9. Utflyttningar efter region, 2002–2022 (SCB, 2023).

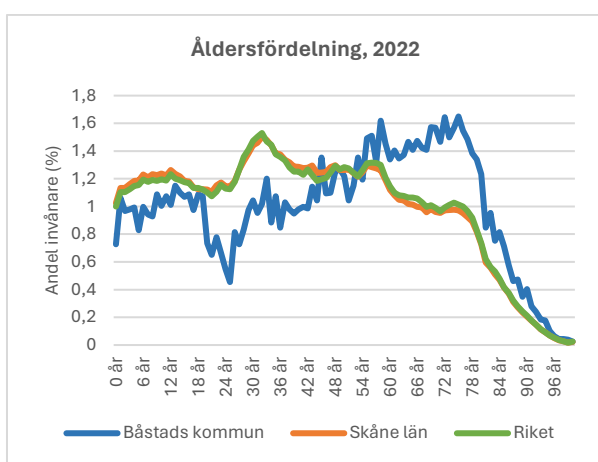
Ålder

Båstads kommun har en relativt hög medelålder jämfört med Skåne län och hela riket, se figur 10. År 2022 var medelåldern i kommunen 48 år medan motsvarande siffra i Skåne län och hela riket var 41,3 år och 41,7 år. Det är endast 17 kommuner av landets 290 kommuner som har högre medelålder än Båstads kommun.

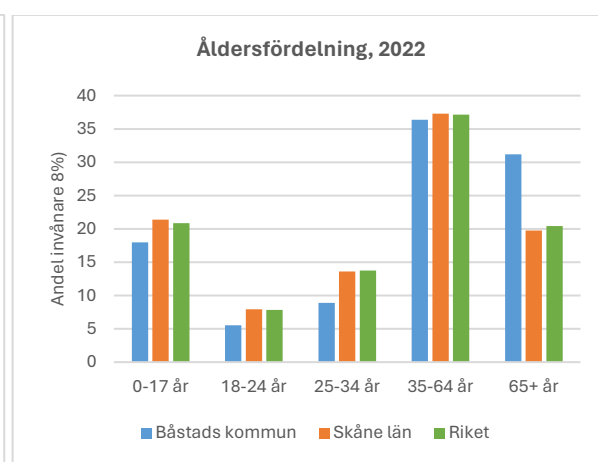
Åldersfördelningen i Båstads kommun skiljer sig jämfört med Skåne län och riket framför allt för åldersgrupperna 18–24 år, 24–34 år och 65+ år, vilket framgår i figur 11 och 12.



Figur 10. Medelålder (SCB, 2023).

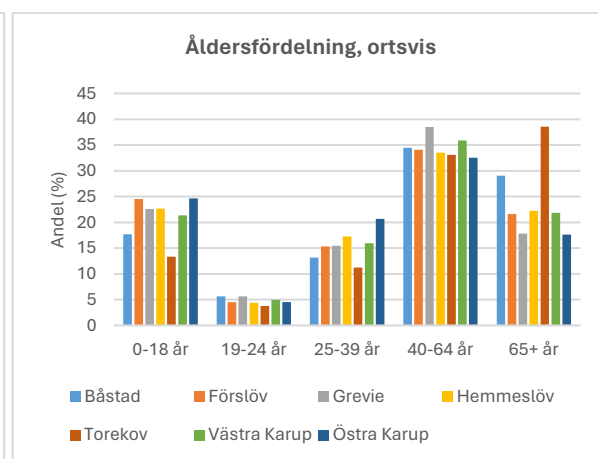
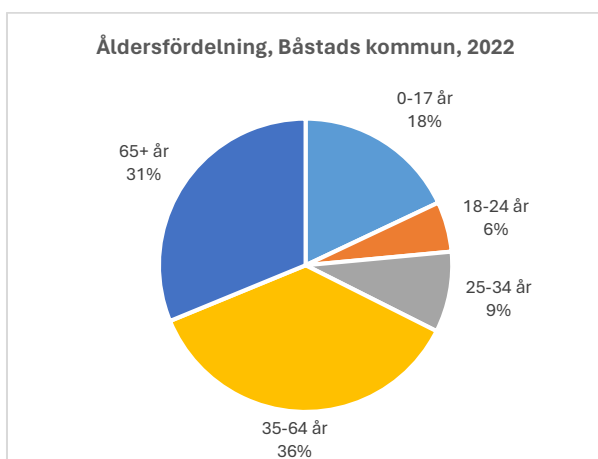


Figur 11. Åldersfördelning, 1 årsklasser (SCB, 2023).



Figur 12. Åldersfördelning, gruppvis (SCB, 2023).

Hur de olika åldersgrupperna är fördelade i Båstads kommun framgår i figur 13. En ortsvis³ jämförelse visas i figur 14 där det framgår att Båstads och Torekovs delområden har en relativt låg andel invånare i åldersgruppen 0–18 år och en hög andel invånare i åldersgruppen 65+ år.

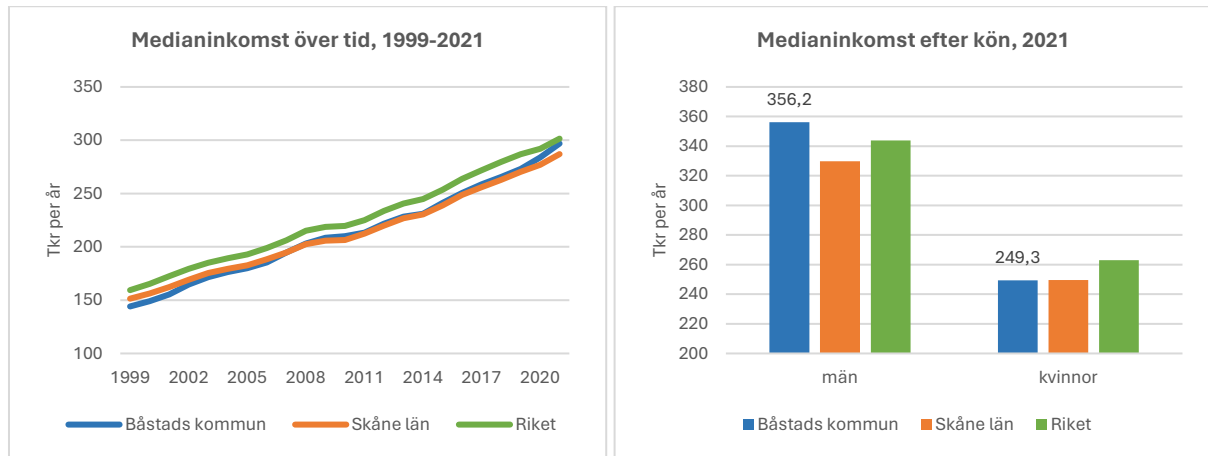


Figur 13. Åldersfördelning, Båstads kommun (SCB, 2023). Figur 14. Åldersfördelning, ortsviss (Lysio Research, 2023).

³ Se figur 3.

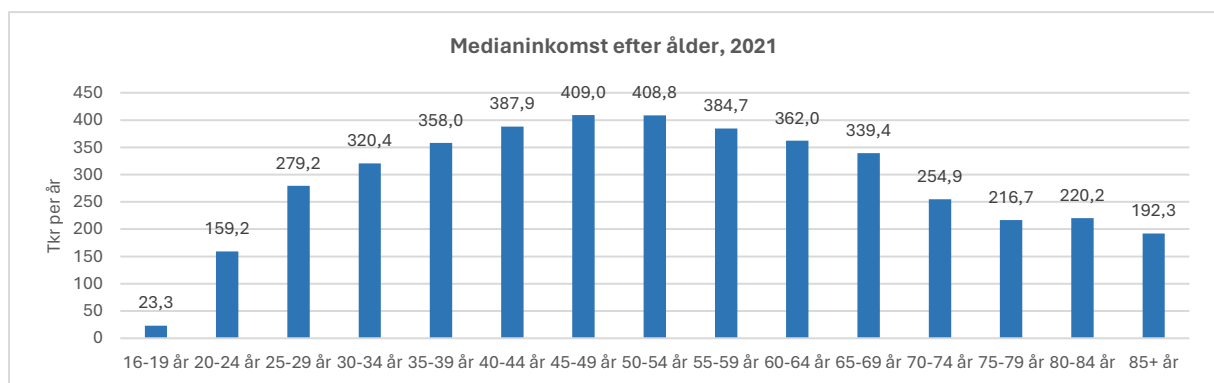
Inkomst

År 2021 var medianinkomsten i Båstads kommun 296 900 kr. Medianinkomsten i Båstads kommun ligger relativt nära motsvarande inkomstutveckling i Skåne län och riket under tidsperioden 1999–2021, vilket framgår av figur 15. Männerna har något högre medianinkomst i Båstads kommun jämfört med Skåne län och riket medan kvinnorna har lika stor medianinkomst jämfört med Skåne län och något lägre medianinkomst än riket, se figur 16.



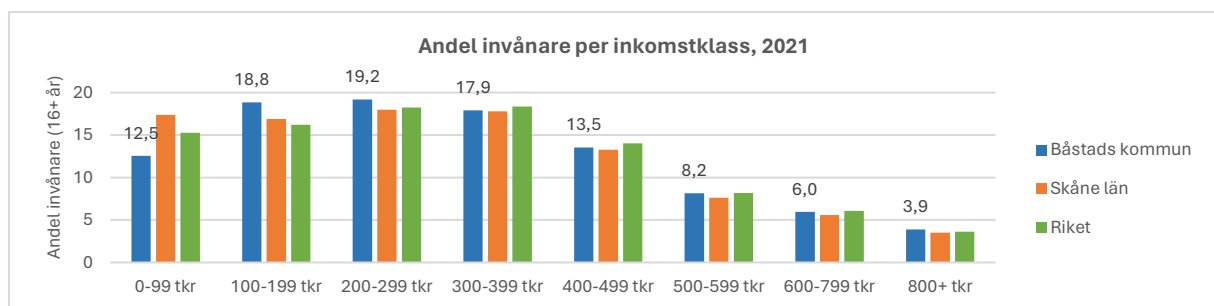
Figur 15. Medianinkomst över tid, 1999–2021 (SCB, 2023). Figur 16. Medianinkomst efter kön, 2021 (SCB, 2023).

Åldervis inkomststatistik visar att åldersgruppen 45–49 år har högst medianinkomst (409,0 tkr/år) följt av åldersgruppen 50–54 år (408,8 tkr/år), vilket framgår i figur 17. Lägst medianinkomst i Båstads kommun har åldersgruppen 16–19 år (23,3 tkr/år) följt av 20–24 år (159,2 tkr/år).



Figur 17. Medianinkomst efter ålder, 2021 (SCB, 2023).

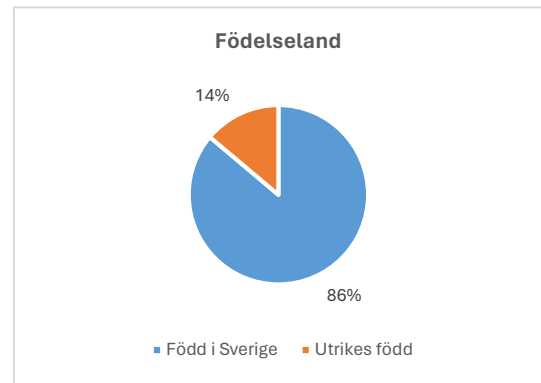
Båstads kommun har en något lägre andel invånare med en inkomst på mindre än 100 tkr per år och en något högre andel invånare med en inkomst mellan 100 tkr per år och 299 tkr per år jämfört med Skåne län och riket, se figur 18.



Figur 18. Andel invånare per inkomstklass, 2021 (SCB, 2023).

Födelseled

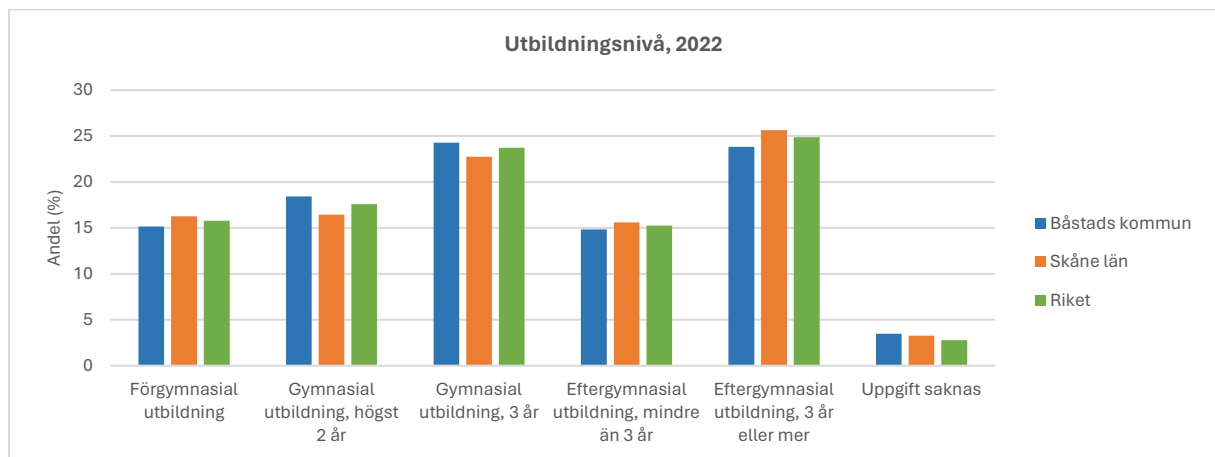
Av figur 19 framgår att 86 procent av befolkningen i Båstads kommun är födda i Sverige medan resterande 14 procent är födda utomlands.



Figur 19. Födelseled (SCB, 2023).

Utbildningsnivå

Utbildningsnivån i kommunen jämfört med Skåne län och riket visas i figur 20. Figuren visar på relativt små skillnader för de olika utbildningsnivåerna. I Båstads kommun har 15 procent av invånarna mellan 16 och 74 år en förgymnasial utbildning medan 42 procent har en gymnasieutbildning och 38 procent en eftergymnasial utbildning.

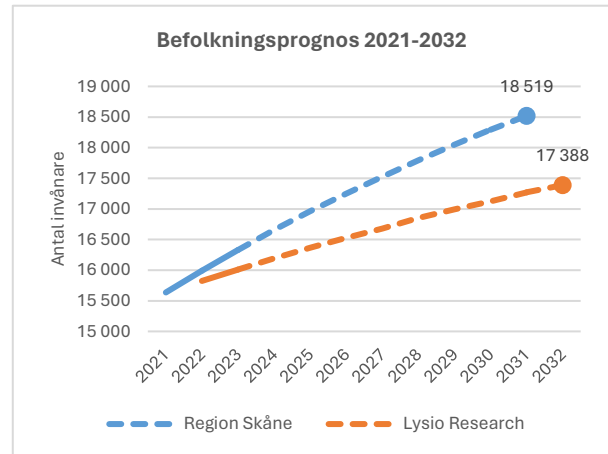


Figur 20. Utbildningsnivå (SCB, 2023).

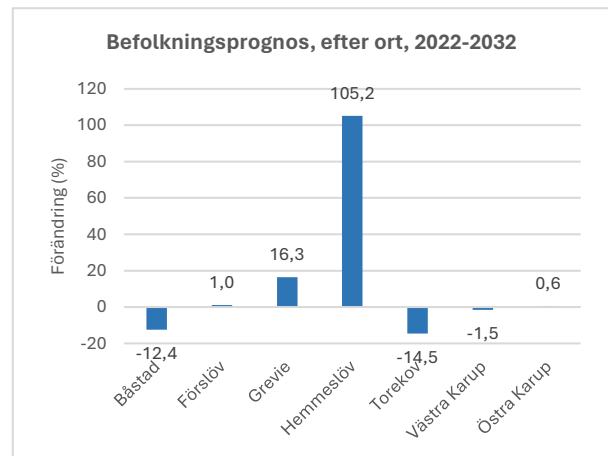
Befolkningsprognos

Enligt en befolkningsprognos (trendbaserad), framtagen av Lysio Research år 2023, beräknas befolkningen i Båstad kommun att öka med 1 564 personer från 15 824 personer till 17 388 personer under perioden 2022–2032. Det motsvarar en ökning på 9,9 procent. Enligt Region Skånes befolkningsprognos (trendbaserad), framtaget år 2022, förväntas befolkningen att öka med 2 883 personer från 15 636 till 18 519 personer år 2031. En sådan befolkningsutveckling skulle motsvara en ökning på 18,4 procent. Geografiskt förväntas befolkningen att öka mest i Hemmeslöv (2035 personer, 105 procent) och Grevie (273 personer, 16 procent) samtidigt som befolkningen förväntas att minska mest i Torekov (240 personer, 14 procent) och Båstads tätort (525 personer, 12 procent). I Förslövs, Västra Karups och Östra Karups tätorter förväntas en befolkningsförändring på mindre än 2 procent. Befolkningsprognoser för hela kommunen framgår i figur 21 och för varje tätort i figur 22.

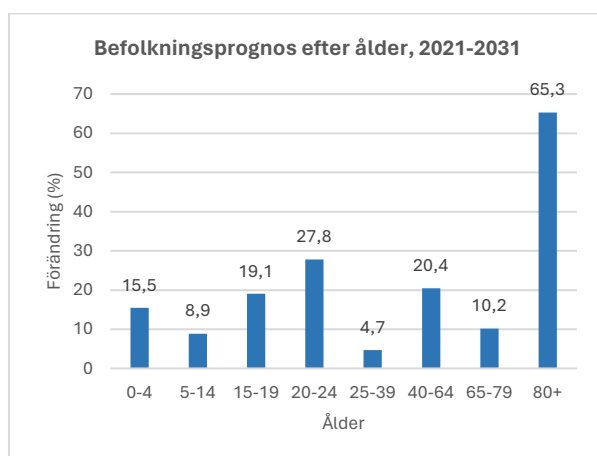
Enligt Lysio Research befolkningsprognos förväntas befolkningen öka i samtliga åldersklasser förutom 0–5 år och 25–39 år, vilket framgår i figur 24. Befolkningen i åldersklasserna 19–24 år och 80+ år beräknas öka med 225 personer (32 procent) respektive 612 personer (44 procent) till år 2032. Enligt Region Skånes befolkningsprognos förväntas befolkningen öka i samtliga åldersklasser, se figur 23. Befolkningen i åldersklasserna 20–24 år och 80+ år förväntas öka med 149 personer (28 procent) respektive 860 personer (65 procent).



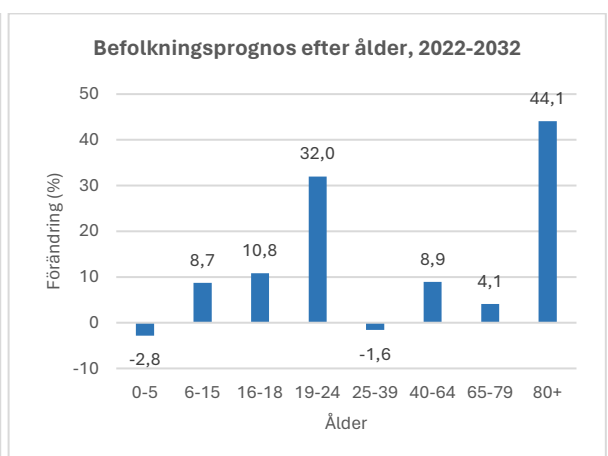
Figur 21. Befolkningsprognoser 2021–2032 (Region Skåne 2023, Lysio Research 2023).



Figur 22. Ortvis befolkningsprognos (Lysio Research, 2023).



Figur 24. Befolkningsprognos efter ålder, 2022–2032 (Lysio Research, 2023).

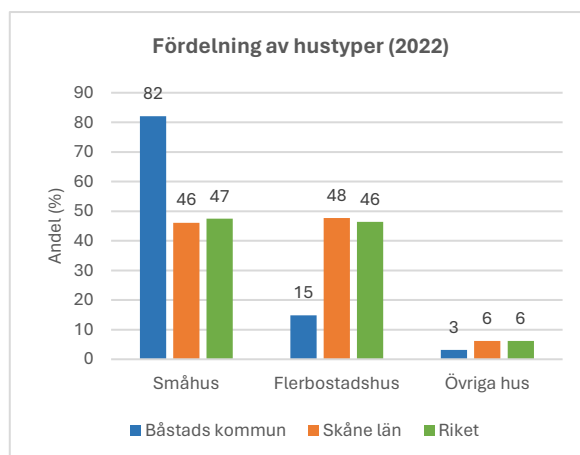


Figur 23. Befolkningsprognos efter ålder, 2021–2031 (Region Skåne, 2023).

Bostadsmarknaden

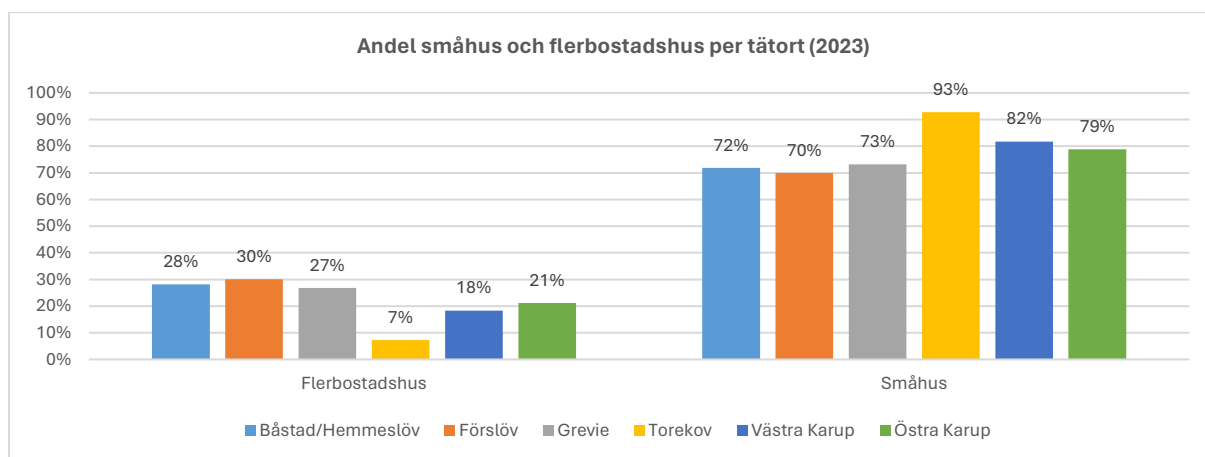
Bostadstyper

Båstads kommun har en betydligt större andel småhus och en mindre andel flerbostadshus i bostadsbeståndet jämfört med Skåne län och riket. I figur 25 framgår fördelningen av olika hustyper. Båstad kommuns bostadsbestånd består till 82 % (11 086) av småhus, 15 % (1 998) av flerbostadshus och 3 % (424) av övriga hus⁴. I Båstads kommun finns det 260 bostäder avsedda för äldre eller funktionshindrade och 7 bostäder avsedda för studenter. Det finns ytterligare 38 specialbostäder som är varaktigt förbehållen vissa avgränsade grupper. Det totala antalet bostäder uppgick den 31 december 2022 till 13 508.



Figur 25. Fördelning av hustyper (SCB, 2023).

Fördelningen av bostadstyper varierar beroende på tätort, se figur 26. Störst andel småhus och följaktligen minst andel flerbostadshus finns i Torekov medan minst andel småhus och därmed högst andel flerbostadshus finns i Förslöv.



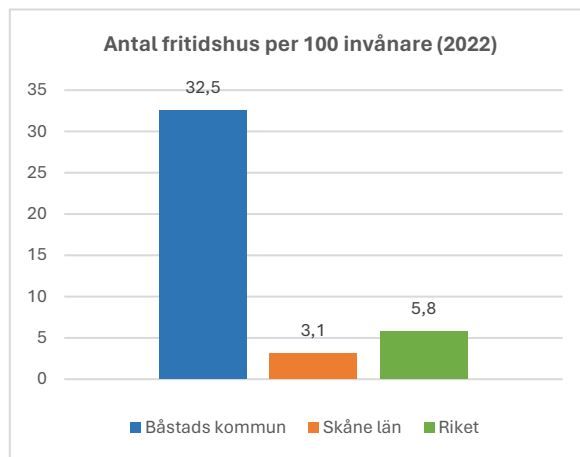
Figur 26. Andel småhus och flerbostadshus per tätort (Båstads kommun, 2023).

⁴ Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. I övriga hus ingår även specialbostäder som avser bostäder för äldre eller funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

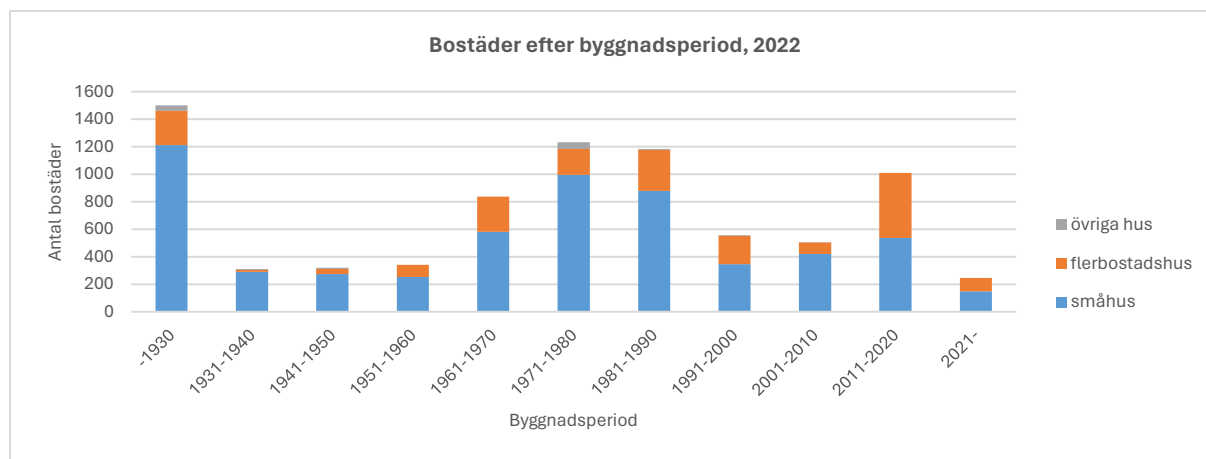
I Båstads kommun fanns det 5149 fritidshus år 2022. Det motsvarar 32,5 fritidshus per 100 invånare. Båstads kommun har flest antal fritidshus, sett till folkmängden, jämfört med alla andra kommuner i Skåne län, se figur 27.

Byggnadsperiod

Antalet bostäder uppförda under respektive byggnadsperiod framgår i figur 28. Som framgår av diagrammet är de flesta bostäderna i Båstads kommun uppförda innan 1930-talet, mellan 1960 och 1990 samt mellan 2011 och 2020. Figuren visar också att andelen flerbostadshus i nyproduktion har ökat kraftigt på senare år. Under perioden 2011–2020 stod flerbostadshusen för 47 % av de nybyggda husen jämfört med 17 % under föregående tidsperiod.



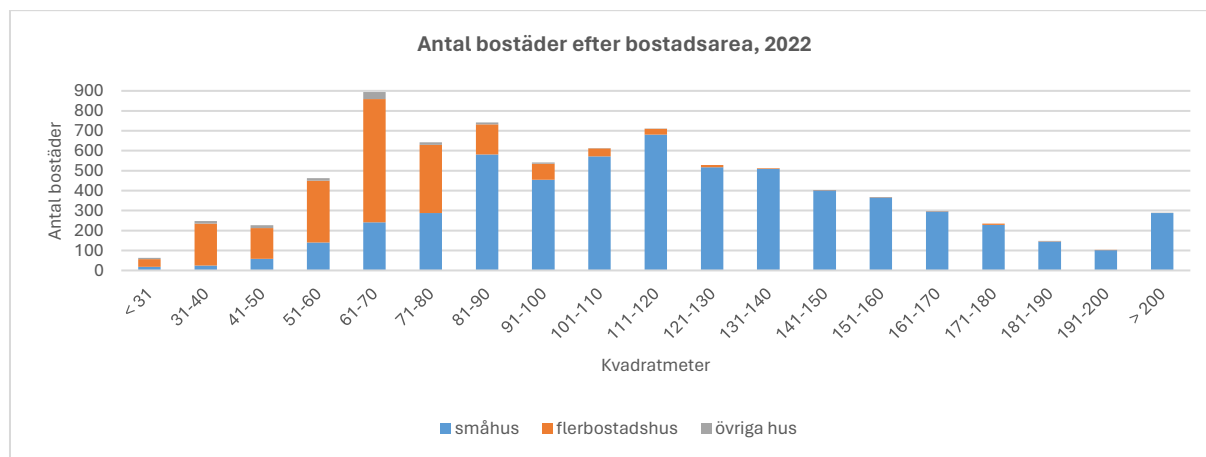
Figur 27. Antal fritidshus per 100 invånare (SCB, 2023).



Figur 28. Bostäder efter byggnadsperiod (SCB, 2023).

Bostadsarea

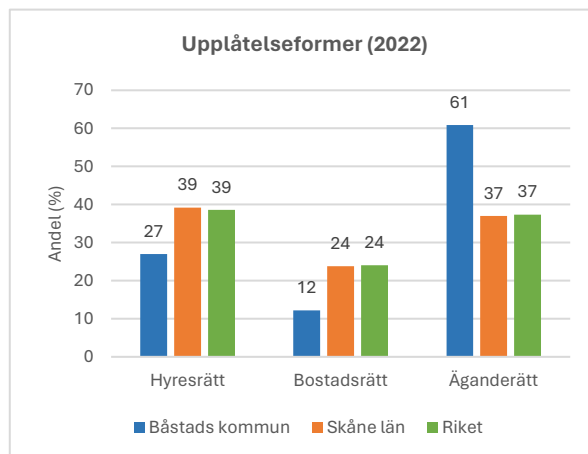
Bostadsbeståndets bostadsytor framgår i figur 29. Av diagrammet framgår att den vanligaste storleksordningen för bostäder i Båstads kommun är mellan 61 och 70 kvm (894 bostäder). 63 bostäder är mindre än 31 kvadratmeter och 289 bostäder är större än 200 kvadratmeter. Det framgår även att flerbostadshus är betydligt mer vanligt förekommande i bostäder upp till ca 100 kvadratmeter.



Figur 29. Antal bostäder efter bostadsarea (SCB, 2023).

Upplåtelseformer

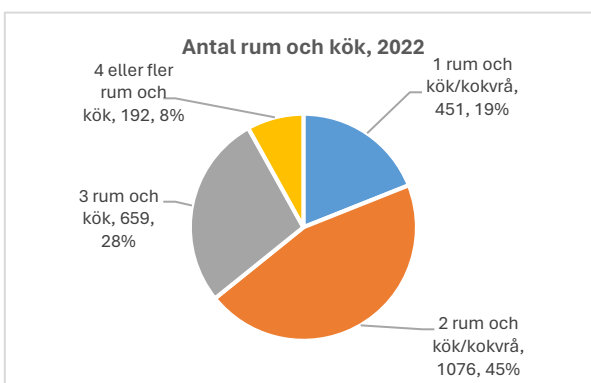
Av det totala antalet bostäder i Båstads kommun år 2022 består 61 procent av äganderätter, 27 procent av hyresrätter och 12 procent av bostadsrätter, se figur 30.



Figur 30. Upplåtelseformer (SCB, 2023).

Antal rum och kök

Nästan hälften av bostadsbeståndet består av lägenheter med 2 rum och kök eller kokvrå (45 procent), se figur 31.

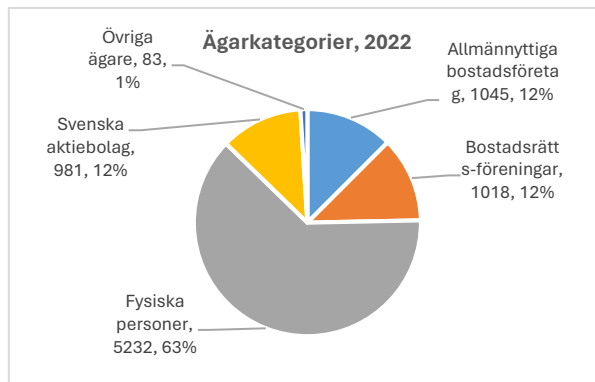


Figur 31. Antal rum och kök (SCB, 2023).

Ägarkategorier

Den vanligaste ägarkategorin i Båstads kommun är fysiska personer (63 procent), se figur 32.

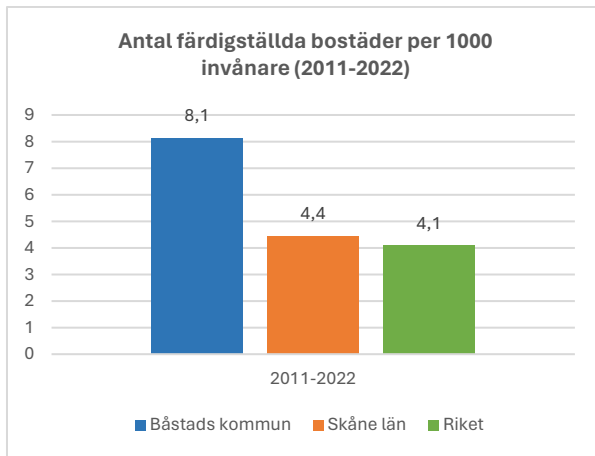
Ägarkategorierna svenska aktiebolag, allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar är ungefär lika stora (12 procent) och står i huvudsak för resterande del. Övriga ägare (1 procent) avser exempelvis staten och kommuner.



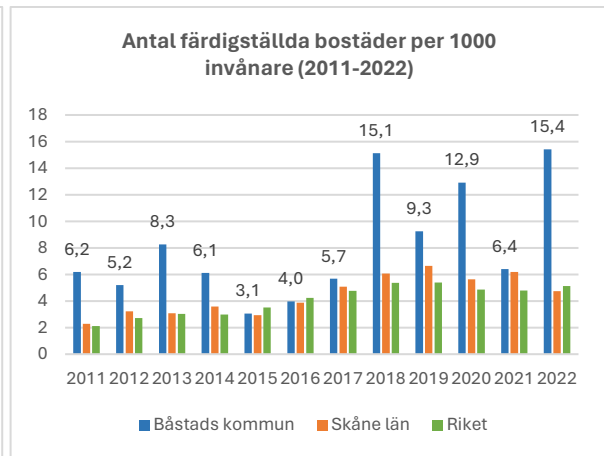
Figur 32. Ägarkategorier (SCB, 2023).

Färdigställda bostäder i nyproduktion

Sett till invånarantalet byggdes det dubbelt så många bostäder i Båstad jämfört med länet och riket under perioden 2011–2022. År 2022 byggdes det tre gånger så många fler bostäder i Båstad per invånare jämfört med länet och riket. Antal färdigställda bostäder per invånare framgår i figur 33 och 34.

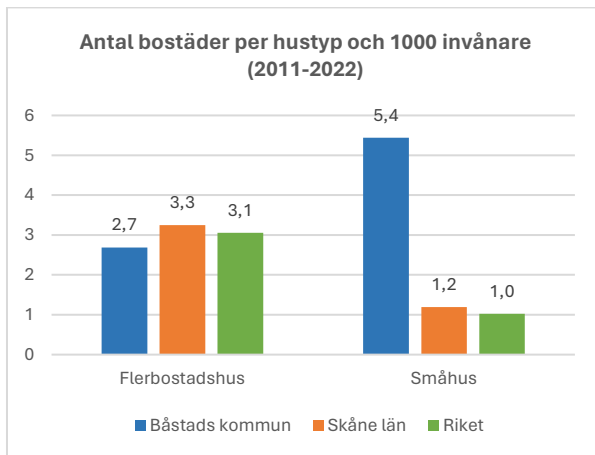


Figur 34. Antal färdigställda bostäder per 1000 invånare 2011–2022 (SCB, 2023).

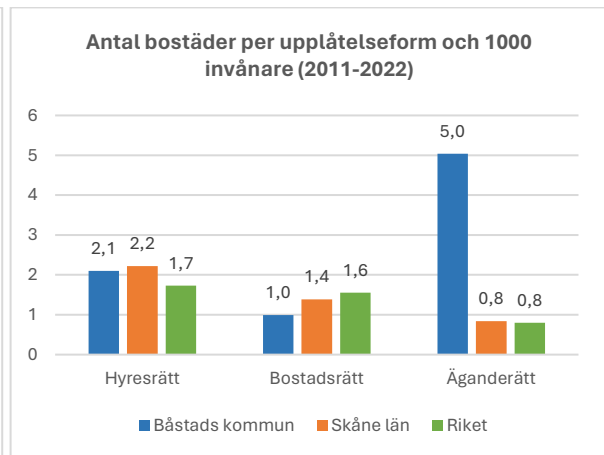


Figur 33. Antal färdigställda bostäder per 1000 invånare 2011–2022 (SCB, 2023).

Under tidsperioden 2011–2022 byggdes det ungefär lika många flerbostadshus per invånare i Båstads kommun jämfört med länet och riket och fem gånger fler småhus per invånare jämfört med länet och riket, se figur 36. Under motsvarande tidsperiod byggdes det ungefär lika många hyresrätter och bostadsrätter per invånare i Båstads kommun och sex gånger fler äganderätter per invånare jämfört med länet och riket, se figur 35.



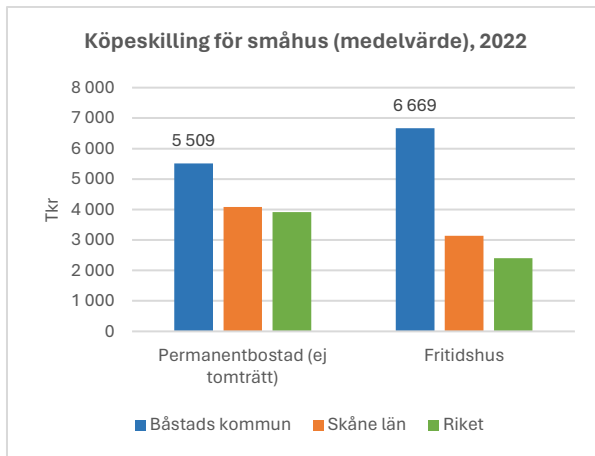
Figur 36. Antal bostäder per hustyp och 1000 invånare 2011–2022 (SCB, 2023).



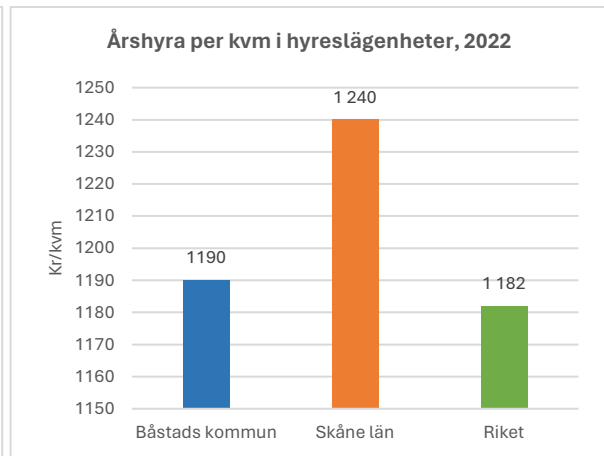
Figur 35. Antal bostäder per upplåtelseform och 1000 invånare 2011–2022 (SCB, 2023).

Priser för småhus och hyresrätter

I Båstads kommun låg år 2022 det genomsnittliga priset för permanentbostäder på ca 5,5 miljoner kronor och för fritidshus på ca 6,7 miljoner kronor, se figur 38. Den genomsnittliga hyran för en hyresrätt låg på 1190 kronor per kvadratmeter, se figur 37.



Figur 38. Köpeskilling för småhus (SCB, 2023).



Figur 37. Årshyra per kvm i hyreslägenheter (SCB, 2023).

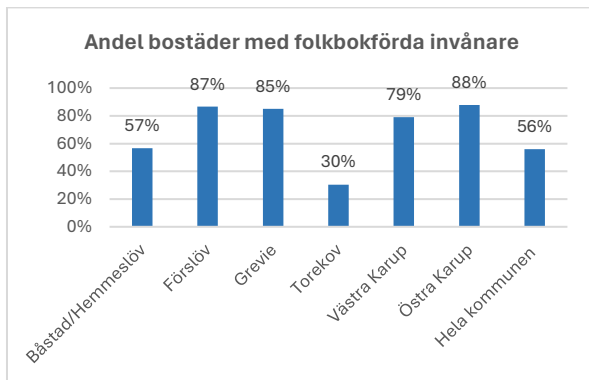
Kötider

Det finns inte någon heltäckande statistik över förmedlade hyresrätter i Skåne. Boplats Syd förmedlar hyresrätter från 61 företag. Under år 2022 förmedlades ungefär 9 440 lägenheter i 25 kommuner, varav åtta bostäder i Båstads kommun. Antalet personer som står i bostadskö hos Boplats syd är 131 341 personer. Den genomsnittliga kötiden för att få hyreskontrakt år 2022 var 3,3 år medan medianvärdet låg på 2,5 år.

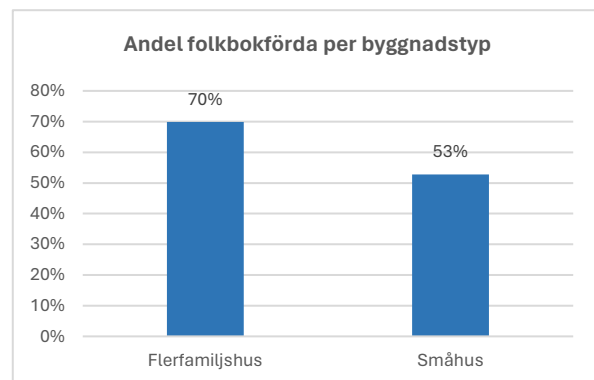
Båstadhem AB redovisar i sin årsredovisning för 2022 ett bostadsbestånd om 1 036 hyreslägenheter. Omflyttningsfrekvensen har varit 14,3 procent och antalet aktiva i bostadskö är 1 793 av totalt 3 270 registrerade användare. Väntetiden för att få hyra en lägenhet är i snitt två till tre år beroende på område.

Folkbokförda invånare

Omkring hälften av alla bostäder i kommunen saknar folkbokförda invånare, se figur 39. Andelen bostäder med folkbokförda invånare varierar bland kommunens olika delområden. Delområdena Grevie, Förslöv, Västra Karup, Östra Karup har mellan 79 och 88 procent bostäder med folkbokförda invånare medan Torekov och Båstad (inkl. Hemmeslöv) endast har 30 respektive 57 procent bostäder med folkbokförda invånare. Andelen folkbokförda varierar också beroende på byggnadstyp och är lägre i småhus än i flerbostadshus, se figur 40.



Figur 39. Andel bostäder med folkbokförda invånare (Båstads kommun, 2023).

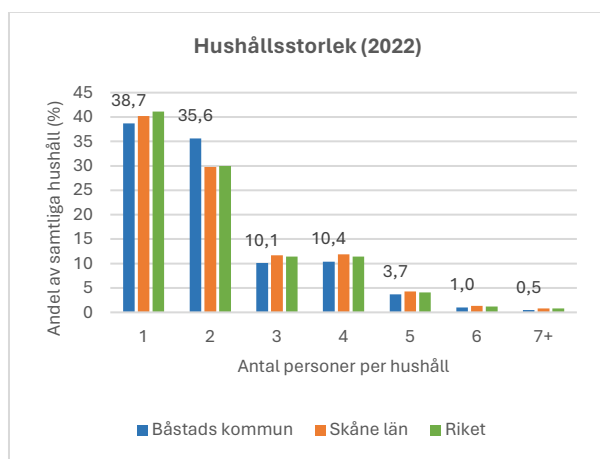


Figur 40. Andel folkbokförda per byggnadstyp (Båstads kommun, 2023).

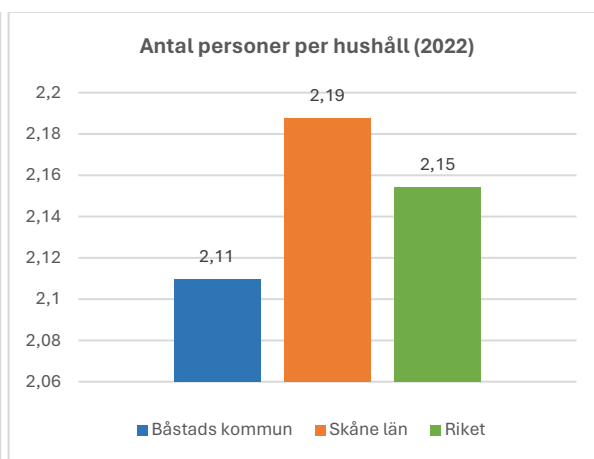
Hushållens boende

Hushållsstorlek

I Båstads kommun bor det 15 824 personer fördelat på 7 501 hushåll, vilket innebär i genomsnitt 2,11 personer per hushåll. Det kan jämföras med 2,19 i Skåne län och 2,15 för hela riket, se figur 41. Av Skånes 33 kommuner är det endast tre kommuner som har färre antal personer per hushåll. Figur 42 visar fördelningen av olika hushållsstorlekar i kommunen, Skåne län och riket. I figuren framgår att Båstads kommun har en högre andel hushåll med två personer och en lägre andel hushåll med en, tre och fyra personer jämfört med Skåne län och riket.

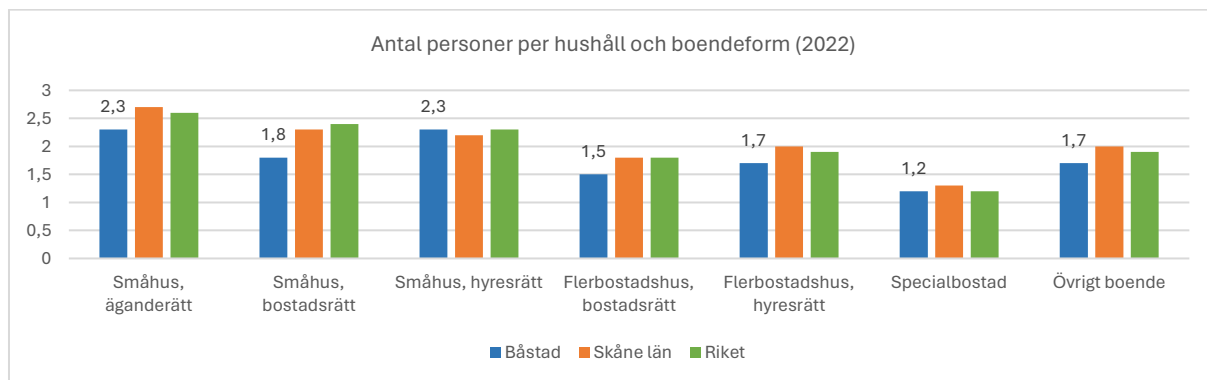


Figur 42. Hushållsstorlek (SCB, 2023).



Figur 41. Antal personer per hushåll (SCB, 2023).

Hushållsstorleken varierar i olika hustyper och upplåtelseformer, se figur 43. Hushåll som bor i småhus är generellt sett större än hushåll som bor i flerbostadshus.



Figur 43. Antal personer per hushåll och boendeform (SCB, 2023).

Mått på bostadsbristen

Boverket har tagit fram statistiska underlag som ska stödja kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningen. Underlaget består av ett antal olika mått över hushåll med en problematisk boendesituation utifrån en uppsättning kriterier. De utvalda kriterierna är:

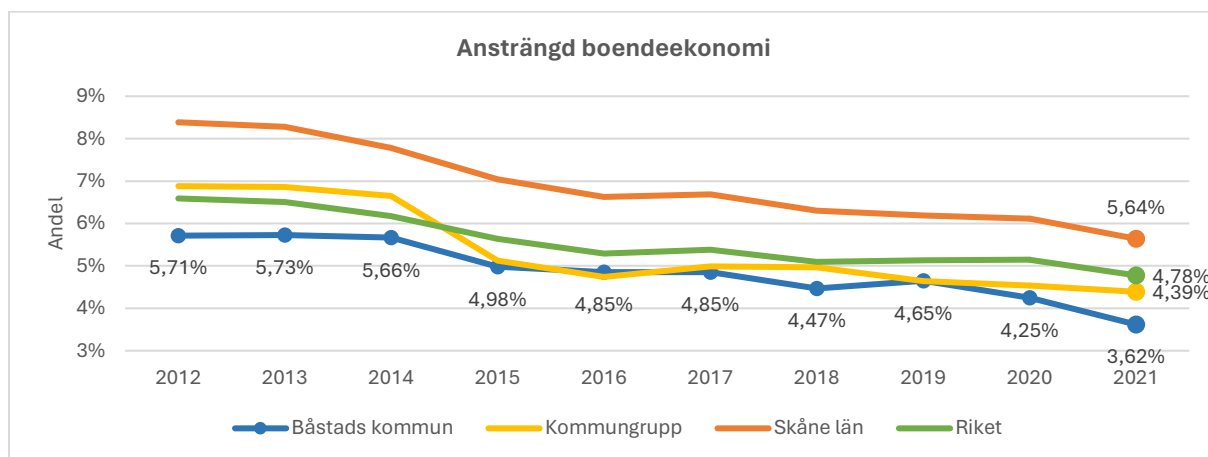
- Ansträngd boendeekonomi
- Ansträngd boendeekonomi (KALP)
- Trångboddhet
- Trångbodda och ansträngd boendeekonomi
- Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)
- Flyttar ofta
- Hemmaboende vuxna barn
- Återkommande problem.

Nedan beskrivs definitioner och uppgifter för de olika kriterierna för kommunen, kommungruppen⁵, regionen och hela riket.

Ansträngd boendeekonomi

En ansträngd boendeekonomi innebär att hushållet har en ansträngd boendeekonomi utifrån att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten, riksnormen och utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring.

Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi under perioden 2012–2021 framgår i figur 44. I tabellen framgår att 3,6 procent av invånarna i Båstads kommun har en ansträngd boendeekonomi. En majoritet (59 procent) av hushållen med ansträngd boendeekonomi består av hushållstypen *ensamstående utan barn* och de flesta (53 procent) av hushållen med ansträngd boendeekonomi bor i *småhus med äganderätt*. Båstads kommun har en lägre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi jämfört med kommungruppen, länet och riket samtidigt som andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat i kommunen sedan 2012.



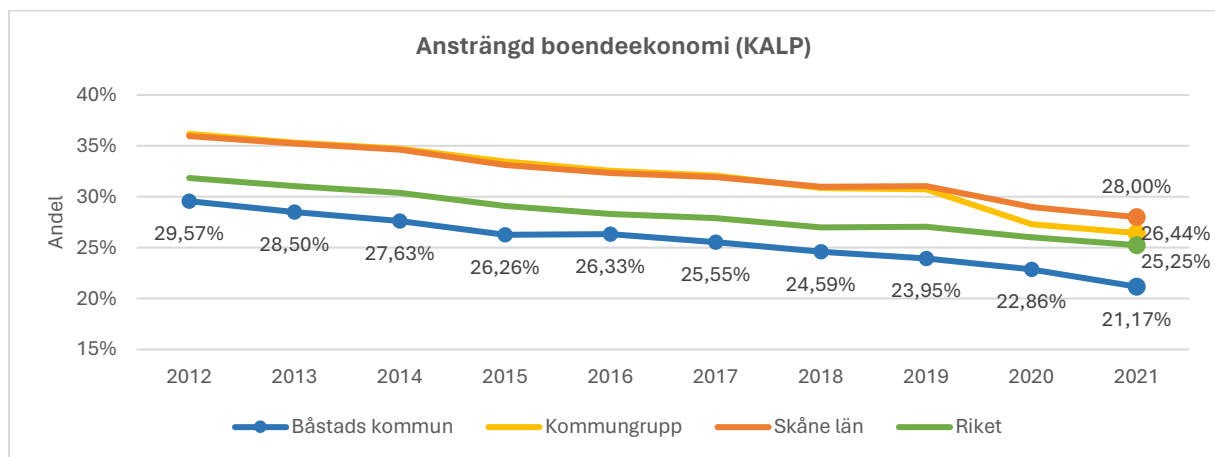
Figur 44. Ansträngd boendeekonomi (Boverket, 2023).

⁵ Enligt SKR definition. Båstads kommun ingår i kommungruppen "Landsbygdskommun med besöksnäring" med stor besöksnäring och omsättning inom detaljhandel, hotell och restaurang i förhållande till invånarantalet.

Ansträngd boendeekonomi (KALP)

Det andra måttet är även det ett mått på ansträngd boendeekonomi men här används en annan baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en "kvar att leva på" (KALP) kalkyl som baseras på en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) under perioden 2012–2021 framgår i figur 45. I figuren framgår att 21,2 procent av invånarna i Båstads kommun har en ansträngd boendeekonomi. En betydande majoritet (69 procent) av hushållen med ansträngd boendeekonomi består av hushållstypen *ensamstående utan barn* och den vanligaste (48 procent) boendeformen bland hushållen med ansträngd boendeekonomi är *småhus med äganderätt*. Båstads kommun har en lägre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi jämfört med kommungruppen, länet och riket samtidigt som andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat i kommunen sedan 2012.

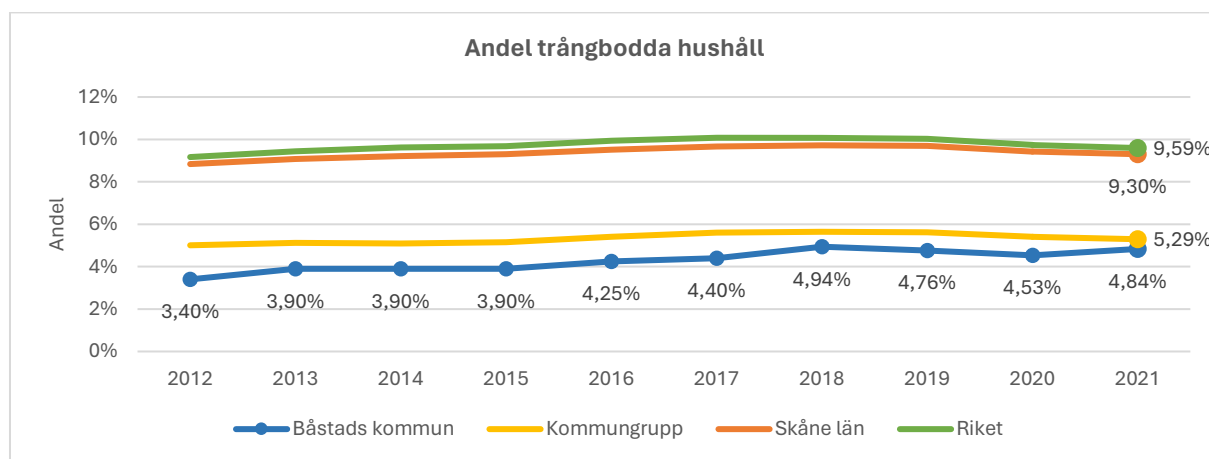


Figur 45. Ansträngd boendeekonomi (KALP) (Boverket, 2023).

Trångboddhet

Det tredje måttet är ett mått på trångboddhet. Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda och utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum (primärt småhus) används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

Andelen trångbodda hushåll under perioden 2012–2021 framgår i figur 46. I figuren framgår att Båstads kommun har en något lägre andel trångbodda hushåll jämfört med kommungruppen och en betydligt lägre andel jämfört med länet och riket. Den vanligaste (41 procent) hushållstypen bland de trångbodda hushållen är *sammanboende med barn* och hälften av de trångbodda hushållen bor i *flerbostadshus med hyresrätt*. Andelen trångbodda hushåll har ökat med 42 % i Båstads kommun sedan 2012, vilket är betydligt mer än motsvarande utveckling i kommungruppen, länet och riket.

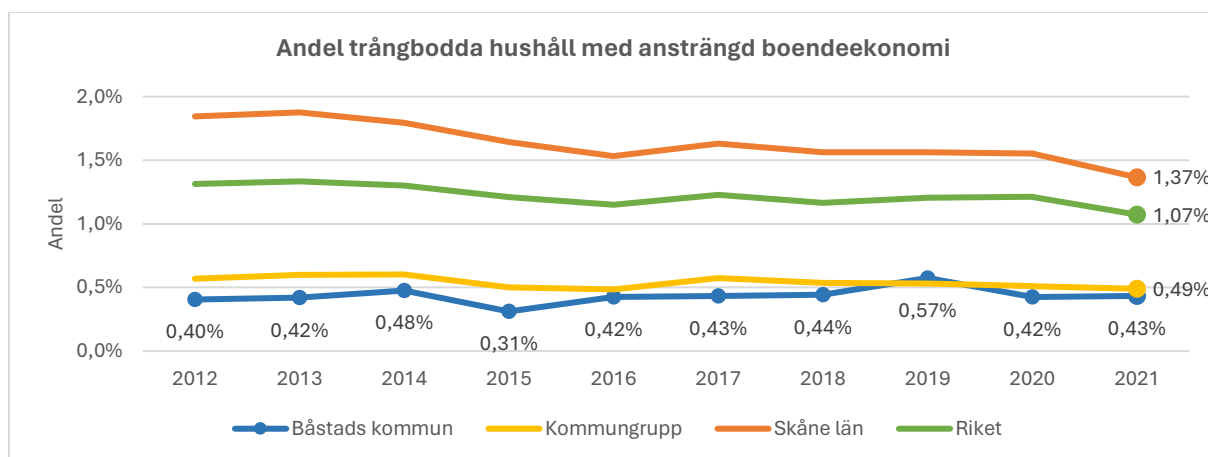


Figur 46. Andel trångbodda hushåll (Boverket, 2023).

Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

Det fjärde måttet är ett mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendeekonomi enligt det första måttet.

Andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi under perioden 2012–2021 framgår i figur 47. Båstads kommun har en något lägre andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi jämfört med kommungruppen och en betydligt lägre andel jämfört med länet och riket. En majoritet (53 procent) av de trångbodda hushållen med ansträngd boendeekonomi består av hushållstypen *sammanboende med barn* och de flesta (73 procent) av de trångbodda hushållen med ansträngd boendeekonomi bor i *flerbostadshus med hyresrätt*.

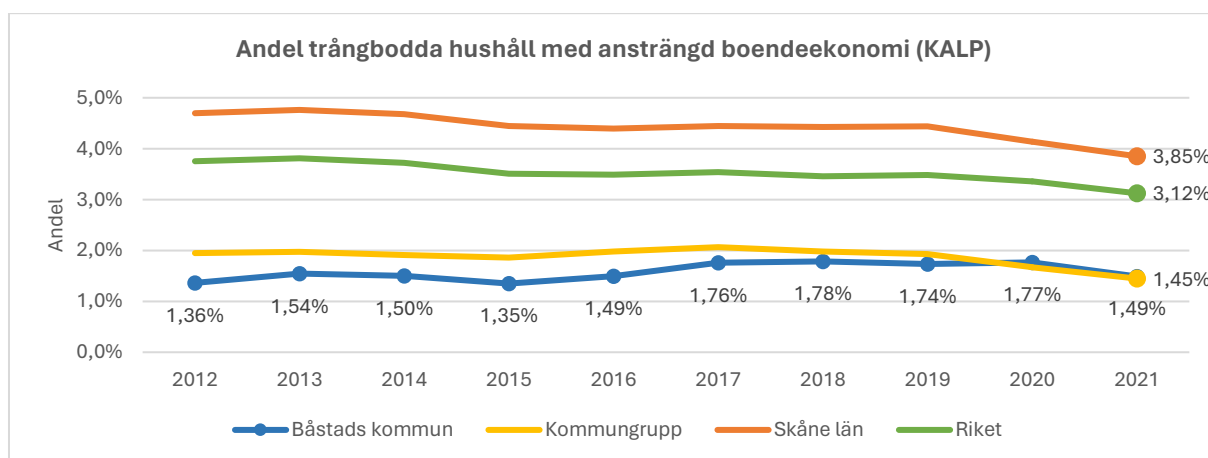


Figur 47. Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (Boverket, 2023).

Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)

Det femte måttet är ett mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendeekonomi enligt det andra måttet.

Andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) under perioden 2012–2021 framgår i figur 48. Båstads kommun har en något lägre andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi jämfört med kommungruppen och en betydligt lägre andel jämfört med länet och riket. Den vanligaste (38 procent) hushållstypen bland de trångbodda hushållen med ansträngd boendeekonomi är *sammanboende med barn* och en betydande majoritet (68 procent) av de trångbodda hushållen med ansträngd boendeekonomi bor i *flerbostadshus med hyresrätt*. Andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi har ökat något sedan 2012.

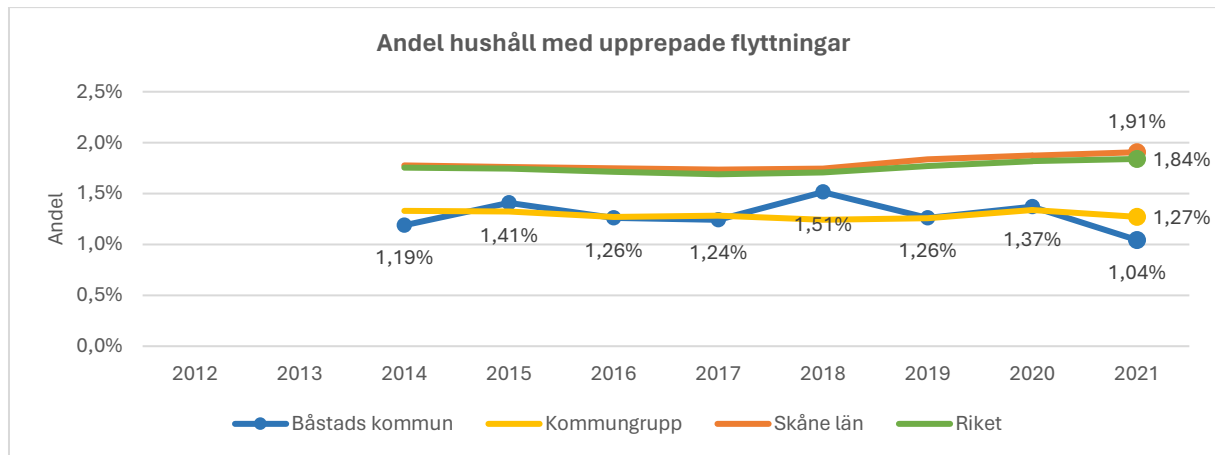


Figur 48. Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) (Boverket, 2023).

Flyttar ofta

Det sjätte måttet är en indikation på om hushållet har en osäker boendesituation. Det mäts genom att följa hushållens flyttningar över åren. Kriteriet för att hushållet ska räknas som att det flyttar ofta är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.

Andelen hushåll med upprepade flyttningar under perioden 2012–2021 framgår i figur 49. Båstads kommun har en lägre andelen hushåll med upprepade flyttningar jämfört med kommungruppen, länet och riket. Den vanligaste (25 procent) hushållstypen bland hushåll med upprepade flyttningar är *sammanboende med barn* och de flesta (58 procent) av hushållen med upprepade flyttningar bor i *småhus med äganderätt*. Andelen hushåll med upprepade flyttningar i Båstads kommun var 1 % under 2021, vilket är det lägsta värdet sedan 2014.

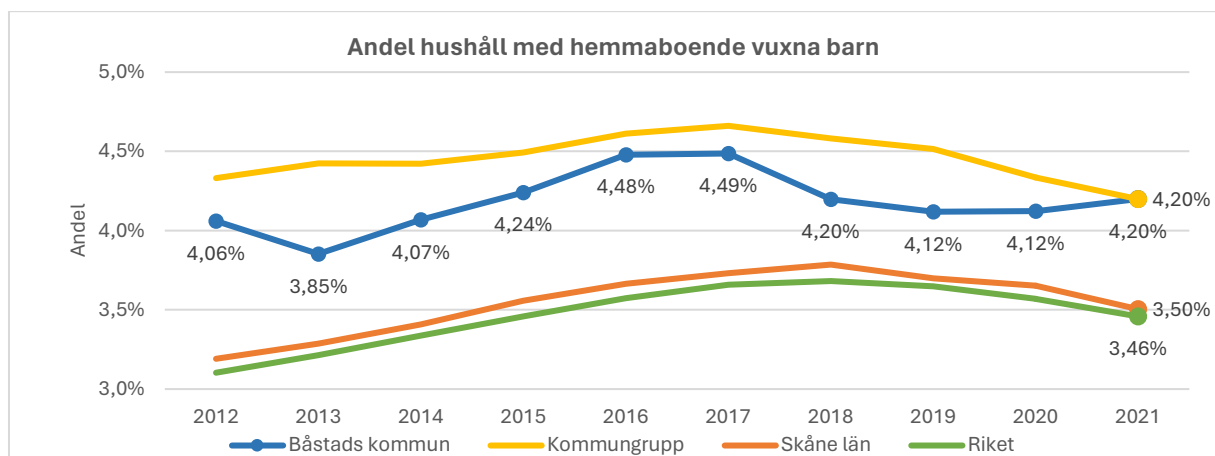


Figur 49. Andel hushåll med upprepade flyttningar (Boverket, 2023).

Hemmaboende vuxna barn

Det sjunde måttet är huruvida det finns hemmaboende vuxna barn, (25 år eller äldre) i hushållet.

Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn under perioden 2012–2021 framgår i figur 50. Båstads kommun och kommungruppen har en högre andel hushåll med hemmaboende vuxna barn jämfört med länet och riket. De flesta (56 procent) av hushållen med hemmaboende vuxna barn består av hushållstypen *sammanboende med barn* och en betydande majoritet (84 procent) av hushållen med hemmaboende vuxna barn bor i *småhus med äganderätt*. Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn är oförändrad i kommunen sedan 2018, till skillnad från kommungruppen, länet och riket, där motsvarande andel har minskat.

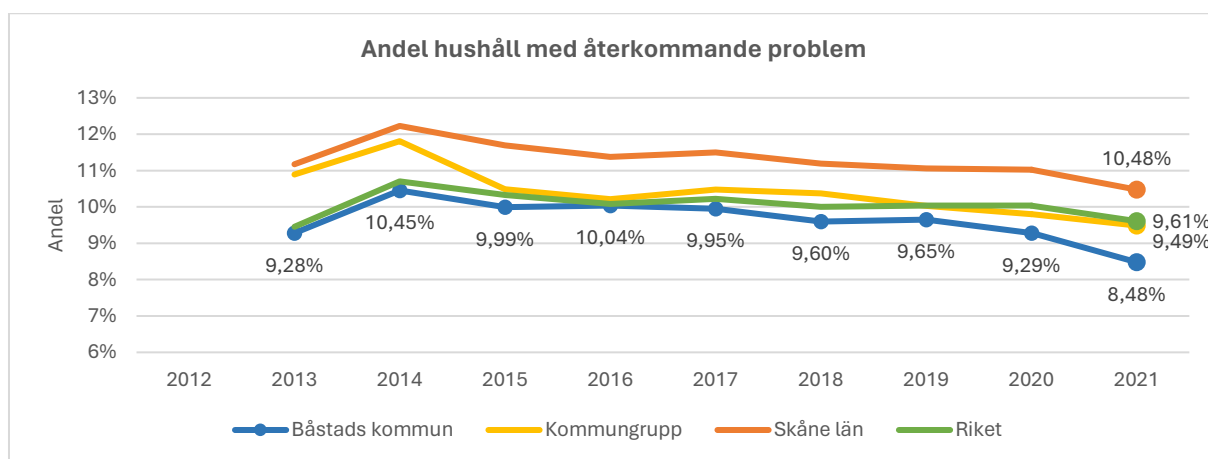


Figur 50. Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn (Boverket, 2023).

Återkommande problem

Det åttonde måttet är ett mått på om de problem som hushållen har är mer eller mindre långvariga. För att räknas som att ha återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta och/eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn två år i rad.

Andelen hushåll med återkommande problem under perioden 2012–2021 framgår i figur 51. Båstads kommun har en lägre andel hushåll med återkommande problem jämfört med kommungruppen, länet och riket och andelen hushåll med återkommande problem i kommunen har minskat sedan 2014. De flesta (37 procent) av hushållen med återkommande problem består av hushållstypen *sammanboende med barn* och en majoritet (67 procent) av hushållen med återkommande problem bor i *småhus med äganderätt*.



Figur 51. Andel hushåll med återkommande problem (Boverket, 2023).

Planberedskap

I tabell 1 framgår en sammanställning av aktuella projekt som visar var nya bostäder planeras i kommunen, vilken typ av bostäder som förväntas byggas samt ungefärligt antal. I tabellen framgår att gällande detaljplaner som har antagits i närtid möjliggör ungefär 1 200 bostäder och att pågående detaljplanering förväntas möjliggöra ytterligare 1 900 bostäder till omkring år 2030. Totalt förväntas 3 100 bostäder att byggas under denna tidsperiod. Antal förväntade bostäder i pågående detaljplanering är svårt att uppskatta generellt och i synnerhet ju längre fram i tid planerna förväntas att vinna laga kraft. Det rådande ekonomiska läget gör det särskilt svårt att förutse bostadsutvecklingen de kommande åren. Utbyggnadstakten kommer att vara beroende av situationen på bostadsmarknaden med väsentligt högre ränteläge och högre byggkostnader.

Utöver ovannämnda siffror finns också planberedskap för ett hundratal bostäder i gällande detaljplaner som av olika skäl ännu inte byggts ut. Då dessa planer är mycket gamla bedömer kommunen att dessa bostäder sannolikt inte kommer att byggas inom de kommande åren. Kommunen har ett begränsat inflytande över byggprocessen, särskilt i de fall där kommunen inte äger marken, och har inte möjlighet att påverka byggtakten och när byggnationen ska påbörjas. Den, av kommunen, planlagda marken möjliggör för bostadsbyggande men det är alltid upp till fastighetsägaren att besluta när och om marken ska bebyggas. Det faktiska antalet tillkommande bostäder beror i slutändan på de marknadsförutsättningar som finns och byggaktörernas bedömningar av efterfrågan på bostäder.

Sammanställning av aktuella planer och projekt

Ort	Projekt	Bostadstyper	Planstatus	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-
Hemmeslöv	Tuveluckan etapp 1	Hyresrätter	Gällande		100		95				
Hemmeslöv	Petersberg	Hyres- och bostadsrätter	Gällande					100	100	100	
Hemmeslöv	Tuveluckan etapp 2	Hyres- och bostadsrätter, radhus, villor	Mot granskning				127	150		132	397
Hemmeslöv	Eskilstorp 2:24 m.fl.	Hyres- och bostadsrätter, radhus, villor	Uppstart							75	305
Hemmeslöv	Hemmeslöv 10:10 m.fl. (Heden)	Hyres- och bostadsrätter, villor	Gällande	69		84					
Båstad	Båtsmannen	Bostadsrätter	Gällande			30					
Båstad	Tegelugnslyckan	Bostadsrätter, villor	Mot samråd			5		14	1		
Båstad	Vretvägen	Villor, radhus	Gällande			3	4	8	12		
Båstad	Nedre Hasselbacken	Bostadsrätter	Gällande			27					
Båstad	Centrala Båstad	Hyres- och bostadsrätter	Uppstart						30	30	
Båstad	Gamla stationshuset	Bostadsrätter, radhus	Mot samråd						6	25	
Båstad	Boarp 2:33	Radhus, parhus	Gällande	24							
Eskilstorp	Eskilstorp 5:6	Villor, radhus, parhus	Gällande			24					
Förslöv	Förslöv 2:4	Bostadsrätter, Villor	Gällande	82	5						
Förslöv	Vistorp 8:90 m.fl.	Hyres- och bostadsrätter, radhus, parhus	Mot samråd					65	65	65	65
Förslöv	Förslövs ångar	Hyresrätter	Gällande				15				
Förslöv	Slammarp 2:47 m.fl.	Villor	Gällande	2	2	2	2	2			
Förslöv	Slammarp 1:143	Hyres- och bostadsrätter, radhus, parhus	Uppstart							10	10
Förslöv	Storahult 6:146	Villa	Mot samråd					1			
Torekov	Torekov 98:146	Bostadsrätter	Mot samråd					36			
Torekov	Rammsjö 55:12	Bostadsrätter, villor, radhus	Mot samråd				12	6			
Torekov	Båtmansängen	Hyresrätter, radhus	Gällande			37					
Grevie	Hålarp 4:214 (Skoltomten)	Hyresrätter	Gällande				20				
Grevie	Hålarp 4:197	Hyresrätter	Gällande	20							
Grevie	Grevie 28:1 (Kyrkbyn)	Villor	Gällande			5	5	5	5		
Grevie	Böske 37:1	Okänt	Uppstart							60	90
Grevie	Böske 2:108	Okänt	Vilande							25	25
Västra Karup	Västra Karup 1:36	Hyresrätter, Radhus	Gällande		3				5		
Västra Karup	Västra Karup 6:4	Villor, radhus	Mot samråd					30	20	10	
Västra Karup	Möllhult 1:3	Villor	Mot granskning			1		1			
Östra Karup	Östra Karup 6:7 m.fl.	Bostadsrätter, villor	Gällande	2	24	2	2				
Hela kommunen	Övrig kompletterande bebyggelse		Gällande	10	17	78	71				
Totalt				209	151	298	353	418	244	532	892
Totalt antal förväntade bostäder under perioden 2023–2030								3097			

Tabell 1. Sammanställning av aktuella planer och projekt (Båstads kommun, 2023).

Behov av och efterfrågan på bostäder

Demografiskt bostadsbehov

Bostadsbehovet anger det demografiskt drivna behovet av bostäder för kommunens invånare oavsett betalningsförmåga. Bostadsbehovet⁶ beräknas utifrån den demografiska hushållsutvecklingen och eventuella förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Beräkningar av bostadsbehovet tar också höjd för en bostadsreserv som syftar till att främja rörligheten på bostadsmarknaden⁷.

Enligt framtagen befolkningsprognos förväntas antal invånare i Båstad kommun att öka med 1 564 personer under perioden 2022–2032. Med en hushållsstorlek på 2,11 invånare per hushåll innebär det att det behöver tillkomma 823 bostäder inklusive en bostadsreserv på 82 bostäder. Det motsvarar alltså ett demografiskt bostadsbehov på 82 bostäder per år fram till år 2032. Enligt Region Skånes befolkningsprognos förväntas antal invånare öka med 2 883 personer till år 2031, vilket skulle innebära ett bostadsbehov på 1456 bostäder inklusive en bostadsreserv på 89 bostäder under perioden 2021–2031. Det motsvarar ett demografiskt bostadsbehov på 162 bostäder per år till år 2031. Dessa beräkningar bör tolkas med försiktighet då detta är en grovt förenklad beräkningsmodell som förutsätter att antal personer per hushåll förblir oförändrat under hela tidsperioden. Beräkningar har dessutom inte tagit hänsyn till förändringar i bostadsbeståndet.

Ett mer tillförlitligt sätt att beräkna ökningen av antalet hushåll är att använda åldersspecifika hushållskvoter. Det är en fördelaktig metod att använda eftersom hänsyn tas till att ökning inom olika åldersgrupper genererar ett varierande behov av egen bostad. Länsstyrelsen tog år 2015 fram en rapport som, med hjälp av en beräkningsmodell framtagen av Boverket, beskriver det demografiska bostadsbehovet i Skåne till år 2030. Modellen använder en befolkningsprognos samt statistik över boende och bostadsbestånd för att beräkna det kvantitativa bostadsbehovet. Enligt rapporten beräknas bostadsbehovet i Båstads kommun under perioden 2015–2030 utgöra totalt 1 095 bostäder eller 68 bostäder per år.

Även Region Skåne har tagit fram prognoser över det demografiska bostadsbehovet⁸. I den årliga uppdateringen av rapporten från 2022 redovisas det demografiska bostadsbehovet i länet under perioden 2022–2031 som sedermera jämförs med efterfrågan på bostäder under motsvarande period. Rapporten baseras på Region Skånes befolkningsprognos 2022–2031 och hushållsdata från 2017–2021, där antal personer, uppdelat på kön och ålder (1-årsklasser), räknats om till antal hushåll med hjälp av hushållskvotmetoden. För Båstads kommun beräknas det demografiska bostadsbehovet uppgå till totalt 1 721 bostäder (inklusive bostadsreserv) eller ett genomsnittligt tillskott på 170 bostäder om året under perioden 2022–2031.

⁶ Beräkning av bostadsbyggnadsbehovet (Boverket, 2020)

⁷ Boverket rekommenderar en bostadsreserv på en procent av det beräknade bostadsbehovet (Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, Boverket, Rapport 2015:18)

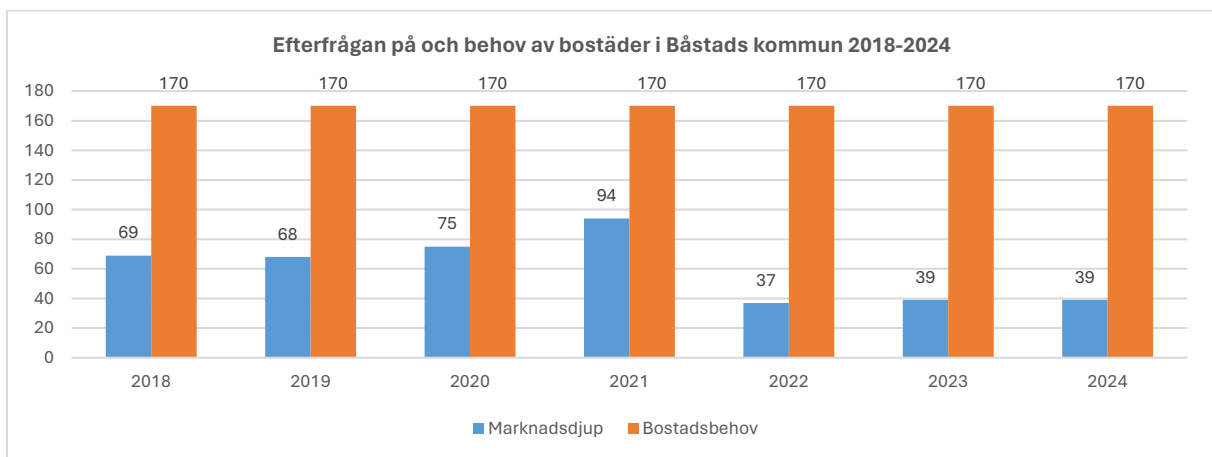
⁸ Modell för bostadsefterfrågan 2022 (Region Skåne, 2023, s.27–29)

Efterfrågan på bostäder (marknadsdjup)

Bostadsefterfrågan (eller marknadsdjupet) är det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Marknadsdjupet fångar, till skillnad från det demografiska bostadsbehovet, även upp hushållens preferenser och ekonomiska förutsättningar. Bostadsefterfrågan beskriver den del av efterfrågan som är kommersiellt gångbar, det vill säga då hushållens betalningsvilja överstiger den prisnivå som byggherrarna behöver sätta för att projekten ska vara lönsamma (lönsamhetskrav).

Med hjälp av en beräkningsmodell har Region Skåne skattat den årliga bostadsefterfrågan för hela länets bostadsmarknad samt för varje kommuns bostadsmarknad. I rapporten framgår att marknadsdjupet för Skåne län minskade med 35 procent jämfört med toppåret 2021. Enligt prognosen förväntas den köpkraftiga efterfrågan på bostäder i Skåne sjunka ytterligare de kommande två åren. Minskningen är mest påtaglig för bostadsrätter där efterfrågan har mer än halverats mellan 2021 och 2022. Minskningen beror främst på den relativt höga räntenivån och ökade avgifter till bostadsrättsföreningar, vilket gör att färre hushåll har råd att klara de boendekostnader som är förknippade med att köpa nyproducerade bostäder. Minskningen i efterfrågan beror också på att byggföretagens lönsamhetskrav har ökat till följd av ökade byggkostnader. Effekterna av stigande räntor och lägre realinkomster har större inverkan på efterfrågan på bostäder än motsvarande effekter av fallande bostadspriser.

Beräkningarna visar att det finns möjlighet att bygga bostäder på kommersiella villkor i 29 av Skånes 33 kommuner. Marknadsdjupet är likt tidigare års beräkningar fortfarande koncentrerat till västra delen av länet. I Båstads kommun beräknades marknadsdjupet år 2022 till 37 bostäder varav 9 äganderätter och 28 bostadsrätter. I Båstads kommun prognostiseras efterfrågan under 2023 och 2024 till totalt till 39 bostäder, fördelat på 12 äganderätter och 27 bostadsrätter. I rapporten framgår att det inte finns några marknadsförutsättningar för nyproduktion av hyresrätter i Båstads kommun under perioden 2022–2024. Efterfrågan på och behov av bostäder i Båstads kommun under perioden 2018–2024 framgår i figur 52.



Figur 52. Efterfrågan på och behov av bostäder i Båstads kommun 2018–2024 (Region Skåne, 2023).

Båstads kommun, 269 80 BÅSTAD
Telefon: 0431-770 00 vx
bastads.kommun@bastad.se
www.bastad.se



BÅSTADS KOMMUN