

*Slutrapport*  
Bostadsmarknads- och byggbehovsanalys,  
Trelleborg

Trelleborg kommun 2017-09-29



# Innehåll



Kapitel	Sid
› <i>Sammanfattning</i>	3
› <i>Om rapporten</i>	4
<b>Del 1: Trelleborg kommuns roll i regionen</b>	<b>6</b>
› Infrastruktur & pendling	8
› Inflyttningsdemografi	11
› Bostadsförsörjningsplaner i regionen	12
<b>Del 2: Bostadsbestånd och -marknad</b>	<b>14</b>
› Fördelning per boendeform	15
› Bostadsbeståndets ålder	21
› Bostadsstorlek	26
› Andrahandsmarknaden	28
› Hyresrättsmarknaden	34
› Bostadsbyggande	40
<b>Del 3: Demografi och flyttströmmar</b>	<b>46</b>
› Befolkningsutveckling	47
› Kommunens hushåll	52
› Flyttströmmar	57

Kapitel	Sid
<b>Del 4: Bostadsmarknaden för resurssvaga/särskilda grupper</b>	<b>62</b>
› Äldre	66
› Unga vuxna	68
› Studenter	70
› Personer med funktionsnedsättning	71
› Nyanlända	72
› Andra resurssvaga grupper	74
<b>Del 5: Framtida faktorer och trender som påverkar kommunen</b>	<b>76</b>
› Megatrender	77
› Stora barnkullar	81
› Framtida målgrupper	83
<b>Del 6: Rekommendation och bostadsbehov utifrån befolkningsmål om 50 300 invånare 2028</b>	<b>86</b>
› Beräknat bostadsbehov i kommunen	87
› Flyttkedjor	91
› Centralorten	93
› Livskraftiga orter	103
› Stadsnära landsbygd	114
› Särskilda/resurssvaga grupper	122

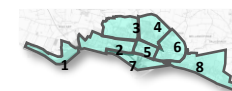
# Sammanfattning hela kommunen



Juni Strategi har mot bakgrund av Trelleborg kommuns befolkningsplan, flyttmönster, åldersstruktur, bostadstrender, prisnivåer m.m. bedömt framtida behov av bostäder i Trelleborgs delområden. Bedömningen omfattar såväl antal (mot bakgrund av befolkningsplanen), samt typ av bostäder och målgrupper för dessa. Nedan finns resultatet sammanfattat i tabellform. Observera att centralortens område 7 inte avser ett behov utan kan tillgodose behovet från andra delområden.

I dagsläget är 3 % av beståndet särskilda bostäder i kommunen. För dessa råder enligt kommunen själva balans. Därför torde behovet av särskilda bostäder de närmsta åren fortsatt ligga på 3 % av det rekommenderade totala bostadsbehovet. Inom dessa 3 % är dock inte ungdomsbostäder, seniorbostäder eller bostäder för nyanlända inräknade. För unga vuxna och nyanlända, liksom ensamkommande barn och unga råder idag en brist på bostäder.

GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				BOSTADSBEHOV till 2028	HUSTYP	
Centralorten	Unga Vuxna	Barnfamiljer	Villasäljare/55+	Seniorer/70+	Antal bostäder	Småhus	Flerbostadshus
1		x		x	40 - 60	x	x
2		x	x		160 - 190	x	x
3		x		x	100 - 120	x	x
4		x		x	370 - 390	x	x
5	x	x			780 - 810		x
6		x	x	x	370 - 410	x	x
7	x		x	x	700 (ej behov utan planerade bostäder)		x
8				x	140 - 170		x



Cirka 75-80 % av totala behovet finns i centralorten enligt Juni Strategis beräkning

GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				BOSTADSBEHOV till 2028	HUSTYP	
Livskraftiga tätorter	Unga Vuxna	Barnfamiljer	Villasäljare/55+	Seniorer/70+	Antal bostäder	Småhus	Flerbostadshus
Alstad		x			10 - 15	x	
Anderslöv	x	x		x	75 - 100	x	x
Beddingestrand		x	x	x	25 - 35		x
Klagstorp		x	x		10 - 15	x	
Simremarken	x	x		x	30 - 40	x	x
Skegrie	x	x	x		175 - 225	x	x
Smygehamn		x		x	30 - 40		x
Sydöstra Grevie	x		x		15 - 20	x	x
Västra Tommarp		x	x	x	25 - 35	x	x



Cirka 20 % av totala behovet finns i tätorterna enligt Juni Strategis beräkning

GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				BOSTADSBEHOV till 2028	HUSTYP	
Stadsnära landsbygd	Unga Vuxna	Barnfamiljer	Villasäljare/55+	Seniorer/70+	Antal bostäder	Småhus	Flerbostadshus
1		x			15 - 20	x	
2		x			10 - 20	x	
3			x	x	30 - 40	x	
4		x			15 - 20	x	
5		x	x	x	10 - 15	x	
6		x		x	10 - 15	x	



Cirka 2-4 % av totala behovet finns i stadsnära landsbygd enligt Juni Strategis beräkning

# Om rapporten

## BAKGRUND

Trelleborg kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunfullmäktige 2016-09-26. Det finns emellertid ett behov av att omarbete riktlinjerna för bostadsförsörjning så att det blir ett tydligare planeringsunderlag för kommunens bostadsförsörjning. Specifikt finns det ett behov av att delar som behandlar bostadsbeståndet, bostadsmarknaden, befolkningens och hushållens sammansättning, samt den nationella och regionala synen på bostadsförsörjning, utvecklas. Enligt direkt anvisning från kommunen har utgångspunkten i analysarbetet varit hur målet om 50 000 invånare år 2028, ska kunna uppnås.

## UPPDRAG

Juni Strategi genomför, mot bakgrund av ovan, en bostadsmarknads- och byggbehovsanalys för kommunen som helhet och för dess delområden. Analyserna utgår från dagsläget samt den utveckling som kan förväntas fram till 2028. Mot bakgrund av ingående material och fakta ges rekommendationer kring bostadsutveckling, fördelning av bostäder på upplåtelseform och bostadstyp, utformning av boendekvaliteter och särskilda gruppers behov m.m.

Uppdragsgivare är Trelleborg kommun. Uppdraget har genomförts av Mona Kjellberg, Maria Hiller, Erik Simonsson och Madeleine Eneskjöld på Juni Strategi under augusti-september 2017. Under projektets gång har Jonas Gustavsson vid Trelleborg kommuns planenhet varit kontaktperson.

## DISPOSITION

Uppdraget genomförs i sex huvudkapitel.

1. Trelleborgs roll i regionen
2. Nulägesanalys kommunens bostadsbestånd och -marknad
3. Nulägesanalys kommunens demografi och flyttströmmar
4. Bostadsmarknaden för resurssvaga/särskilda grupper
5. Framtida faktorer och trender som påverkar kommunen
6. Rekommendation och bostadsbehov utifrån befolkningsmål 50 300 invånare 2028

# Analysförutsättningar

En bostadsbehovsanalys kan göras utifrån två perspektiv, varav det vanligaste angreppssättet är att studera en förväntad tillväxt baserad på historisk fakta och därigenom beräkna vilket behov av bostäder som finns de kommande åren.

Enligt direktiv från Trelleborg kommun är dock det tydliga angreppssättet i denna rapport istället var och hur bostäder ska tillkomma i kommunen för att kunna växa till 50 300 invånare år 2028. **Vilket innebär att analysen sker utifrån en offensiv tillväxttakt, en befolkningsvision.**

Tillväxttakten är högre än Trelleborgs historiska tillväxttakt och kräver insatser från flera olika håll. Det räcker alltså inte att endast erbjuda tillräckligt många bostäder på olika geografiska platser, utan Trelleborg kommun måste lyftas upp som ett mycket attraktivt alternativ i Skåne-regionen. Barnomsorg och äldreomsorg måste säkras, integrationsarbete måste ske, de nya bostadsområdena måste bli attraktiva, marknadsföras och säljas eller hyras ut till en prisnivå som motsvarar förväntan på marknaden. Arbetsplatser måste finnas inom ett pendlingsavstånd, handel och service säkras m.m.

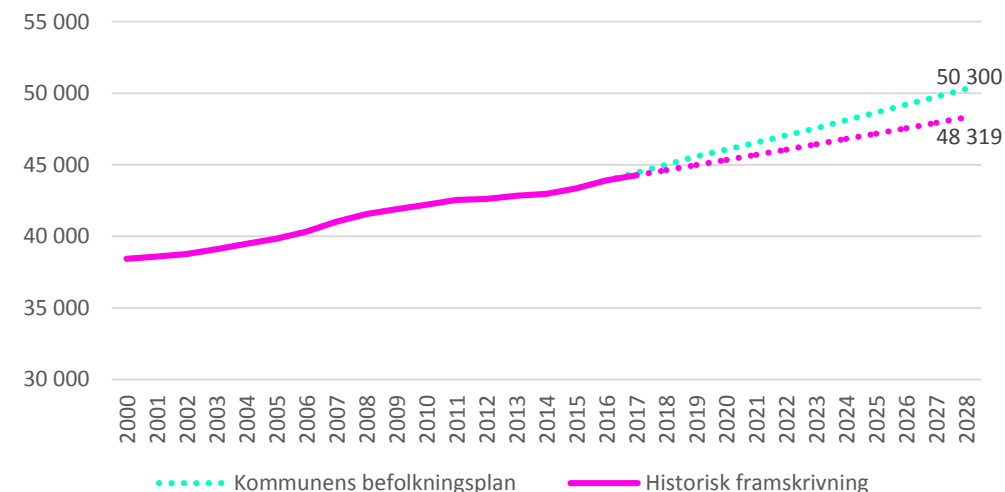
Rekommendationerna i denna rapport har även haft som utgångspunkt att verka för ett varierat tillskott till bostadsbeståndet, att motverka segregation genom att uppmuntra till olika blandade boendeformer. Dessutom är ett mål med rekommendationerna att Trelleborg kommuns befolkningssammansättning av olika livsfaser och åldrar blir balanserad, för att skapa tillväxt och underlätta flyttkedjor.

I arbetet har såväl Trelleborg kommuns översiktsplan, fördjupade översiktsplan, samt det landsbygdsprogram som varit på samråd tagits i beaktande.

## Analysens grundfråga:

Hur stort är behovet och hur kan Trelleborg kommun tillföra attraktiva bostäder för att nå 50 300 invånare år 2028?

Trelleborgs befolkningsplan och en historisk framskrivning av befolkningstillväxt 2000-2028





# Del 1. Trelleborg kommuns roll i regionen



# Om Trelleborg kommun

## Geografisk läge och position

Trelleborg kommun har ett bra strategiskt läge som port till Östersjöregionen gör att stadens tillväxt och attraktivitet för Skåne och Sverige. Kommunens bebyggelse är koncentrerad till Trelleborgs stad, tätorterna Alstad, Anderslöv, Simremarken, Klagstorp, Skegrie, Smygehamn, Beddingestrand och Gislövs läge, samt ett 40-tal mindre byar. Trelleborg kommun gränsar till Vellinge kommun i väster, Svedala kommun i norr och Skurups kommun i öster.

Trelleborg är en omvandlingsort där stora infrastrukturensatsningar pågår, och planeras, vilket gör att staden är och i framtiden fortsatt kommer att vara viktig för att Malmö- och Lundregionen ska växa. Genomförda infrastrukturensatsningar och förbättringar av kommunikationer har stärkt hela kommunen och inneburit att orter i Trelleborg kommun knutits samman med övriga Skåne. Styrkan är relativt korta avstånd mellan orter och goda kommunikationer, vilket möjliggör arbetspendling där människor kan välja att bosätta sig på en ort och arbeta i en annan. Idag pendlar ca 9 500 personer dagligen ut över kommungränsen, medan nästan 3 600 pendlar in.

## Befolkningsökning och bostäder

Trelleborg kommun vill växa med ca 1,14% per år och har ett mål att nå 50 000 invånare år 2028. De senaste 10 åren har den genomsnittliga tillväxten legat på 0,85 %, tillväxten 2016 var dock hela 1,3 %. Utifrån den befolkningsökning planeras för ett nytillskott av ca 200 bostäder per år. Huvuddelen av dessa bostäder föreslås lokaliseras till Trelleborgs stad.



# Infrastruktur och kommunikationer

Skåne skiljer sig från övriga landet genom en omfattande transittrafik som domineras av vägtransporter via de skånska hamnarna och Öresundsbron. Trafiken väntas öka kraftigt, inte minst när Fehmarn Bältförbindelsen mellan Danmark och Tyskland öppnar en bit in på 2020-talet.

**Biltrafik och vägtransporter:** Trelleborg utgångspunkt för Europavägarna 6 och 22 samt riksväg 9 och länsväg 108. Europaväg 65 och länsväg 101 genomkorsar kommunens norra del.

Det är ca 3 mil till Malmö, vilket tar ca 30 min. Till Köpenhamn är det ca 6 mil, vilket tar ca 50 min med bil.

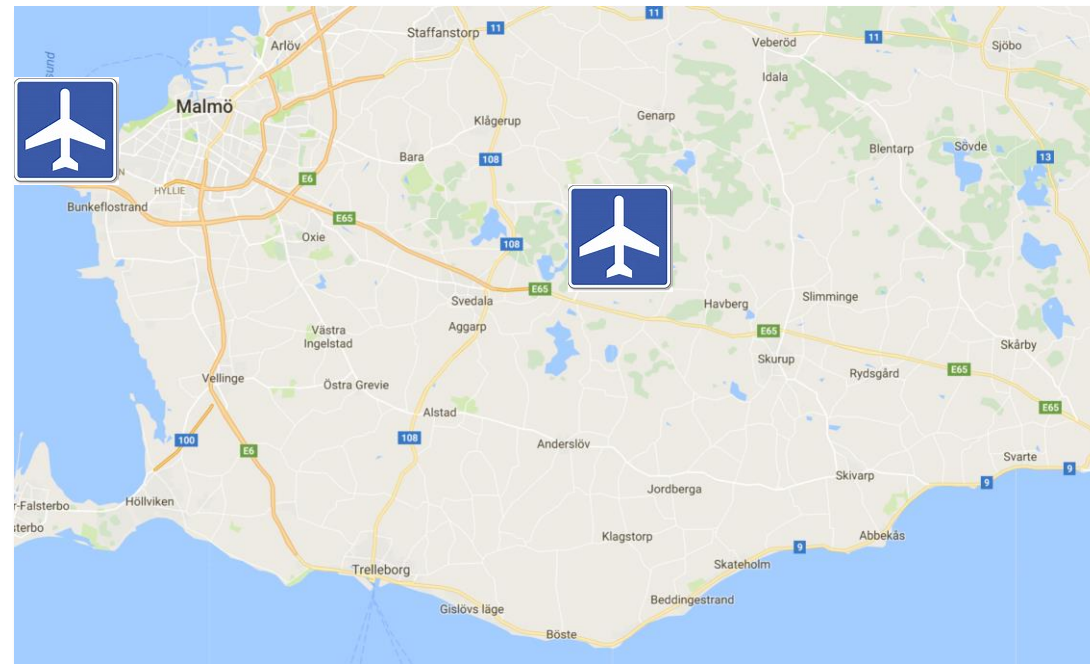
**Kollektivtrafik:** Pågatågen började trafikera Trelleborg i december 2015. Med tåget tar det 35 minuter till Malmö och till Köpenhamn knappt en timme till Köpenhamn.

Ett flertal busslinjer trafikerar Trelleborg lokalt och regionalt.

**Färjetrafik:** Trelleborg har Sveriges näst största hamn. Härifrån åker omkring två miljoner passagerare varje år. Tre rederier trafikerar hamnen och från Trelleborg går det färjelinjer till Travemünde, Rostock och Sassnitz i Tyskland, samt Świnoujście i Polen.

**Flyg:** I Sturup ligger Malmö Airport som trafikerar ett stort antal destination såväl inrikes som utrikes. Avståndet till flygplatsen från Trelleborg är knappt 4 mil, och resan med bil tar ca 30 min.

CHP Airport i Köpenhamn nås från Trelleborg på ca 40 minuter med bil eller på en knapp timme med tåg.





# Arbetspendling och resande

Rörligheten mellan olika orter i Skåne är viktig för arbetsmarknaden, men även för högre utbildningar på olika orter i regionen. Skånes invånare rör sig idag över kommungränserna på ett annat sätt än tidigare, vilket ökar kraven på regionalt samarbete.

Relativt övriga Sverige är avstånden i länet korta. Skåne har idag i princip två arbetsmarknadsregioner, dels Malmö–Lund som omfattar hela västra Skåne, dels Kristianstad–Hässleholm som förutom Kristianstad och Hässleholm omfattar Östra Göinge, Bromölla och Sölvesborg. Därtill ingår Osby i arbetsmarknadsregion Älmhult. För att säkerställa en tillväxt som inkluderar alla, samtidigt som befolkningen växer, måste Skåne arbeta med en förbättrad integration och rörlighet mellan och inom arbetsmarknadsregionerna.

Marknaden för kollektivtrafikresor har haft en stark tillväxt. Resandet har sedan Region Skåne bildades 1999 mer än fördubblats och ökat från 70 miljoner resor 1999 till 152 miljoner resor 2013 (se graf längst till höger).

I diagrammet närmast till höger visas antalet förvärvsarbetande (16 år och äldre) in- och utpendlare till och från Trelleborg kommun år 2015. Antalet utpendlare är betydligt större i relation till antalet inpendlare (ca 9 500 st. respektive ca 3 700 st.).

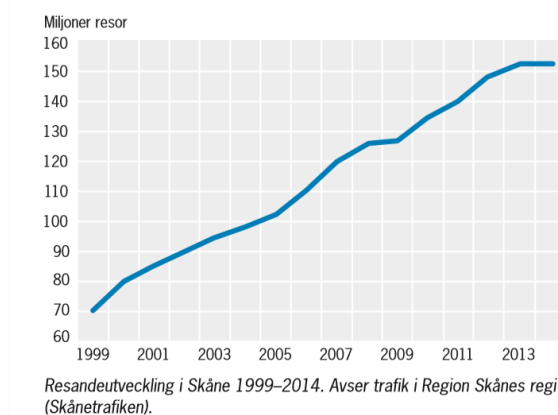
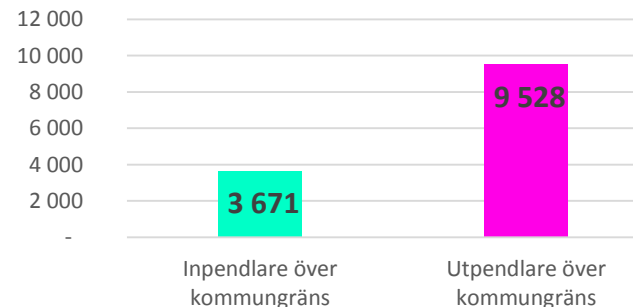
Av det totala antalet förvärvsarbetande i Trelleborg är det knappt hälften som pendlar ut från kommunen till sitt arbete. Den största pendlingen går till Malmö.

## Mål för kollektivtrafiken Region Skåne

- Antalet resor ska fördubblas till år 2020 jämfört med 2006 – en ökning från 112 miljoner resor per år till minst 224 miljoner resor. År 2014 gjordes 152 miljoner resor.
- Marknadsandelen ska uppgå till minst 40 procent år 2030 – en fördubbling jämfört med 2006. År 2014 var marknadsandelen 25 procent.
- År 2020 ska minst åtta av tio kunder i Region Skånes kollektivtrafik vara nöjda eller mycket nöjda. År 2013 var kundnöjdheten 62 procent.
- Minst 91,5 procent av skåningarna ska erbjudas minst tio dagliga (vardagar) resmöjligheter till någon av regionens tillväxtmotorer, med en restid på max en timme.
- Samtliga hållplatslägen med fler än 15 dagliga påstigande ska vara tillgänglighetsanpassade senast år 2021.
- Kollektivtrafiken ska drivas med fossilfria bränslen senast år 2020.

Källa: Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2016

## In-/utpendlare Trelleborg kommun 2015



# Planerad utveckling av infrastruktur och kommunikationer

Trelleborg kommun planerar att stärka och förbättra infrastruktur, kommunikationer och tillgänglighet genom en rad olika projekt på kort och lång sikt. Till höger ses en översikt av de olika satsningar som planeras.



## Satsa på persontågtrafiken

- Etablera ett andra stationsläge i framtiden samtidigt som staden satsar på centralstationen och stärker dess dragningskraft. Detta kommer att medföra bättre direktkommunikationer och underlättande av tågbyten och det blir enklare att locka till sig arbetskraft, skolelever, studenter och invånare som vill pendla inom Skåne och utgå från Trelleborg kommun.
- Möjlig utbyggnad av kontinentalbanan.



## Prioritera trafikslag

Att inom stadens begränsade gaturum tydliggöra tillgänglighet och framkomlighet för olika trafikantgrupper och färdmedel, gående, cyklister, tåg- och bussresenärer samt bilister. Se till att det går snabbare att cykla än att köra bil inom staden. Insatserna ger förutsättningarna för att främja folkhälsan inom alla åldersgrupper genom att höja statusen på cykeln som färdmedel



## Samla färdmedel i nod och tidsoptimera kollektivtrafiken

Skapa ett nav för kollektivt resande som åskådliggör alla destinationer för tåg, färja, bussar och cykelvägar lokalt och regionalt. Detta ger förutsättningar för att uppfylla målet i trafikstrategin att fördubbla antalet resor med stadsbuss från 2010-2020.



## Bygga bort fysiska barriärer och minska biltrafik och tunga transporter i innerstaden

En ringväg har prövats i fyra tidigare översiktsplaner och utredningar gjorts för alternativa sträckningar och dess konsekvenser. En ringväg skulle leda trafiken österifrån till hamnen istället för gå igenom staden. Delar av nuvarande hamnen som idag utgör en barriär kan exploateras och det blir möjligt att nå havet och Sjöstaden från centrum. Detta bidrar till en mer sammanhängande stad med högre social integration och förutsättningar för blandade funktioner.



# Inflyttningsdemografi

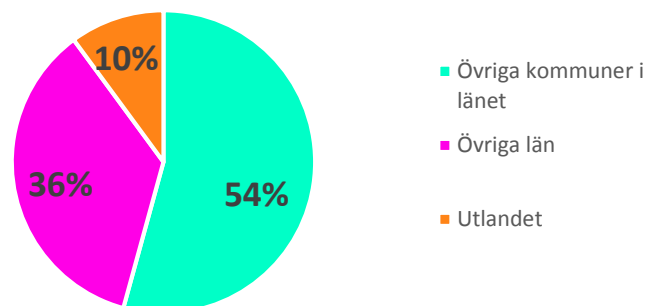
## Trelleborg kommun

I diagrammet ovan till höger visas andelen inflyttade per åldersgrupp för Trelleborg kommun och hela länet 2016. Jämfört med länet utgör andelen 15-24 år en betydligt lägre andel av inflyttarna till Trelleborg än de till hela länet – även om de i relation till de andra åldersgrupperna utgör en stor grupp. Rimligtvis flyttar den åldersgruppen istället till kommuner med större utbildningsmöjligheter såsom Lund och Malmö.

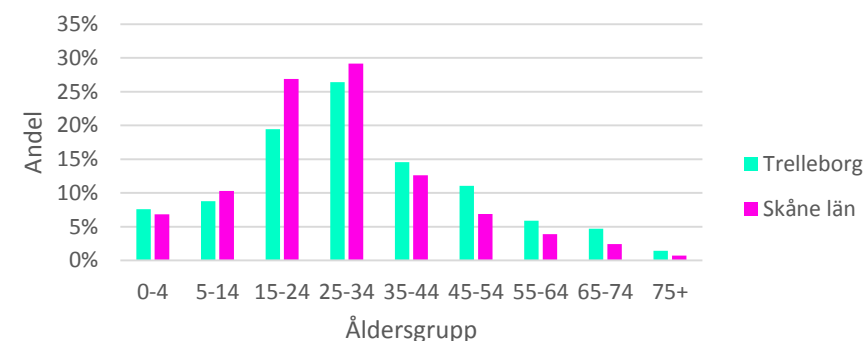
Diagrammet nedan till höger visas antalet inflyttar till Trelleborg och de närliggande kommunerna Vellinge, Svedala och Skurup mellan 2012-2016. Högst antal inflyttningar är det till Trelleborg kommun (ca 2 500, år 2016). Mellan 2012-2016 har antalet inflyttningar totalt ökat med ca 30 % för Trelleborg, högst procentuell ökning (från en lägre nivå) hade dock Skurup – ca 34 %. Trelleborg har positivt flyttnetto i princip inom alla åldersgrupper, men flyttnettot är som störst för barnfamiljer.

I cirkeldiagrammet nedan till vänster visas varifrån inflyttningarna till Trelleborg kommun kommer, uppdelat på övriga kommuner i länet, övriga län och utlandet. Det största upptagningsområdet (54 %) utgörs av övriga kommuner i länet, därefter övriga län (36 %).

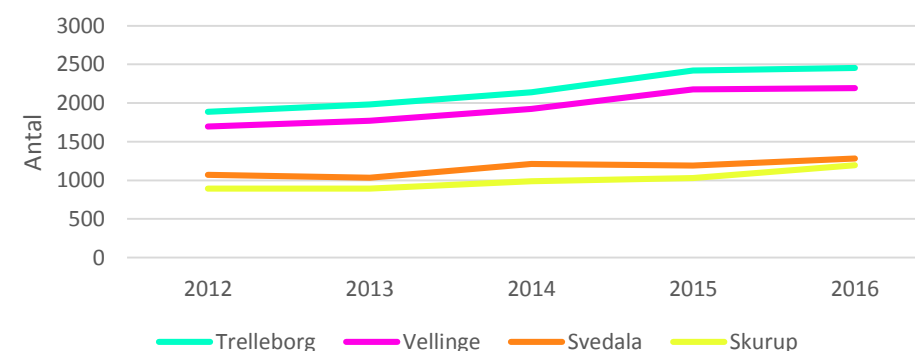
Andel inflyttningar 2015 från...



Andel inflyttade per åldersgrupp, 2016



Antal inflyttningar 2012-2016



# Bostadsförsörjningsplaner nationellt och regionalt

## Nationella mål

Det nationella målet för bostadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

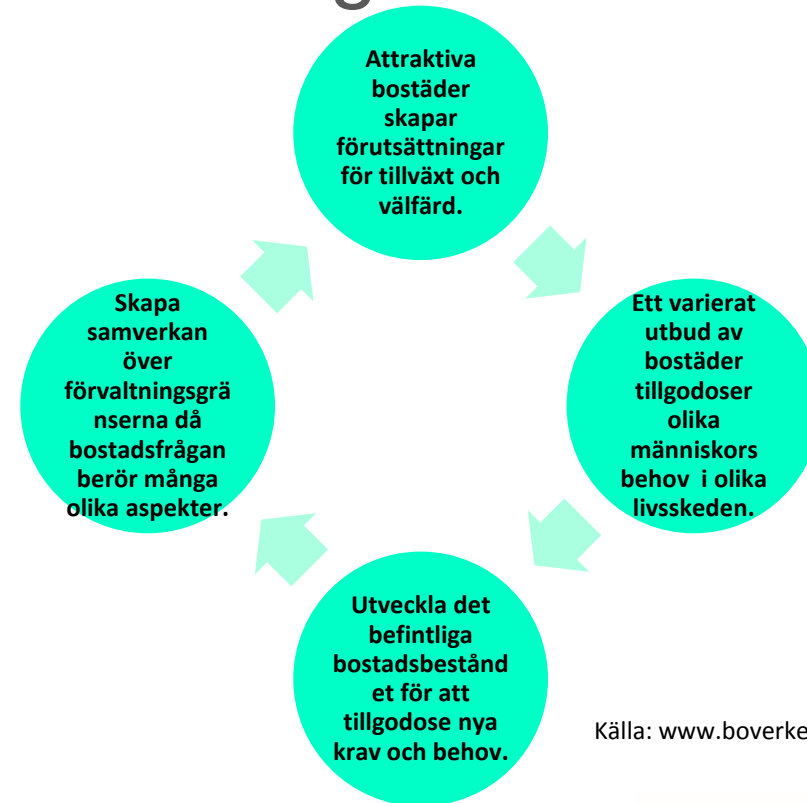
Boverket beskriver de övergripande delarna för kommunernas arbete med bra planering för bostadsförsörjningen (se figur nedan till höger).

## Regionala mål

Enligt Region Skåne har bostadsbyggandet inte matchat den kraftfulla befolkningsökningen och det råder idag brist på bostäder i stora delar av Skåne.

I det regionala utvecklingsprogrammet Det öppna Skåne 2030 beskrivs målbilden att 6 000 bostäder ska byggas per år, med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper, för att matcha en årlig befolkningstillväxt på 1 procent. Den skånska flerkärnigheten, med korta avstånd mellan en mängd städer, orter och byar, innebär för många en hög livskvalitet och genom att samverka, nyttja och skapa regional variation kan Skåne erbjuda ett brett utbud av attraktiva miljöer.

Länsstyrelsens bedömning är det behövs ca 7000 bostäder per år i Skåne län och att det i Trelleborg kommun kommer behöva bygga ca 3000 bostäder fram till 2030, det vill säga knappt 200 bostäder per år.



Källa: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

### De fem prioriterade ställningstagandena är:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska bli en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur
- Skåne ska utveckla morgondagens välfärdstjänster
- Skåne ska vara globalt attraktivt

Källa: Det öppna Skåne 2030.



# Bostadsförsörjningsplaner lokalt

## Kommunala mål

Varje kommun ska enligt bostadsförsörjningslagen (BFL 2000:1383) skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en kommun och ger förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd.

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning klargör kommunen sina bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Väl förankrade riktlinjer för bostadsförsörjningen är av stor betydelse för att kommunen ska kunna fatta snabba beslut när det behövs. Att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen är en viktig del av kommunens strategiska planering för utveckling och tillväxt.

Genom sina riktlinjer tar kommunen ställning till på vilket sätt man ska verka för att nå sina bostadspolitiska mål och hur man vill använda de verktyg som finns till förfogande. De ger också möjlighet att styra vilken typ av bostäder som behöver byggas och för vilka grupper.

Avgörande för nyttan med riktlinjerna är att de följs upp och analyseras kontinuerligt. Analysen måste även kopplas till bostadsmarknadsläget i grannkommunerna och den regionala bostads- och arbetsmarknaden i stort. En årlig uppföljning av riktlinjerna kan vara ett bra underlag för en diskussion i kommunfullmäktige och inför ett eventuellt beslut om en översyn av riktlinjerna

## Närliggande kommuners mål

Närliggande kommuner till Trelleborg i sydvästra Skåne; Vellinge, Svedala, Malmö och Staffanstorps, har alla höga ambitioner att växa befolkningsmässigt. Grannkommunen i öster, Skurup, har mer måttliga ambitioner.

## Trelleborg kommuns mål

Även Trelleborg kommun har som mål att växa befolkningsmässigt och kommunfullmäktige antog 2011 befolkningsmålet att uppnå 50 000 invånare år 2025, med då delmålet inte uppnåtts de påföljande åren reviderades målet istället till att gälla först år 2028. Det senaste årets befolkningstillväxt är emellertid högre än befolkningsplanen, och ligger nu på 1,14 % (2017).

I översiktsplanen för Trelleborg beskrivs kommunens planer vad gäller bostadsförsörjning. Utifrån den befolkningsökning som sker behövs ett nytillskott av ca 3 000–4 000 bostäder de närmade 20 åren. Huvuddelen av dessa bostäder föreslås lokaliseras till Trelleborgs stad varför kapaciteter för dessa måste skapas där. Förutom planering för nybyggnation i Trelleborgs stad måste även utbyggnadskapaciteter tillskapas i utvecklingsorter, framför allt Skegrie–V Tommarp.

Trelleborgshem har som mål att bygga ca 40 bostäder per år.



# Del 2. Bostadsbestånd och -marknad



# Fördelning per boendeform

# Kommunnivå

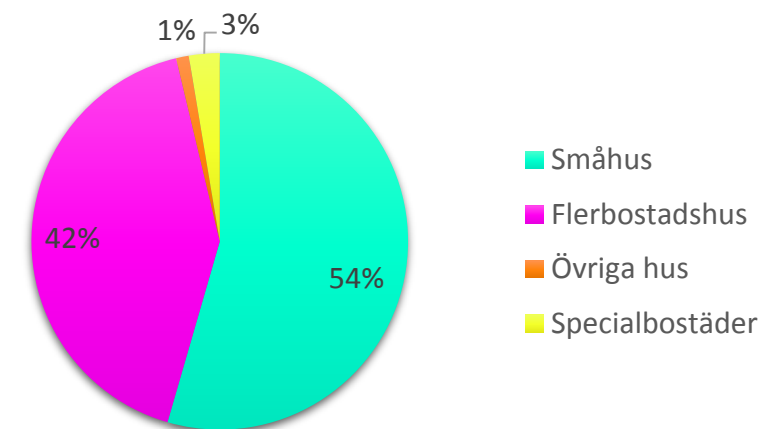
## Fördelning per boendeform

I de två pajdiagrammen till höger presenteras fördelningen av Trelleborg kommuns bostadsbestånd, överst är beståndet fördelat per hustyp och nederst per upplåtelseform.

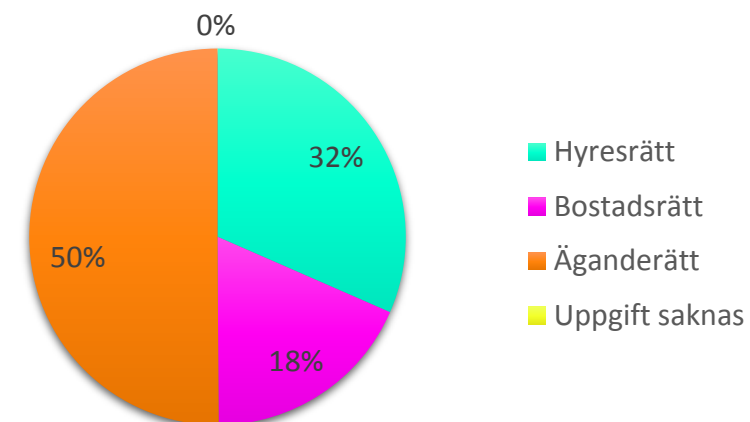
Av kommunens totalt 20 301 bostäder är en klar majoritet småhus, ca 54 % småhus, därefter utgörs 42 % av bostäder i flerbostadshus och resterade av specialbostäder samt övriga hus. I jämförelse med Skåne län, där kommunerna i genomsnitt har 62 % småhus och 33 % bostäder i flerbostadshus, är bostadsbeståndet i Trelleborg kommun förhållandevis jämnt fördelat på de två upplåtelseformerna.

Ser man till fördelningen per upplåtelseform står äganderätter för hälften av beståndet, hyresrätter utgör en knapp tredjedel och bostadsrätterna ca 18 %. Denna fördelning följer snittet i länet (56% ÄGR, 31 % HR och 14 % BR) ganska väl, dock men en något mindre andel äganderätter till förmån för bostadsrätter.

Fördelning per hustyp, hela kommunen 2016



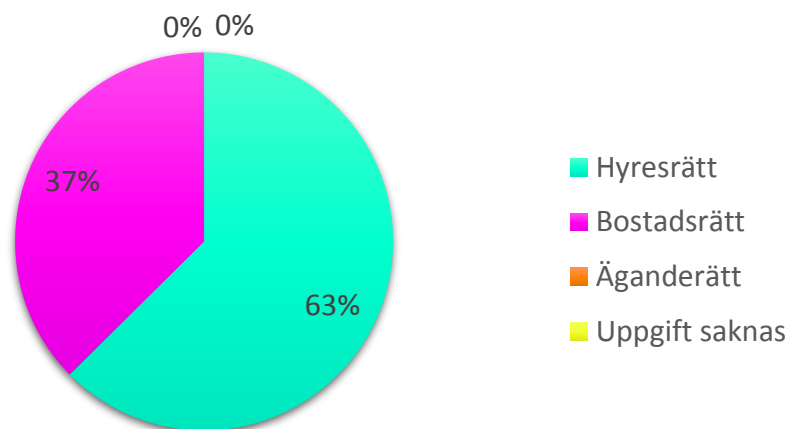
Fördelning per upplåtelseform, hela kommunen 2016



# Fördelning av hustyper per upplåtelseform

Hela kommunen, 2016

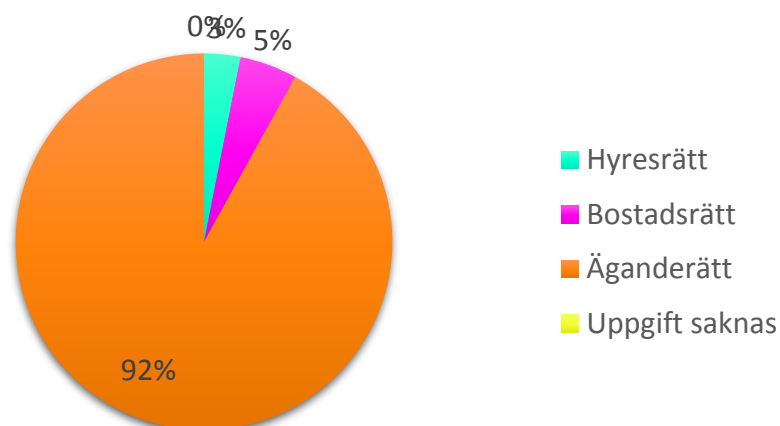
Fördelning per upplåtelseform, flerbostadshus 2016



I det översta diagrammet till vänster presenteras kommunens bostäder i *flerbostadshus* och hur dessa är fördelade per upplåtelseform. År 2016 fanns det i Trelleborg kommun 8 526 st. lägenheter varav en klar majoritet upplåts med hyresrätt, hela 63%, resterande är lägenheter med bostadsrätt. Statistiken indikerar om att det i kommunens bestånd inte finns några lägenheter med äganderätt.

I det nedersta diagrammet presenteras hur kommunens *småhus* är fördelade på de olika upplåtelseformerna. Av totalt 10 963 st. småhus i kommunen är över 90 % äganderätter, 5% upplåts med bostadsrätt och 3 % är hyresrätter.

Fördelning per upplåtelseform, småhus 2016



Statistiken visar att ca 50% av det totala bostadsbeståndet är privatägda småhus, 26% är och hyreslägenheter och knappt 16 % är bostadsrättslägenheter. Motsvarande siffror för snittet av kommunerna i Skåne län är 56 %, 23 % och 10 %.



# Centralorten

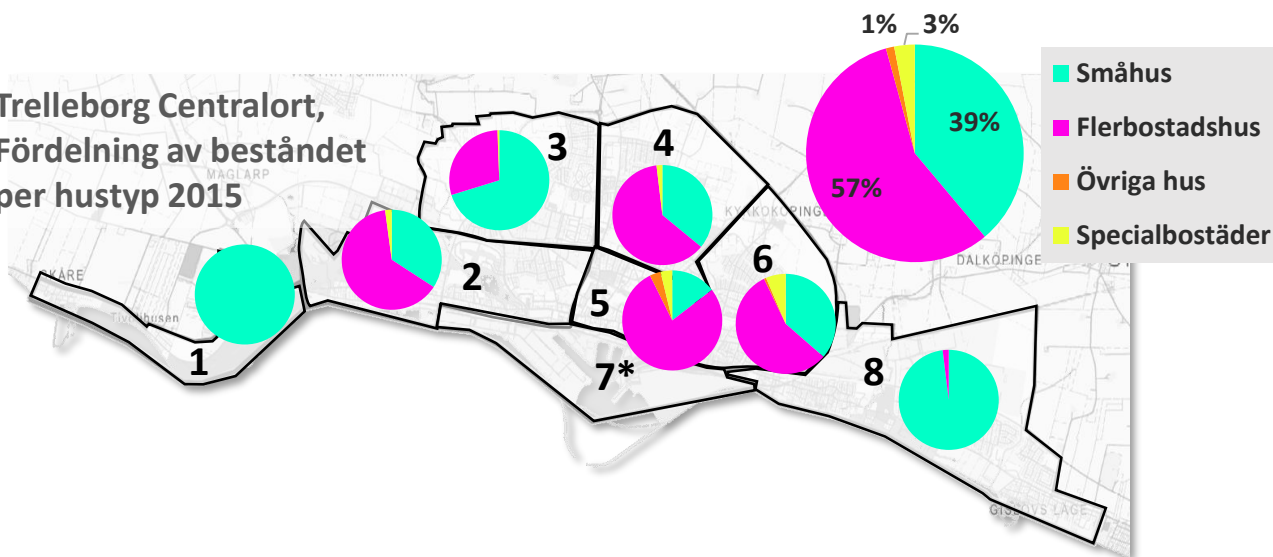
## Fördelning per boendeform

Till höger presenteras hur bostadsbeståndet i centralorten är fördelat på hustyp (överst) och upplåtelseform (nederst) samt enskilt för dess delområden.

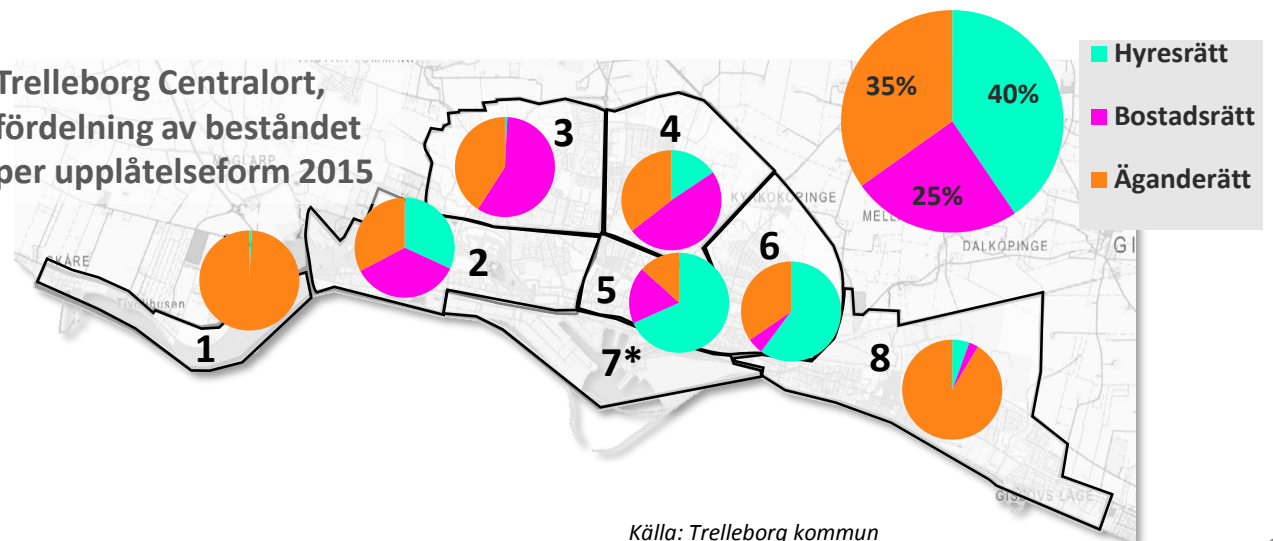
Av centralortens drygt 14 100 bostäder består 57 % av bostäder i flerbostadshus, 39 % av småhus, 3 % av specialbostäder och resterande 1 % av "övriga hus". Tittar man på hur fördelningen skiljer sig per delområde är det tydligt att andelen flerbostadshus är som störst i det mest centrala området nr 5 på nästan 80 % medan det i område 1 och 8 i princip bara finns småhus. Specialbostäderna återfinns till största del i område 5 och 6.

Vad gäller fördelning per upplåtelseform är det relativt sett jämnt fördelat då 40 % av bostäderna är hyresrätter, 35 % är äganderätter (privatägda småhus) och resterande 25 % är bostadsrätter. Andelen hyresrätter är som störst i område 2, 5 och 6 medan det är övervägande bostadsrätter i 3 och 4. Även denna fördelning indikerar om att bostäderna i de två yttersta delområdena i princip utgörs av privatägda småhus.

Trelleborg Centralort,  
Fördelning av beståndet  
per hustyp 2015



Trelleborg Centralort,  
fördelning av beståndet  
per upplåtelseform 2015



Källa: Trelleborg kommun

# Tätorter

## Fördelning per boendeform

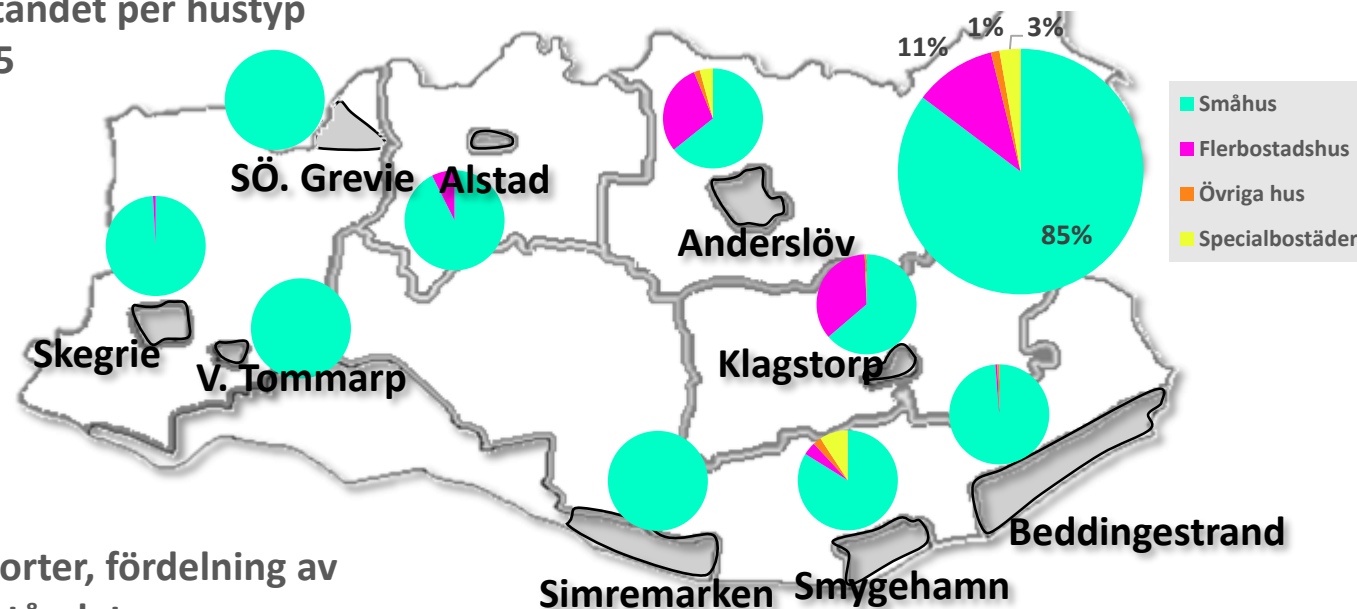
Till höger presenteras hur bostadsbeståndet i kommunens tätorter är fördelat på hustyp (överst) och upplåtelseform (nederst) samt enskilt per tätort.

Totalt sett finns det drygt 3 170 bostäder i kommunens livskraftiga orter, av dessa består 85 % av småhus, 11 % av bostäder i flerbostadshus, 3 % av specialbostäder och resterande 1 % av "övriga hus". Andelen flerbostadshus är störst i Anderslöv och Klagstorp, Smygehamn utmärker sig för att ha en relativt stor andel specialbostäder

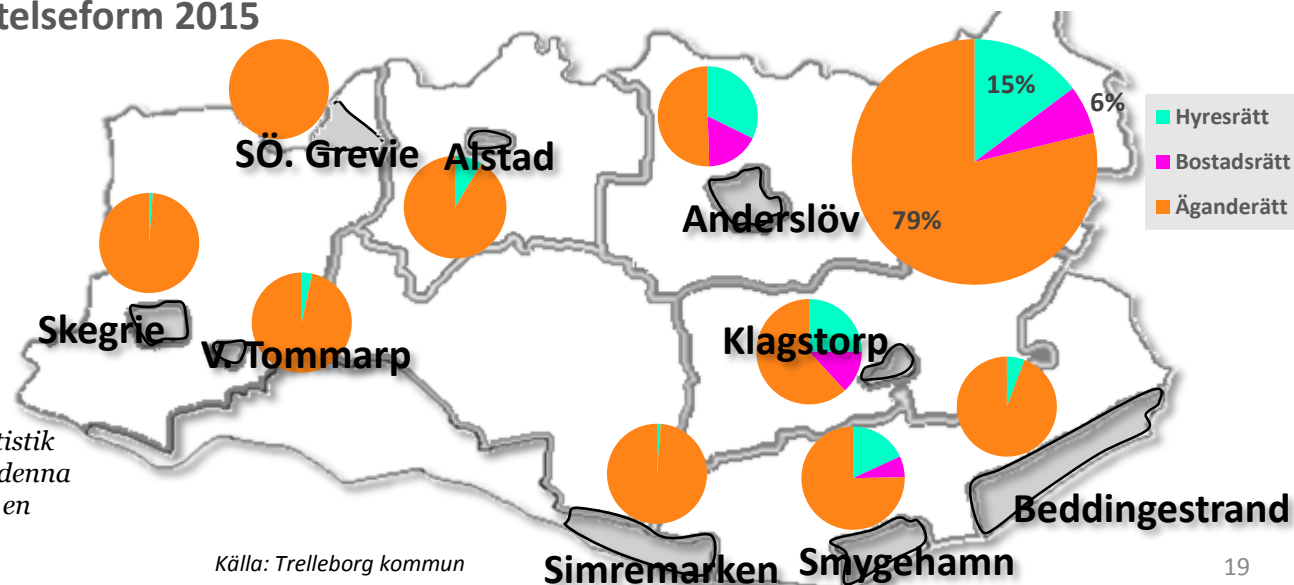
Vad gäller fördelning per upplåtelseform är nästan 80 % äganderätter, 15 % hyresrätter och resterande 6 % bostadsrätter. Tätorternas bostadsrätter är fördelade på Anderslöv, Klagstorp och Smygehamn, i dessa tätorter återfinns även merparten av hyresrätterna. I övriga tätorter dominerar äganderätterna med undantag för ett fåtal hyresrätter.

*För tätorten Sydöstra Grevie visas statistiken för ett större geografiskt område, då statistik endast för den blivande tätorten saknas. Detta gäller all statistik för Sydöstra Grevie i denna rapport. Orten ligger i anslutning till Östra Grevie (Vellinge kommun) och är idag inte en etablerad by, men föreslås bli en tätort i ÖP 2028.*

## Tätorter, fördelning av beståndet per hustyp 2015



## Tätorter, fördelning av beståndet per upplåtelseform 2015



# Landsbygden

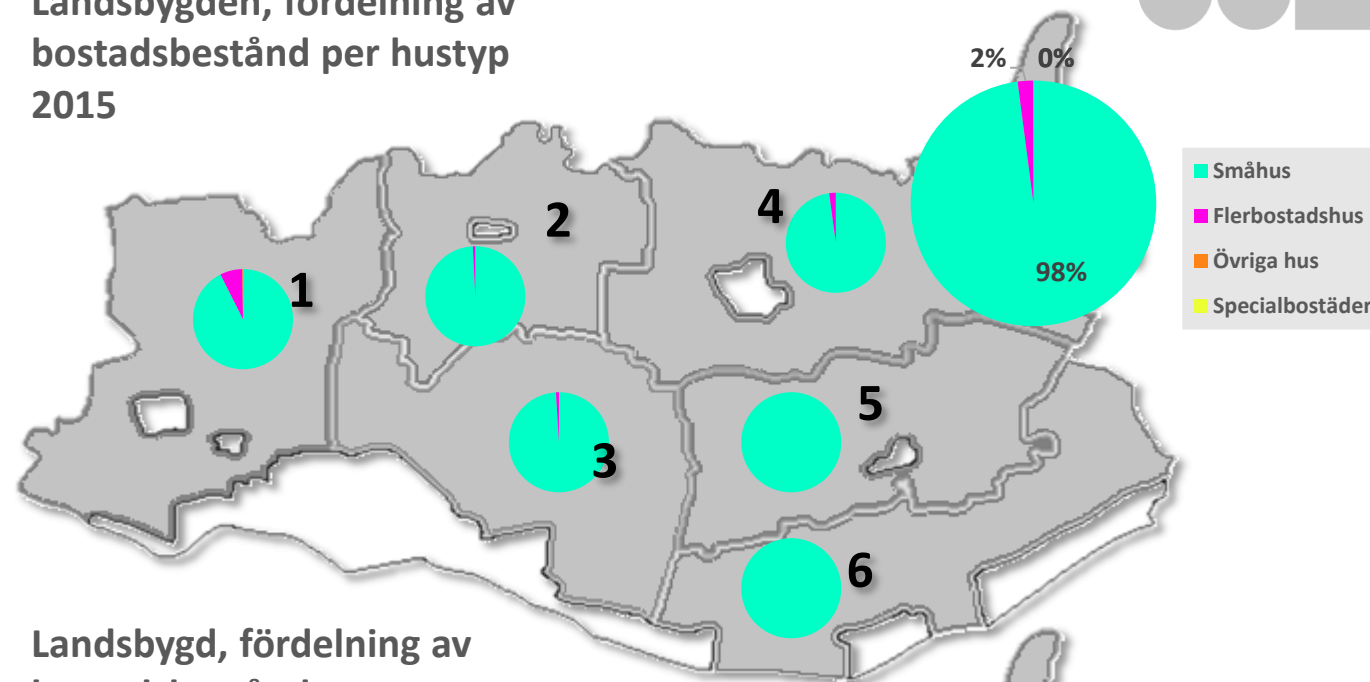
## Fördelning per boendeform

Till höger syns hur bostadsbeståndet i kommunens landsbygdsområden är fördelat på hustyp (överst) och upplåtelseform (nederst) samt enskilt per tätort.

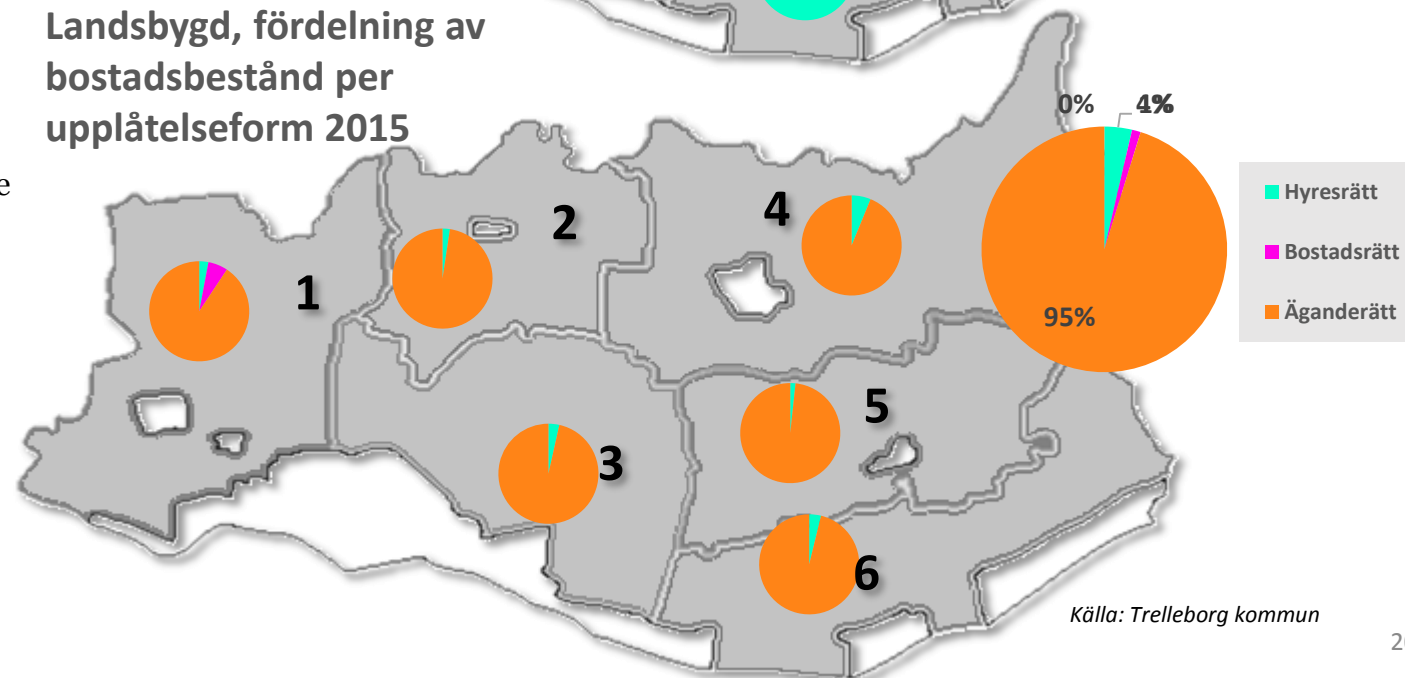
I de 6 landsbygdsområdena finns totalt 2 611 bostäder varav 98 % är småhus och resterande 2 % är bostäder i flerbostadshus. I område nr 1 är andelen flerbostadshus som störst (de flesta här avser dock en bostadsrättsförening BoKlok som byggts precis på gränsen mellan detta område och Centralortens område 1), men det finns även ett fåtal i område 2, 3 och 4.

Ser man till fördelningen per upplåtelseform uppgår andelen äganderätter till en nästan lika stor andel som andelen småhus. Generellt sett är landsbygdens bostadsrätter samlade i område 1 och i resterande landsbygdsområden finns en mindre del hyresrätter.

Landsbygden, fördelning av bostadsbestånd per hustyp 2015



Landsbygd, fördelning av bostadsbestånd per upplåtelseform 2015



Källa: Trelleborg kommun



# Bostadsbeståndets ålder

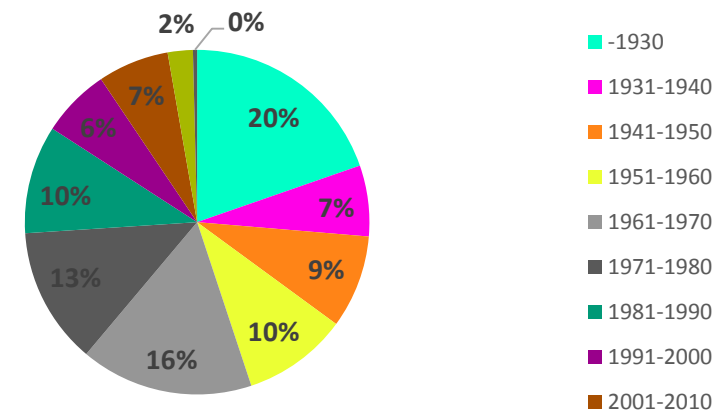
# Kommunnivå

## Fördelning per byggnadsperiod

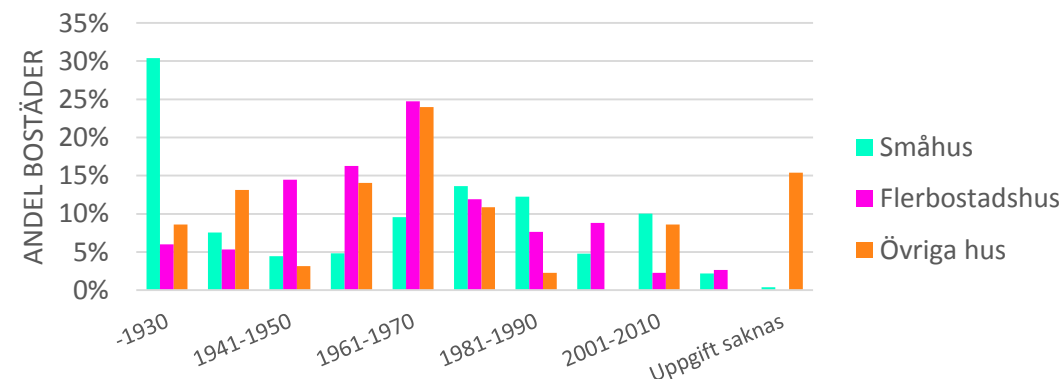
I de två diagrammen till höger presenteras hur kommunens bostadsbestånd är fördelat per byggnadsperiod totalt (överst) samt per hustyp (nederst).

Generellt sett är de flesta av småhusen i Trelleborg kommun byggda innan 1930-talet, drygt 30 %, därefter byggdes även en större del småhus under 70- och 80-talet. Vad gäller flerbostadshusen byggdes ca 55 % av beståndet mellan 1940 och 1970 varav 25% under 60-talet.

Fördelning av bostadsbestånd per byggnadsperiod



Andel bostäder per hustyp och byggnadsperiod, hela kommunen 2016



# Centralorten

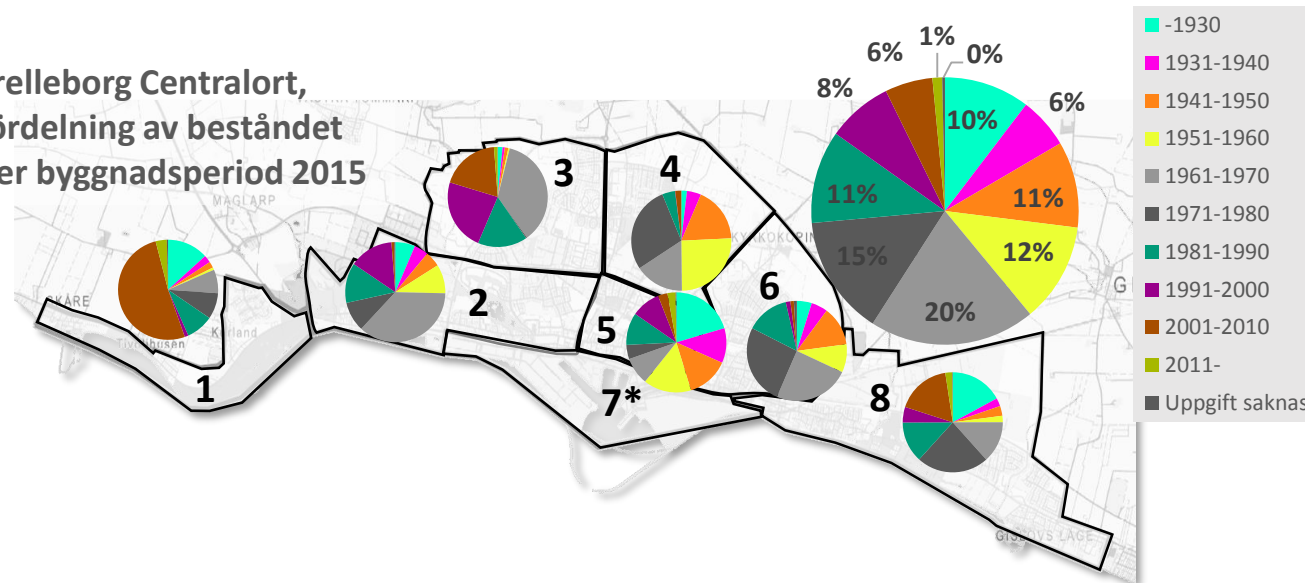
## Fördelning per byggnadsperiod

Till höger presenteras centralens bostadsbestånd fördelat på byggnadsperiod, nedan syns även hur fördelningen skiljer sig per hustyp. Generellt sett är det en relativt jämn fördelningen av beståndet och dess ålder, allra flest bostäder är uppförda mellan 1961- 1980.

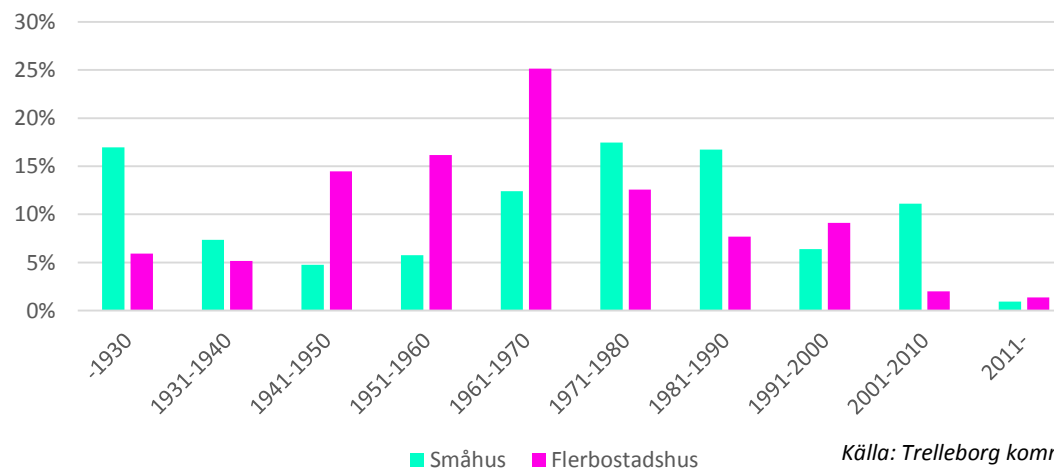
Beståndets ålder skiljer sig mer när man tittar på de olika delområdena var för sig, i område 1 är drygt hälften av bostäderna uppförda mellan 2001- 2010 medan, där är även 4 % byggda efter 2011. I område 4, 5 och 8 är fördelningen mest jämn per de olika byggnadsperioderna.

Jämför man olika hustyper ser man att hela 25 % av bostäderna i flerbostadshus är byggda under 60-talet. Småhusen fördelar sig relativt jämn på 70-, 80-, och innan 30-talet. Sedan är 2001 har det främst byggts småhus.

Trelleborg Centralort,  
fördelning av beståndet  
per byggnadsperiod 2015



Fördelning per hustyp och byggnadsperiod





# Tätorter

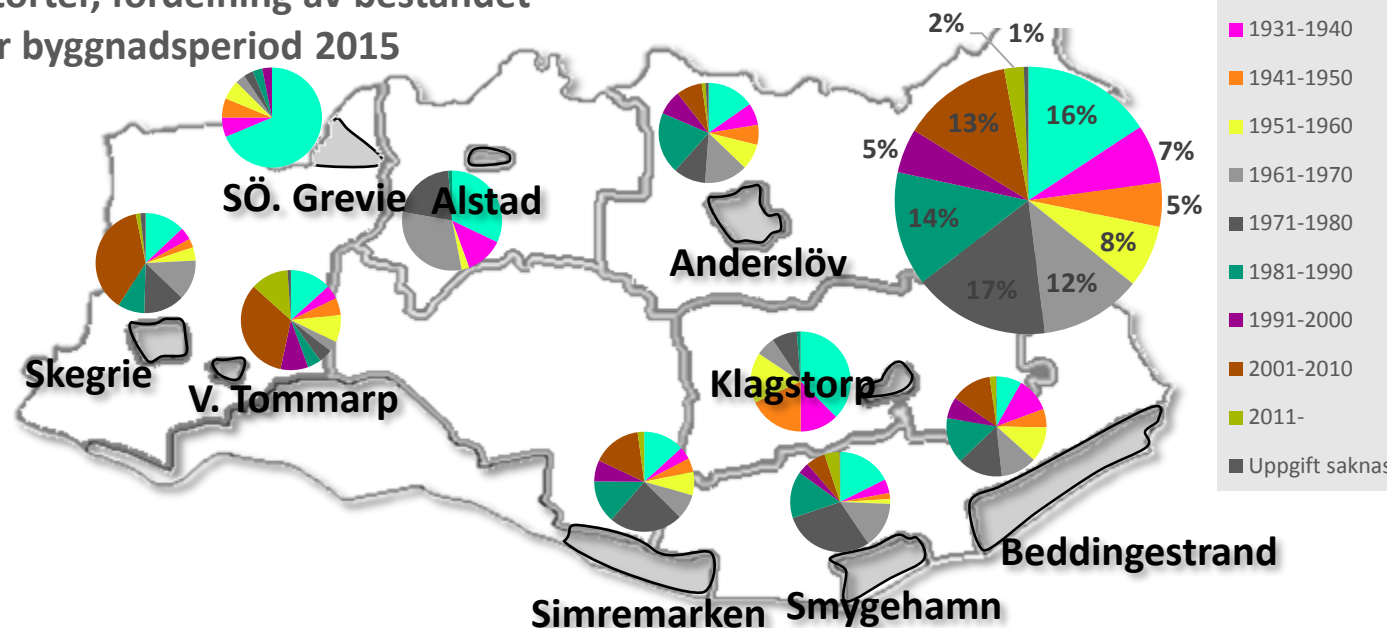
## Fördelning per byggnadsperiod

Till höger presenteras fördelningen av tätorternas bestånd per byggnadsperiod. Totalt sett är de flesta av bostäderna uppförda innan 30-talet och under 70-talet.

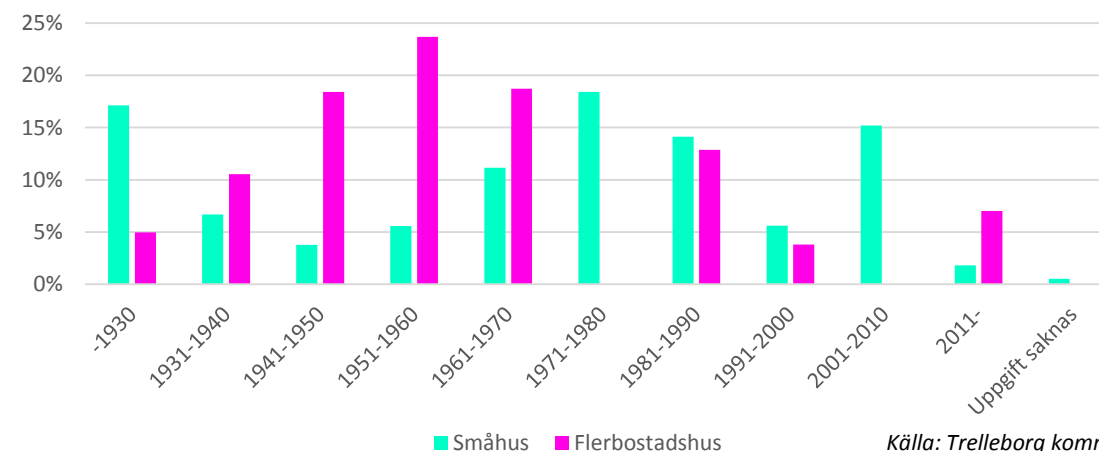
Fördelningen per byggnadsperiod skiljer sig mer när man tittar på de olika tätorterna enskilt, till exempel utgörs en stor del av bostadsbeståndet i Skegrie och Västra Tommarp av hus byggda mellan 2001-2010, medan beståndet i Sydöstra Greve, Alstad och Klagstorp till stor del byggdes innan 30-talet. I Västra Tommarp är 11% av bostadsbeståndet byggt efter 2011.

Jämför man olika hustyper blir det tydligt att en stor del av de flerbostadshus som byggts i tätorterna är uppförda mellan 1940-1970 medan småhusen framförallt byggts innan 1930, 1970-1980 och även på senare år 2001-2010.

Tätorter, fördelning av beståndet per byggnadsperiod 2015



Fördelning per hustyp och byggnadsperiod



# Landsbygden

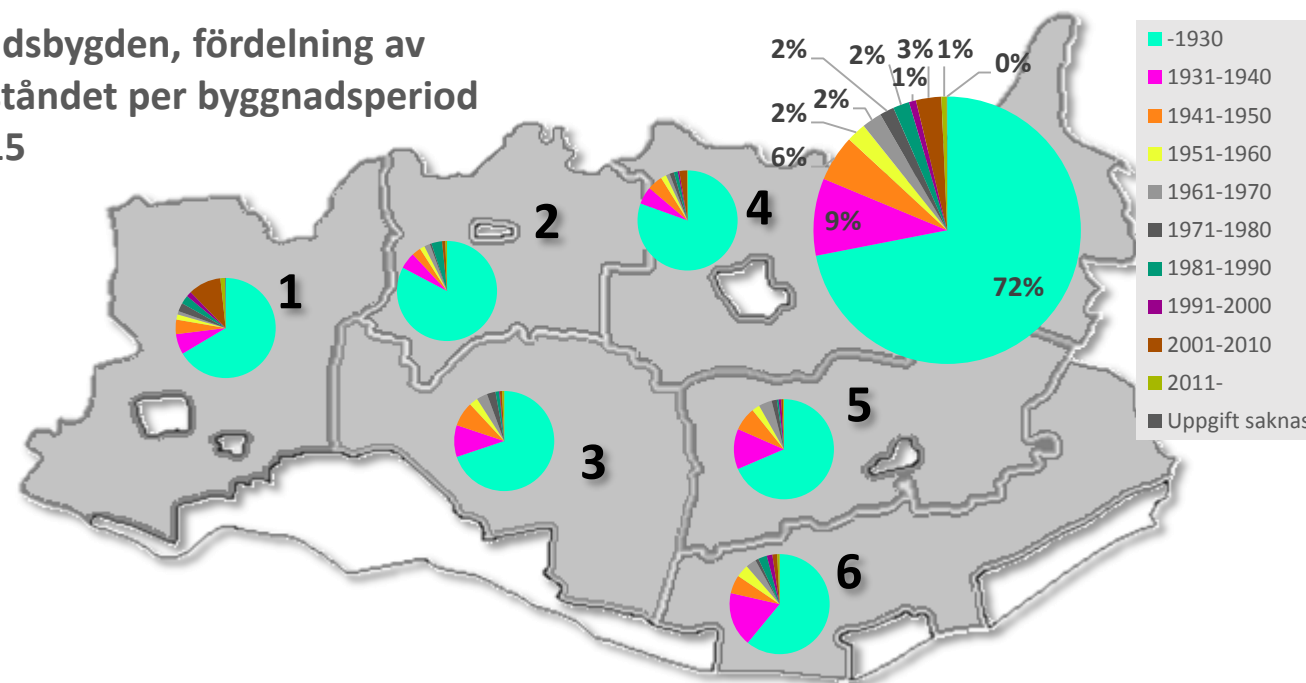
## Fördelning per byggnadsperiod

Till höger presenteras fördelningen av landsbygdsområdenas bestånd per byggnadsperiod. Ser man till samtliga landsbygdsområden är ca 80 % av beståndet byggt fram till och med år 1940.

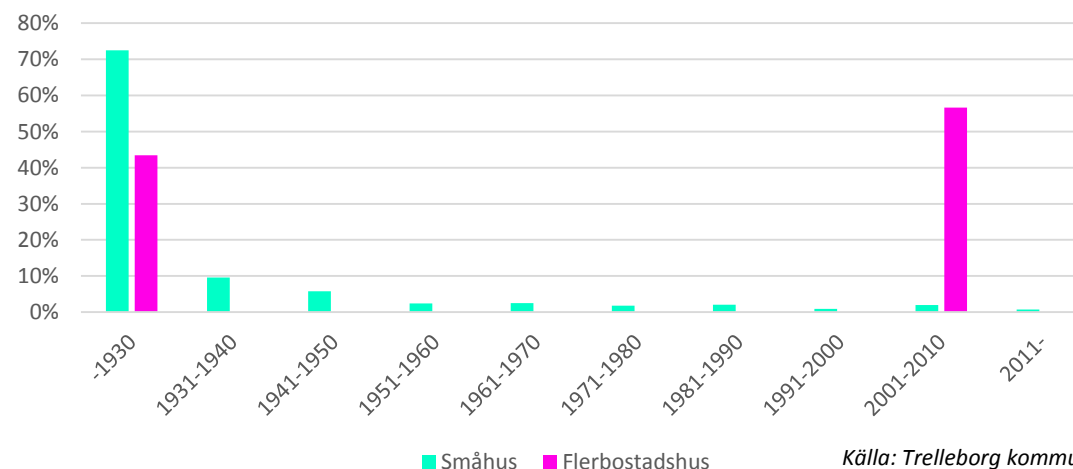
Generellt sett liknar de landsbygdsområdena varandra vad gäller bostadsbeståndets ålder, andelen bostäder uppförda fram till och med 1930 utgör mellan 60 och 80 % av beståndet. Allra ”yngst” bestånd återfinns i område 1 där ca 12 % av bostäderna är byggda efter 2001.

Av landsbygdens småhusbestånd byggdes ca 90 % fram till och med 1950, av flerbostadshusen är drygt 40 % byggda innan 1930 och 57 % mellan 2001-2010.

Landsbygden, fördelning av beståndet per byggnadsperiod 2015



Fördelning per hustyp och byggnadsperiod



Källa: Trelleborg kommun

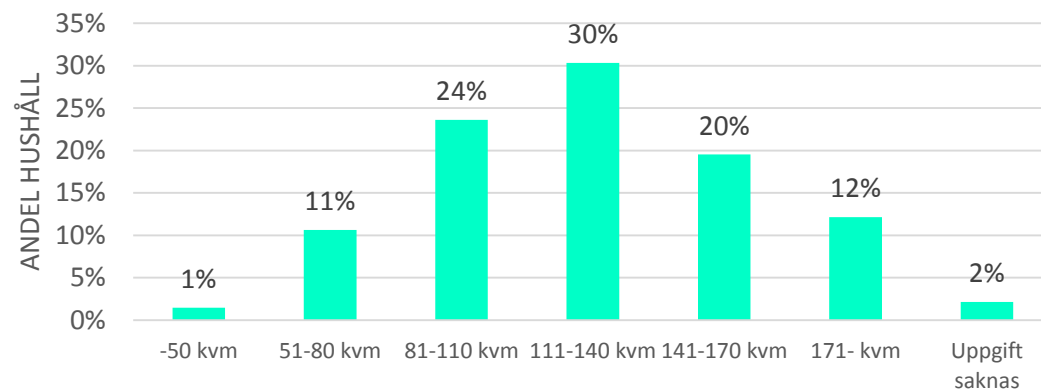
# Fördelning per bostadsstorlek



# Kommunnivå

## Fördelning per bostadsstorlek

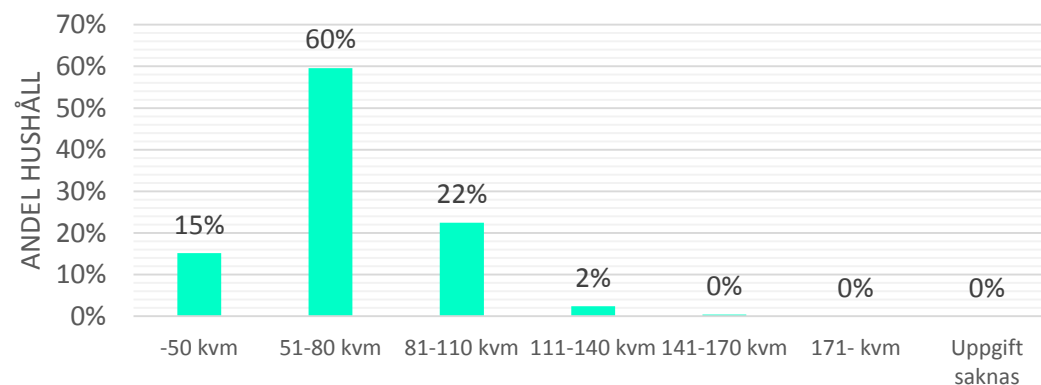
Andel hushåll i småhus per boarea,  
hela kommunen 2016



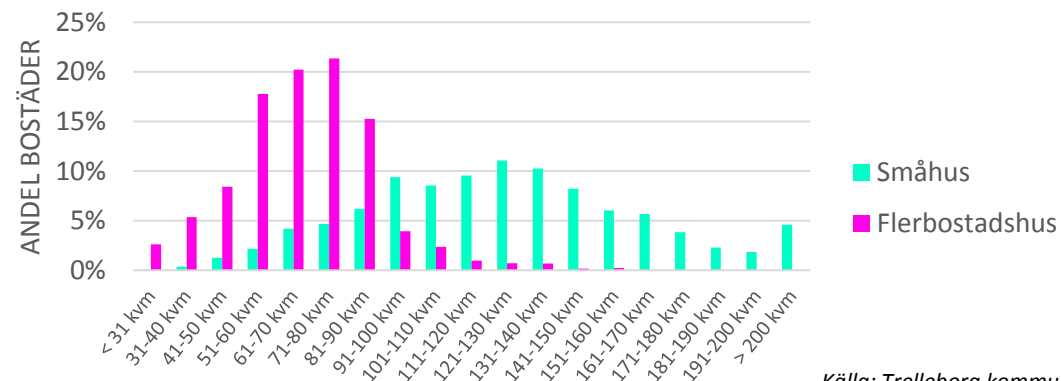
Diagrammen till vänster visar, precis som tidigare statistik för bostadsbeståndet i kommunen, hur hushållen är fördelade per hustyp och boarea. Ca 54% av hushållen som bor i småhus har en boarea på mellan 81- 140 kvm.

Hushållen i flerbostadshus är mindre jämnt fördelade på boarea, hela 60% bor i en lägenhet som är mellan 51- 80 kvm.

Andel hushåll i flerbostadshus per boarea,  
hela kommunen 2016



Andel bostäder per hustyp och boarea,  
hela kommunen 2016



# Andrahandsmarknaden

# Trelleborg kommuns priser jämfört med regionens kommuner

I tabellen till höger visas den senaste statistiken kring Skåne läns kommuners prisnivåer för bostadsrätter och småhus. Tabellerna är sorterade från högsta kvadratmeterpris till lägsta.

För de båda bostadstyperna placerar sig Trelleborgs priser ungefär i mitten av kommunerna.

För bostadsrätter ligger Malmö, Vellinge och Svedala betydligt över Trelleborg, medan Skurup ligger på ungefär samma nivå.

För äganderätter (småhus) ligger Vellinge och Malmö betydligt över, medan Svedala ligger strax över och Skurup relativt mycket under vad gäller kvadratmeterpriset.

Bostadsrätter					Äganderätter				
14-sep-17					14-sep-17				
Kommun	Antal sålda	Kr/kvm	Pris tkr	Prisutveckling 12 mån (%)	Kommun	Antal sålda	Kr/kvm	Pris tkr	Prisutveckling 12 mån (%)
Lund	1 705	34 507	2 151	+21.0	Vellinge	323	36 581	4 923	+14.3
Lomma	210	29 936	2 295	+19.8	Lomma	187	35 448	4 853	+7.6
Båstad	50	29 422	1 927	För få sålda	Malmö	902	33 535	4 489	+10.4
Malmö	6 260	27 736	1 897	+15.1	Båstad	143	30 172	3 938	+7.6
Vellinge	144	26 791	2 383	+5.6	Lund	429	29 481	4 007	+17.7
Helsingborg	1 780	21 439	1 600	+12.0	Helsingborg	553	26 680	3 640	+9.2
Svedala	139	20 572	1 500	För få sålda	Staffanstorps	169	25 963	3 359	+19.1
Ängelholm	293	19 043	1 360	-14.4	Höganäs	285	25 587	3 076	-1.3
Staffanstorps	111	18 908	1 548	+2.9	Burlöv	104	25 398	3 325	För få sålda
Landskrona	305	18 629	1 475	N	Kävlinge	235	24 655	3 325	+14.1
Ystad	333	18 238	1 355	+6.4	Ystad	271	22 809	2 917	+10.1
Höganäs	128	17 506	1 516	För få sålda	Svedala	136	22 505	3 208	-1.1
Burlöv	99	16 148	1 216	För få sålda	Landskrona	237	22 472	2 992	+15.0
Kävlinge	133	15 349	1 173	+23.3	Simrishamn	269	21 731	2 477	+11.1
Kristianstad	396	14 935	1 064	+28.0	Ängelholm	318	21 633	2 822	+7.4
Skurup	36	14 734	1 195	För få sålda	<b>Trelleborg</b>	<b>349</b>	<b>21 418</b>	<b>2 672</b>	<b>+11.1</b>
<b>Trelleborg</b>	<b>359</b>	<b>14 268</b>	<b>979</b>	<b>+13.4</b>	Eslöv	178	17 909	2 319	+14.4
Eslöv	209	12 816	898	+25.0	Kristianstad	545	17 090	1 989	+6.6
Höör	41	12 083	932	För få sålda	Skurup	159	15 914	2 238	+5.0
Åstorp	48	11 618	814	För få sålda	Höör	206	15 030	1 891	+21.7
Simrishamn	67	10 946	811	För få sålda	Åstorp	114	13 914	1 822	+15.6
Östra Göinge	12	10 258	795	För få sålda	Hörby	128	13 454	1 600	+16.1
Hässleholm	220	10 214	719	+33.5	Sjöbo	209	12 975	1 519	+19.0
Hörby	14	9 960	711	För få sålda	Svalöv	153	12 950	1 640	+20.6
Sjöbo	51	7 678	520	För få sålda	Bjuv	179	12 935	1 488	+26.9
Svalöv	19	7 136	585	För få sålda	Tomelilla	93	12 564	1 443	+19.7
Tomelilla	22	6 778	476	För få sålda	Hässleholm	346	11 475	1 408	+19.1
Bjuv	53	5 892	408	För få sålda	Klippan	124	10 781	1 241	+13.6
Klippan	80	5 767	427	För få sålda	Örkelljunga	100	10 594	1 183	+12.9
Osby	24	5 597	488	För få sålda	Bromölla	103	9 869	1 116	För få sålda
Bromölla	33	5 271	389	För få sålda	Osby	79	9 102	1 131	För få sålda
Örkelljunga	21	4 927	325	För få sålda	Perstorp	52	8 927	1 051	För få sålda
Perstorp	32	3 724	289	För få sålda	Östra Göinge	128	7 949	973	+5.9
Skåne län	13 427	24 647	1 707	+15.1	Skåne län	7 806	22 353	2 897	+11.3



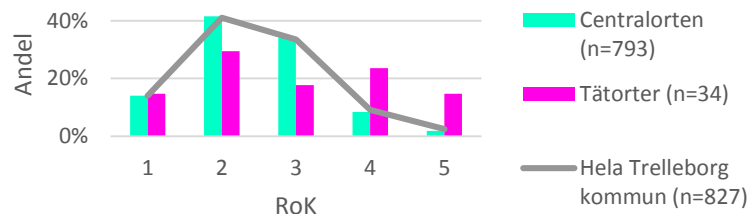
# Bostadsrättslägenheter

Mellan januari 2012 – augusti 2017 har det sammanlagt skett knappt 1 500 st. försäljningar av bostadsrättslägenhet i hela Trelleborg kommun, varav 95 % sålts inom centralorten vilket gör att den statistiken har en mycket stor inverkan på kommunen i stort. De tätorter där försäljning av bostadsrätter skett är Anderslöv, Klagstorp och Smygehamn. Av dessa har flest försäljningar skett i Anderslöv, 52 st.

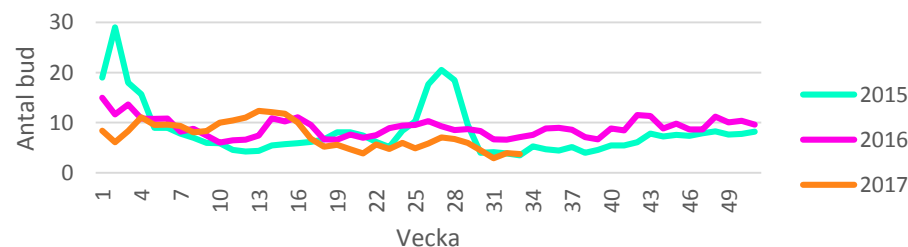
Det genomsnittliga kvadratmeterpriset under 2016-2017 var ca 13 tkr/kvm i centralorten och knappt 10 tkr/kvm i tätorterna. Under perioden har den årliga genomsnittliga prisutvecklingen bland bostadsrättslägenheter i Trelleborg kommun varit 11 %, vilket också är den genomsnittliga årliga prisökningen i centralorten. Inom område 1 i centralorten har det under 2017 ej skett några försäljningar av bostadsrätter, men ser man till perioden 2012-2016 har område 1 haft högst genomsnittlig årlig prisökning, 16 %. Därefter har område 2 och 5 en något högre årlig prisökning än genomsnittet. Av tätorterna har Anderslöv haft en hög årlig prisutveckling, 18 %. Område 7, 8, Klagstorp och Smygehamn har haft för lågt antal försäljningar för att kunna fastställa en årlig prisutveckling.

I diagrammet nedan till höger visas fördelningen av försäljningar per lägenhetstyp under 2015-2017. Då centralorten omfattar mer än 95 % av samtliga försäljningar är andelen försäljningar i kommunen som helhet och centralorten lika – d.v.s. en hög andel tvåor (ca 40 %) och treor (ca 35 %). Av de försäljningar som skett bland tätorterna, främst Anderslöv, utgör jämförelsevis fyror och femmor större andelar, detta beror på att det centralt ofta efterfrågas något mindre lägenheter, vilket speglas i beståndet.

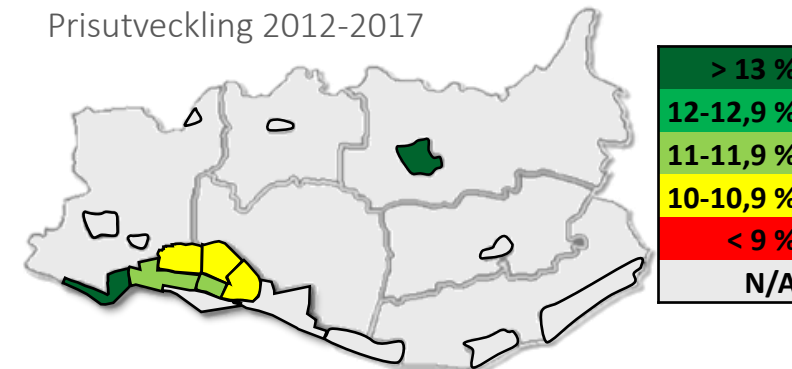
Andel försäljningar per lägenhetstyp, 2015-2017



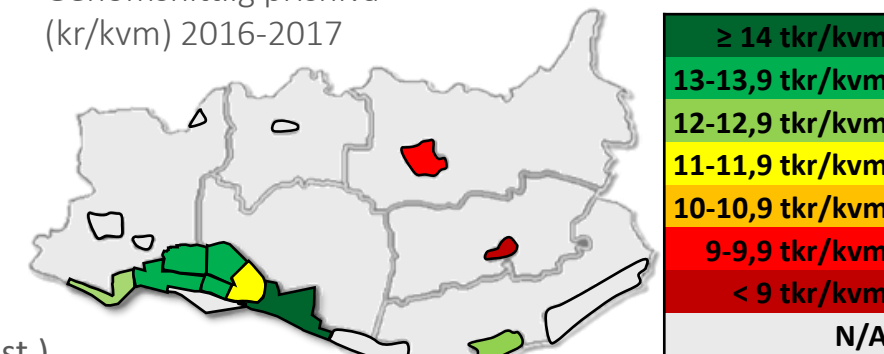
Medel antal bud (st.)



Prisutveckling 2012-2017



Genomsnittlig prisnivå (kr/kvm) 2016-2017

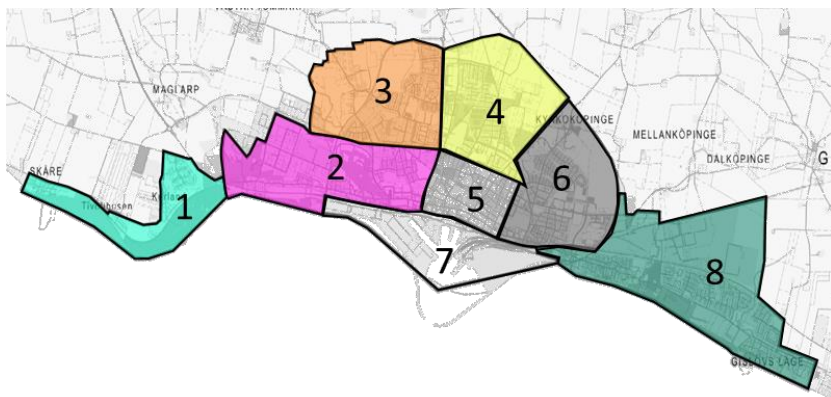


Källa: Värderingsdata

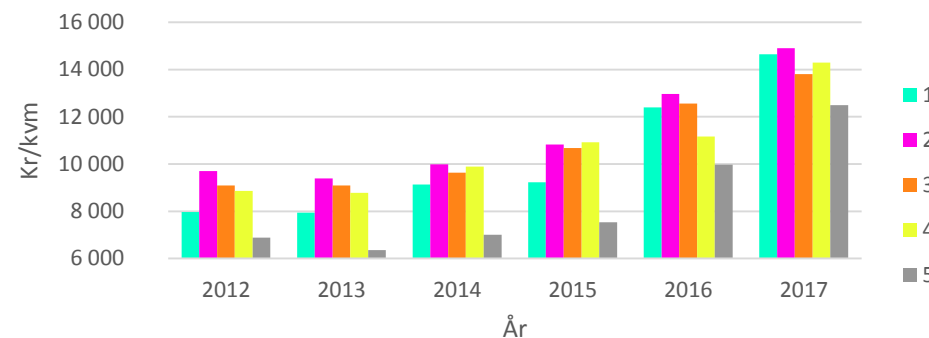
# Bostadsrättslägenheter

I diagrammet ovan till höger visas kvadratmeterprisutvecklingen per lägenhetstyp i centralorten. Anledningen till att endast prisutvecklingen i centralorten presenteras är p.g.a. att antalet försäljningar i tätorterna är så pass lågt – se föregående sida. Högst genomsnittlig årlig prisutveckling har ettor haft under perioden (14 %), vilket speglar den stora generationen unga som har efterfrågat bostäder. Den lägenhetstyp som genererar högst kvadratmeterpris under de senaste två åren är emellertid tvåor, knappt 15 tkr/kvm.

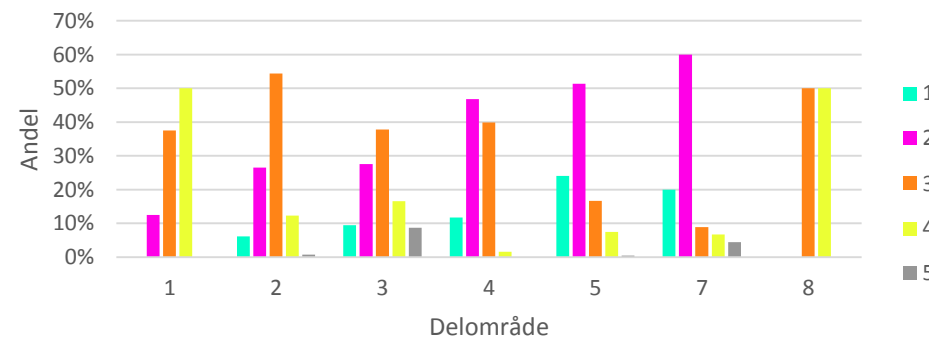
Diagrammet nedan till höger visar andelen försäljningar per lägenhetstyp och delområde, under 2015-2017. I centralortens område 4, 5 och 7 har det framförallt varit tvåor som sålts, medan framförallt treor, samt fyror, utgjort större andelar i de andra områdena. Noterbart är att ettor utgör mindre andelar i samtliga av centralortens områden.



Prisutveckling (kr/kvm) per lgh-typ, centralorten



Andel försäljningar per lägenhetstyp, 2015-2017



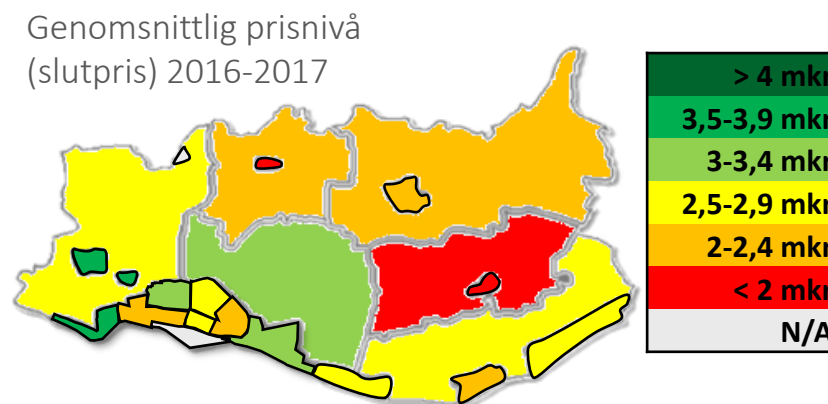
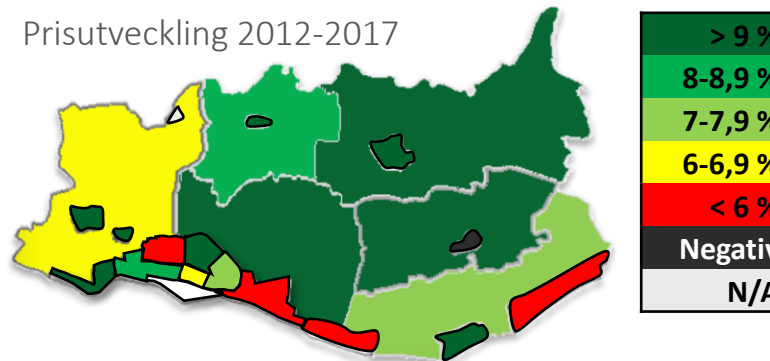
Källa: Värderingsdata

# Småhus

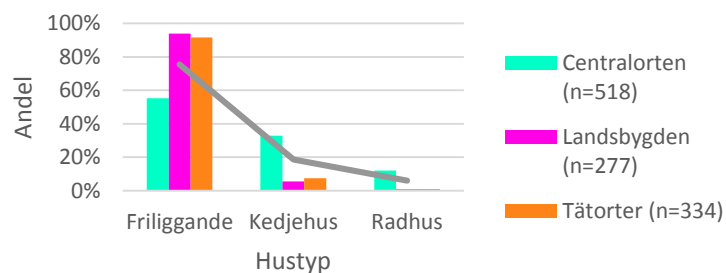
Under perioden har det i Trelleborg kommun sammanlagt sålts drygt 2 200 småhus, varav 47 % i centralorten, 29 % i tätorterna och 24 % i landsbygdsområdena. Majoriteten av försäljningarna under perioden är friliggande hus, sett till samtliga försäljningar mellan 2015-2017 utgjorde friliggande hus 75 %. I centralorten är andelen rad-/kedjehus försäljningar högre än i tätorterna och landsbygdsområdena, men friliggande hus utgör även där en majoritet (55 %) – se diagram nedan till höger.

Den genomsnittliga årliga prisutvecklingen under perioden har varit 7 %, emellertid skiljer sig prisutvecklingen mycket åt beroende på delområde. Vissa områden, exempelvis landsbygdsområde 3 och Anderslöv har haft en mycket hög prisutveckling, 24 % respektive 15 % - Alstad har också haft en mycket hög prisutveckling (21 %) men endast baserat på 15 försäljningar vilket ger en större osäkerhet. En sämre prisutveckling har exempelvis Beddingestrand och Simremarken haft, 2 % respektive 1 %. Sämst genomsnittlig prisutveckling har dock Klagstorp haft, minus 5 %.

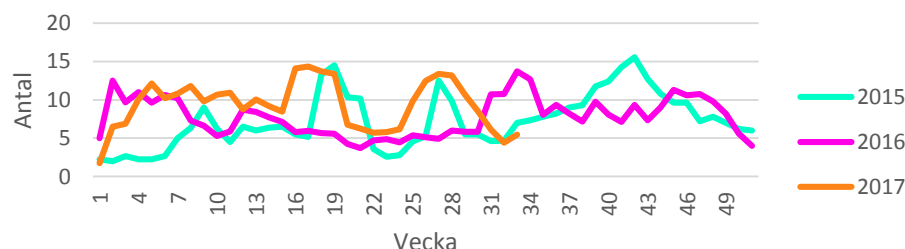
Sett till hela Trelleborg kommun var det genomsnittliga slutpriset år 2016-2017 cirka 2,6 mkr. Prisnivåerna skiljer sig beroende på om beståndet består av friliggande hus eller rad-/kedjehus. Men för samtliga hustyper har område 1 i centralorten högst genomsnittspriser medan Klagstorp har lägst.



Andel försäljningar per hustyp, 2015-2017



Medel antal bud (st.)



Källa: Värderingsdata

# Andrahandsmarknaden för seniorer

När äldre personer flyttar så är anledningen ofta att behoven ändras, man söker ett mer lättkött boende utan trappor och alltför stor trädgård tex. En vanlig flytt för äldre (som väljer att flytta) är försäljning av villa och flytt till lägenhet eller enplanshus. Vid flytt till lägenhet är ofta hiss, förvaring och uteplats/balkong viktiga boendekriterier för de äldre.

Ovan till höger visas andelen försäljningar av bostadsrättslägenheter med hiss i huset. Sammanlagt har 1 425 st. försäljningar (av totalt 1486) angivit om de har hiss eller inte, och av dessa har endast 5 % hiss.

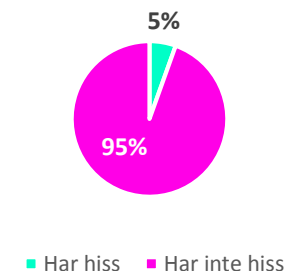
Nedan till höger visas ett liknande pajdiagram istället utifrån om den sålda bostadsrätten har balkong i huset. Av samtliga försäljningar svarar 1 061 st. på informationen gällande balkong, och av dessa har 87 % inte balkong.

I tabellen nedan visas skillnader i boyta, pris och avgift för lägenheter (3-4 rok) och friliggande hus, för försäljningar 2016-2017. Både kvadratmeterpriset och slutpriset är betydligt högre för friliggande hus. Men räknar man till lån i föreningen (vanligtvis mellan 10-14 tkr/kvm) hamnar kvadratmeterpriset för lägenheter på en jämnare nivå med friliggande hus.

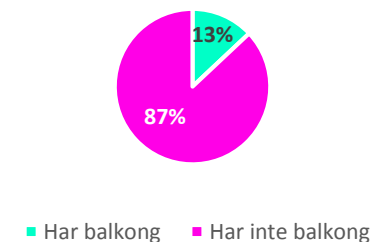
Skillnader i nyckeltal för lägenheter (3-4 rok) och friliggande hus, 2016-2017

Hus-/lgh-typ	Medel boyta	Genomsnittligt kvm-pris	Genomsnittligt avslutspris	Årsavgift/kvm
3 rok	76	13 000	990 000	703
4 rok	104	12 400	1 292 000	657
5 rok	124	10 400	1 285 000	673
Friliggande hus	127	22 700	2 688 000	-

Andel lägenhetsförsäljningar med hiss i huset (N=1 425)



Andel lägenhetsförsäljningar med balkong (N=1 061)



Källa: Värderingsdata

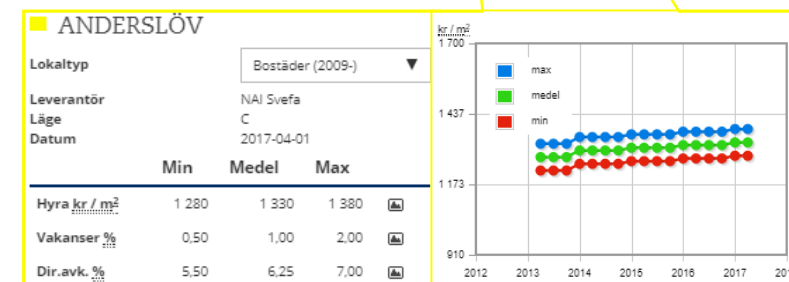
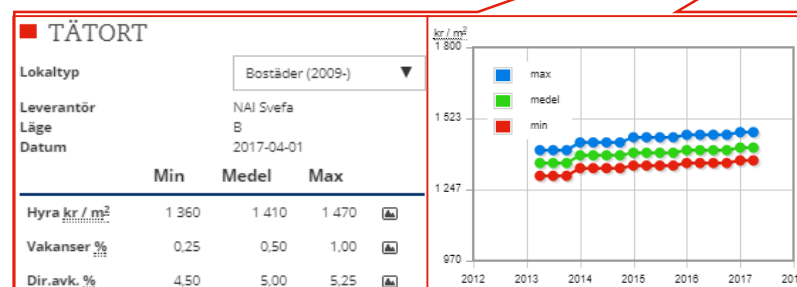
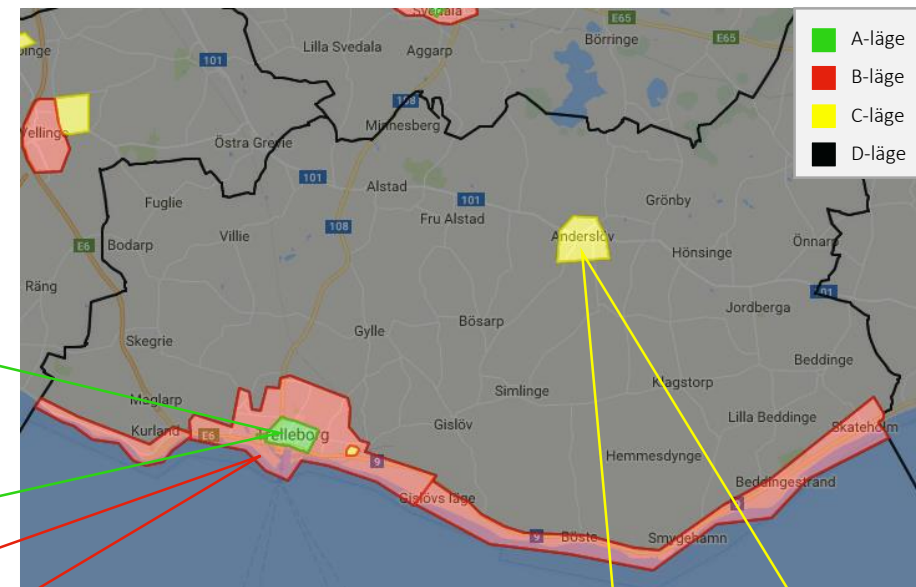
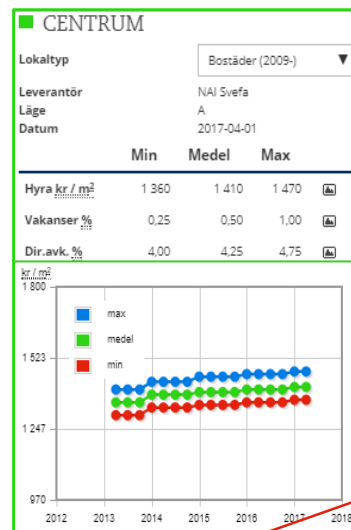


# Hysesrättsmarknaden

# Hyresnivåer

Till höger visas Trelleborg kommun indelat efter hyresbostadsbeståndets attraktivitet utifrån ett investerarperspektiv. Bedömningen görs av NAI Svefa och utgår från områdenas nuvarande hyresnivåer, vakansgrad, samt fastighetsägarnas direktavkastning. Högre hyresnivåer, låg vakansgrad och minskande direktavkastningskrav indikerar en hög attraktivitet.

Centrala Trelleborg bedöms idag som A-läge, dock skiljer sig inte hyresnivåerna i centrum mot tätorten (B-läge). Landsbygdsområdena och de flesta av tätorterna bedöms idag som D-läge – vilket till stor del beror på en avsaknad av hyresrätter i dessa områden.

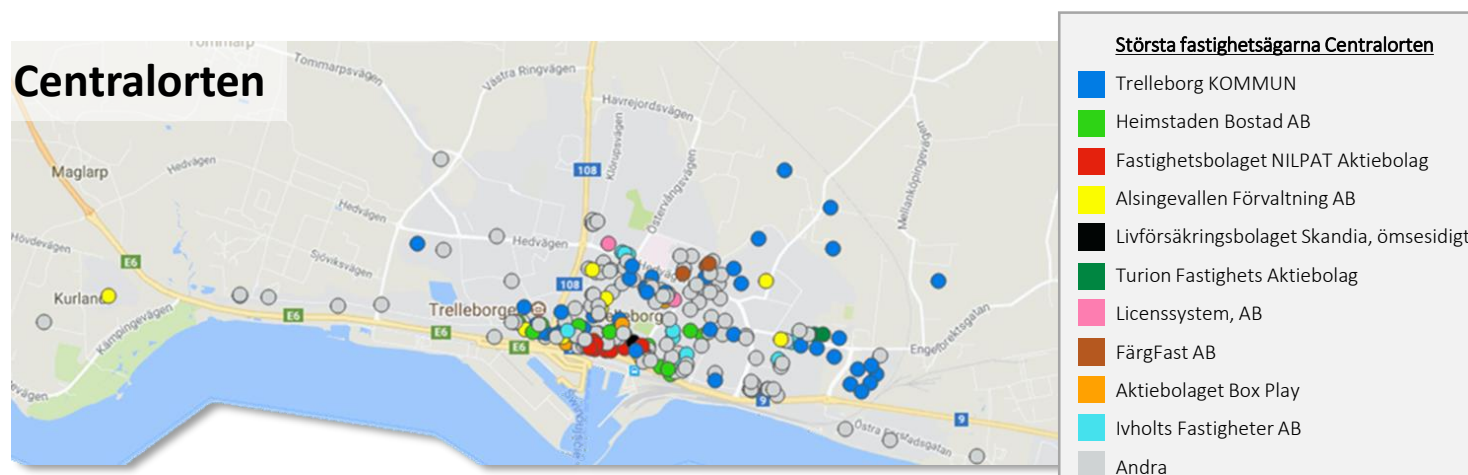
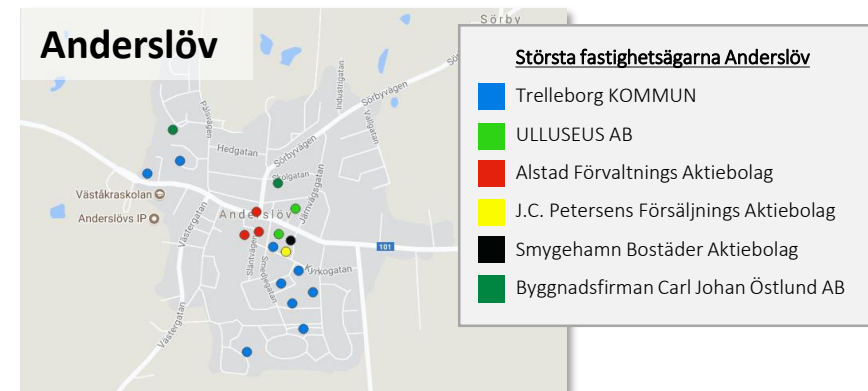


Källa: Värderingsdata Pro, via leverantören NAI Svefa

# Fastighetsägare

De flesta hyresfastigheter i Trelleborg kommun är belägna i centralorten, men även i Anderslöv finns ett antal fastigheter. På kartorna och i listorna nedan visas de största fastighetsägarna i Centralorten respektive Anderslöv.

De flesta hyresfastigheter i både centralorten och Anderslöv ägs av Trelleborg kommun – d.v.s. Trelleborgshem. I centralorten har därefter Hemstaden Bostad AB det största fastighetsbeståndet.



Källa: Värderingsdata Pro

# AB Trelleborgshem



AB Trelleborgshem förvaltar idag knappt 1 900 lägenheter fördelade på 61 st. fastigheter i Trelleborg kommun, se karta till höger. Detta motsvarar cirka 35 % av det totala hyresbeståndet i kommunen (exklusive specialbostäder).

Sedan maj 2016 förmedlar Boplats Syd det kommunala bostadsbolaget Trelleborgshems hyreslägenheter. Individer som tidigare stått i Trelleborgshems bostadskö har fått möjligheten att föra över sin kötid till Boplats Syds kö. AB Trelleborgshem har 61 fastigheter i Trelleborg kommun, varav de flesta ligger i centralorten och därefter Anderslöv.

År 2016 förmedlade Boplats Syd totalt 157 lägenheter i Trelleborg, varav 131 av dessa var förmedlingar till sökande som fört över sin kötid från Trelleborgshem. För sökande som förde över sin kötid var den genomsnittliga kötiden 739 dagar, men utslaget över samtliga förmedlingar var den 446 dagar.

## FASTIGHETSINNEHAV

### ANTAL FASTIGHETER

61 st

### ANTAL LÄGENHETER

1 894 st

### SAMMANLAGD BOA

125 937 m<sup>2</sup>

### SAMMANLAGD LOA

20 056 m<sup>2</sup>



● Fastighet  
tillhörande AB  
Trelleborgshem

Källor: Värderingsdata Pro, AB  
Trelleborgshem & Boplats Syd



# Lägenhetstyper; hyra och kötid

## 2016-2017

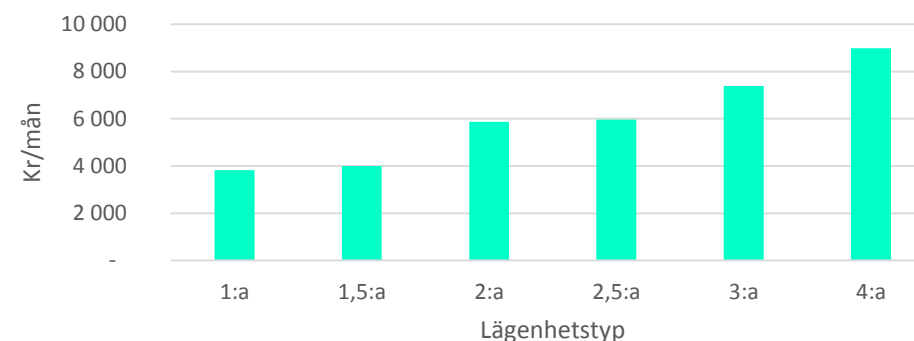
På denna och nästkommande sida presenteras statistik från Boplats Syd över förmedlingar av hyresrätter i Trelleborg kommun under perioden 2016-2017 (2017-08-28).

I diagrammet ovan till höger visas den genomsnittliga månadshyran per lägenhetstyp i hela kommunen. Hyresskillnaden mellan 1 rok och 1,5 rok, samt mellan 2 rok och 2,5 rok, är mycket liten. Bortser man från 1,5 rok och 2,5 rok ökar månadshyran i snitt med cirka 1 700 kr per lägenhetstyp.

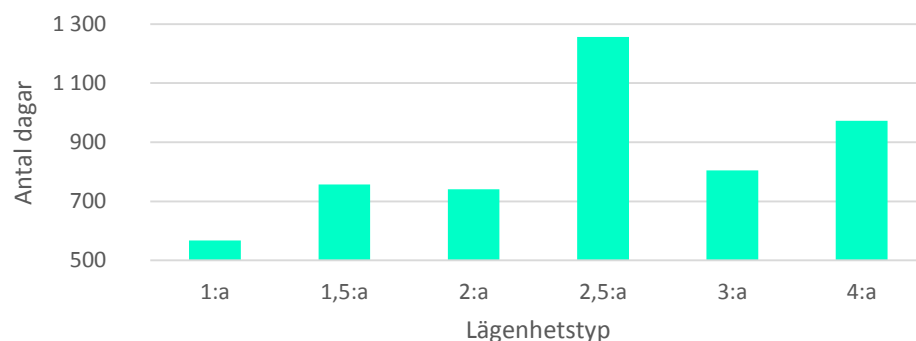
Cirkeldiagrammet nedan till höger visar andelen förmedlingar per lägenhetstyp. Störst andel utgörs av 2 rok och 3 rok, 41 % respektive 34 %.

Nedan till vänster visas den genomsnittliga kötiden per lägenhetstyp. Det generella mönstret är att ju större lägenhetstyp, desto längre kötid krävs. Längst genomsnittlig kötid har 2,5 rok, dock utgör dessa endast 1 % av samtliga förmedlingar.

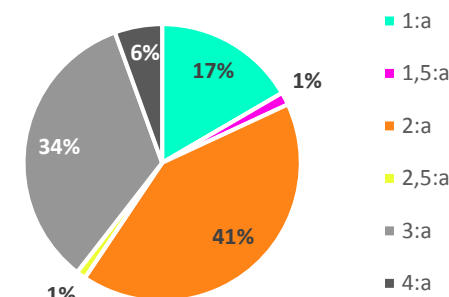
Månadshyra per lägenhetstyp



Genomsnittlig kötid per lägenhetstyp



Andel förmedlingar per lägenhetstyp (N=271)



Källa: Boplats Syd

# Boendetyper och geografiskt läge; hyra och kötid

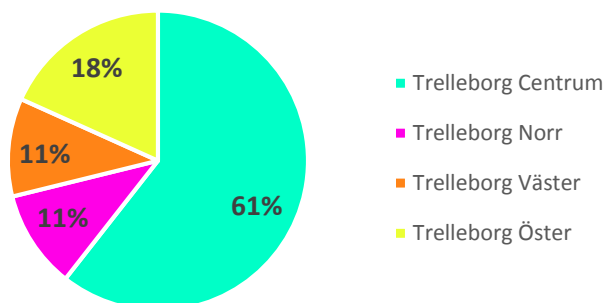
## 2016-2017

Knappt 90 % (243 st.) av samtliga förmedlingar 2016-2017 av hyresrätter var i Trelleborg tätort. Av dessa var 61 % belägna i Trelleborg centrum – se cirkeldiagram nedan till vänster.

I tabellen ovan till höger visas förmedlingar av lägenheter utan någon specifik boendeform. Totalt har det under perioden förmedlats 226 lägenheter till en genomsnittlig årshyra och boyta om 1 275 kr/kvm respektive 62 kvm. Den genomsnittliga kötiden var 760 dagar och medelåldern på de sökande som förmedlades lägenheten var 41 år.

I de andra två tabellerna till höger visas samma siffror fast för seniorlägenheter respektive ungdomslägenheter.

Andel förmedlingar inom  
Trelleborg tätort



Förmedlingar av lägenheter (äldre och nybyggnation) 2016-2017

Område	Antal förmedlingar	Årshyra/kvm	Medel kvm	Medel kötid (dagar)	Medel antal intressenter	Medelålder sökande
Trelleborg tätort	208	1 290	61	743	48	40
Anderslöv	10	939	66	1 013	84	48
Gislöv	7	1 329	72	889	63	49
Gislövs läge	1	1 337	69	850	68	55
<b>Totalt</b>	<b>226</b>	<b>1 275</b>	<b>62</b>	<b>760</b>	<b>50</b>	<b>41</b>

Förmedlingar av seniorlägenheter 2016-2017

Område	Antal förmedlingar	Årshyra/kvm	Medel kvm	Medel kötid (dagar)	Medel antal intressenter	Medelålder sökande
Trelleborg tätort	27	1 020	63	788	22	70
Anderslöv	9	1 010	68	720	15	74
Smygehamn	2	1 434	66	651	5	70
<b>Totalt</b>	<b>38</b>	<b>1 040</b>	<b>65</b>	<b>764</b>	<b>19</b>	<b>71</b>

Förmedlingar av ungdomslägenheter 2016-2017

Område	Antal förmedlingar	Årshyra/kvm	Medel kvm	Medel kötid (dagar)	Medel antal intressenter	Medelålder sökande
Trelleborg tätort	8	1 097	31	571	26	23

Källa: Boplats Syd

# Bostadsbyggande i kommunen

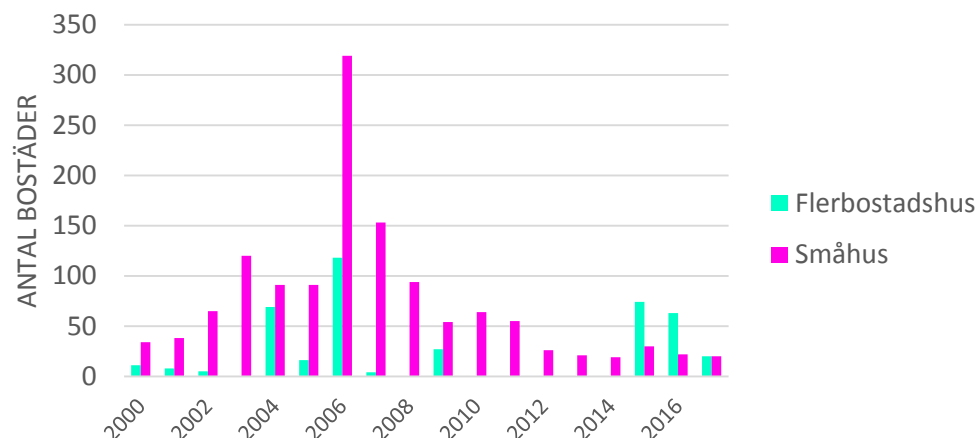
# Fördelning av nybyggda bostäder

Påbörjade och färdigställda, hela kommunen 2000Q1-2017Q1

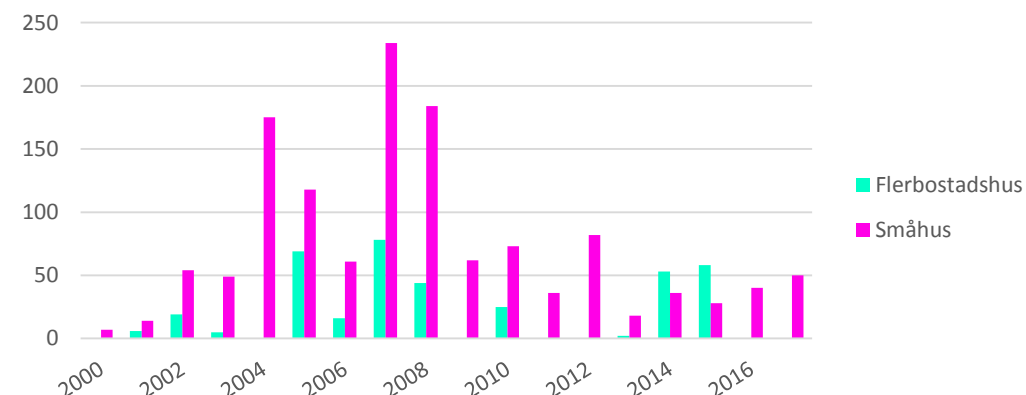
Diagrammet nedan presenterar antal *påbörjade* bostäder fördelat på de två hustyperna. Sedan början på år 2000 är det övervägande småhus som påbörjats i kommunen, särskilt år 2006 då man påbörjade byggnation av ca 320 st. småhus. Samma år byggdes även ett större antal bostäder i flerbostadshus. Sedan 2015 har den påbörjade produktionen av bostäder i kommunen varit mer fokuserad på flerbostadshus.

Ser man till antalet *färdigställda* bostäder (diagrammen till höger) dominerar småhusen och såldes antalet äganderätter. I båda diagrammen går det att observera att det knappt eller inte alls färdigställts någon bostad i flerbostadshus eller bostadsrätt sedan 2010.

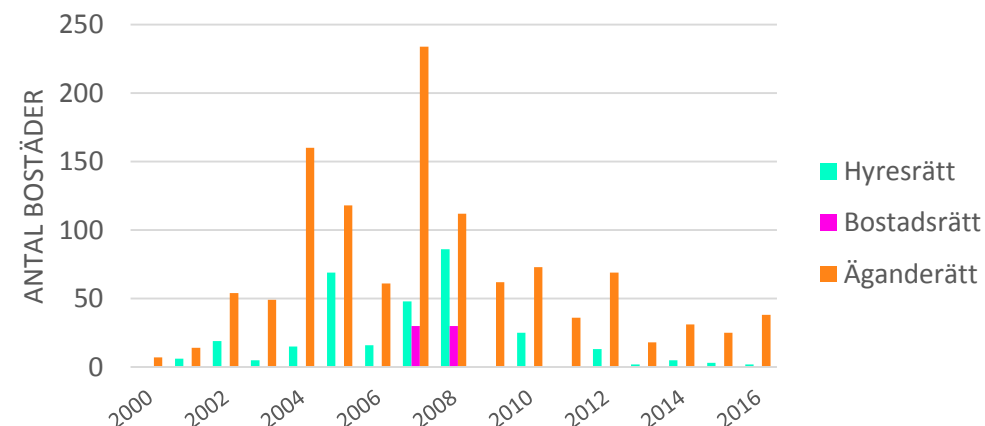
Antal påbörjade bostäder i nybyggda hus, hela kommunen 2000Q1-2017Q1



Antal färdigställda bostäder per boendeform, hela kommunen 2000Q1- 2017Q1



Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform, hela kommunen 2000-2016





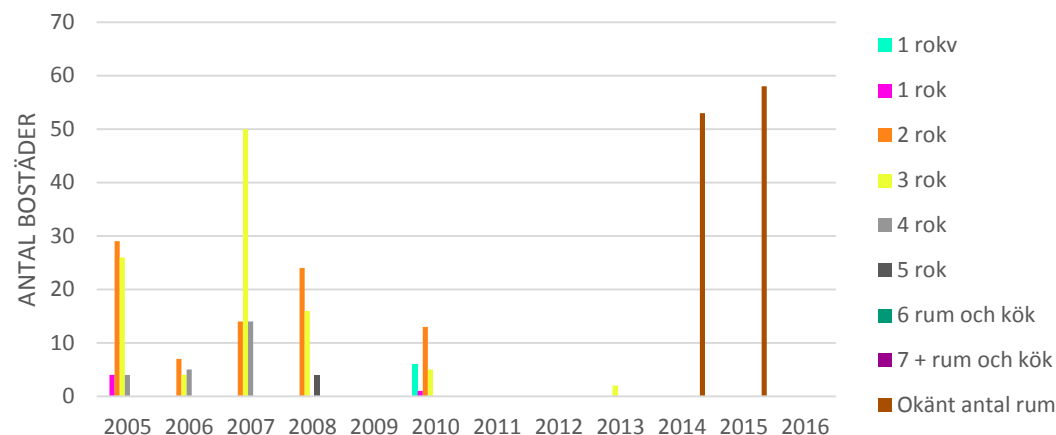
# Fördelning färdigställda bostäder

Hela kommunen, 2016

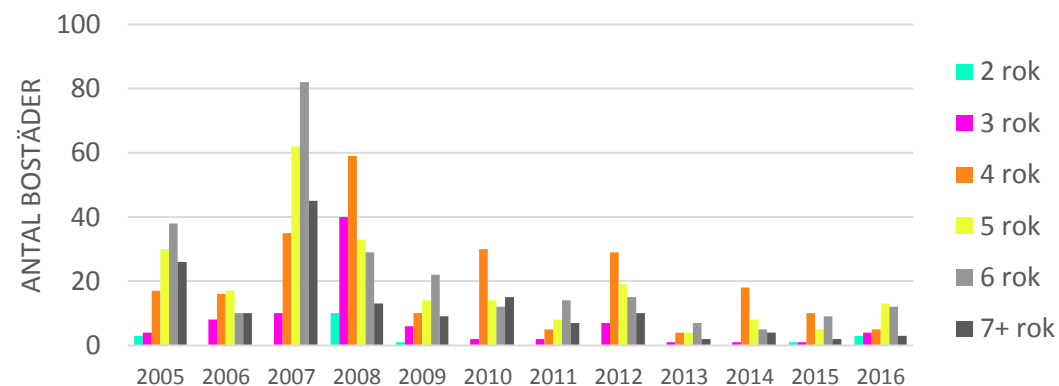
I diagrammen till höger presenteras antalet färdigställda bostäder per år och antal rum i bostaden.

Av de bostäder i flerbostadshus som färdigställts sedan 2005 i kommunen har de flesta haft två och tre rum och kök. Ser man istället till de nybyggda småhus som tillkommit sedan 2005 har hus med fyra, fem och sex rum och kök stått för totalt 25 % vardera.

Antal färdigställda flerbostadshus per antal rum, hela kommunen  
2000-2016



Antal färdigställda småhus per antal rum,  
hela kommunen 2000-2016

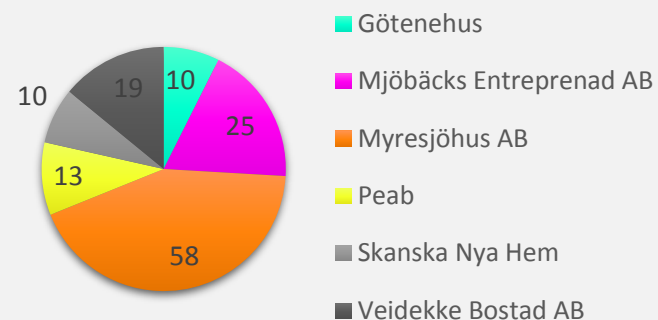


# Nyproducerade bostäder, slutsålt och under försäljning

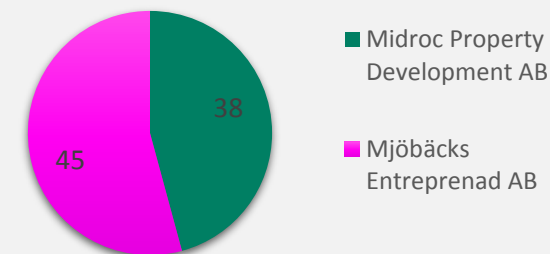
Hela kommunen 2011-2017



Antal **slutsålda bostäder/under försäljning** per byggherre, äganderätter 2011-2017



Antal **slutsålda bostäder/under försäljning** per byggherre, bostadsrätter 2015-2017



På kartan syns de nyproduktionsprojekt som upptäckts av BooliPro i Trelleborg kommun, projekten är i faserna *planerat*, *underförsäljning* och *slutsålt*. I pajdiagrammen presenteras vidare antalet bostäder som är slutsålda eller under försäljning fördelade på de verksamma byggherrarna i Trelleborg, till vänster syns fördelning av äganderätter och nedtill höger fördelning av bostadsrätter.

Totalt sett finns 7 st. verksamma byggherrar i kommunen, av dessa är det 5 st. som utvecklar äganderätter. Sett till marknadsandelar är det Myresjöhus och Mjölback's Entreprenad AB som tillsammans står för nästan 60 % av de bostäder som säljs/sålts i kommunen.

*Prisnivåerna visas på nästkommande sida.*

# Nyproducerade bostäder

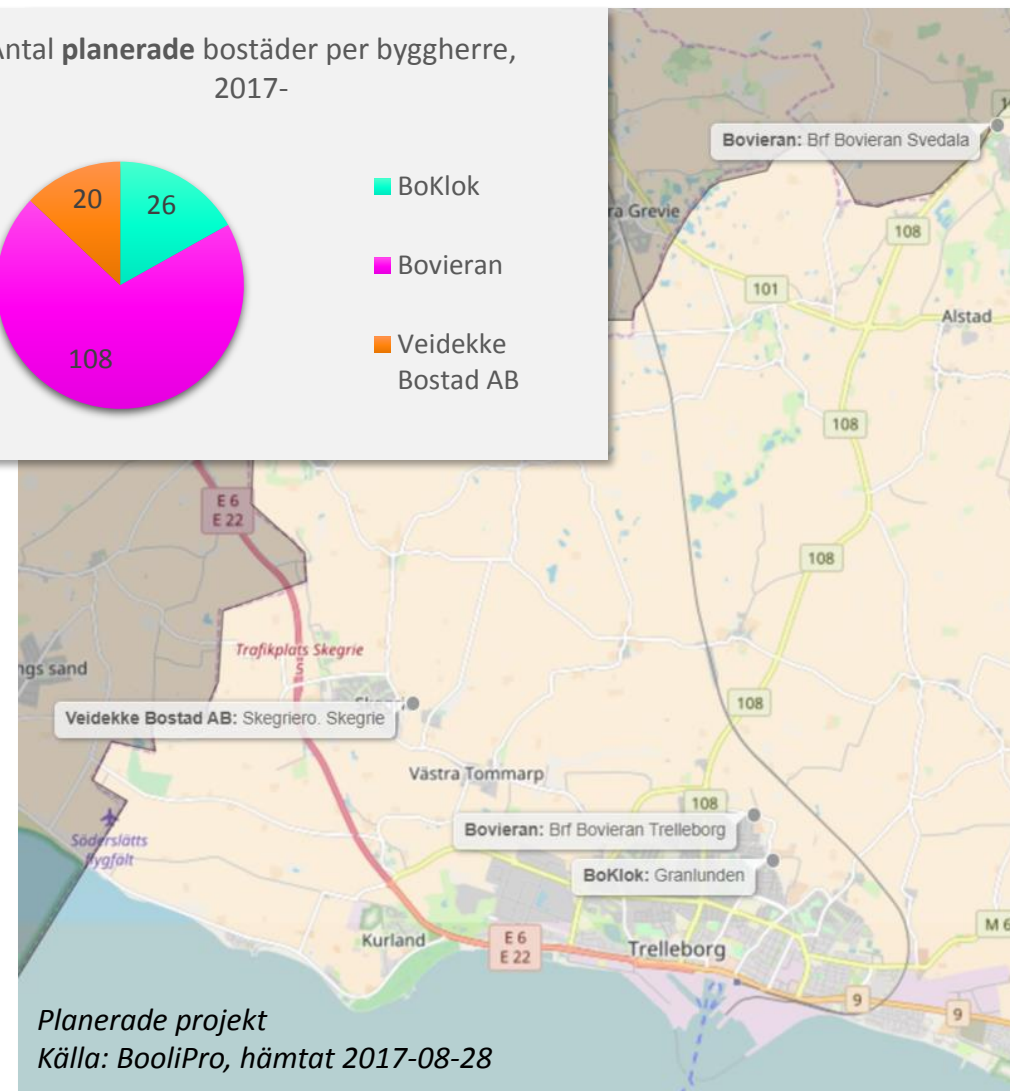
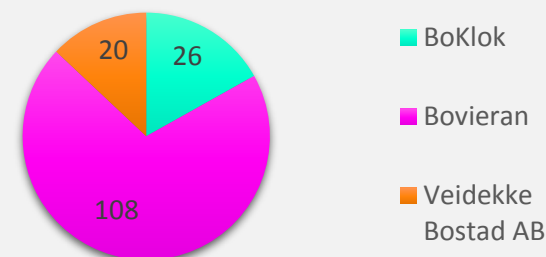
## Hela kommunen 2017-

Hittills dominerar äganderätter på nyproduktionsmarknaden, av de bostäder som via BooliPro upptäcks som *planerade* i kommunen är dock samtliga bostadsrätter vilka presenteras till höger. Bovieran har två planerade projekt i kommunen varav det ena ligger på gränsen till Svedala kommun. Dessa visas på kartan till höger.

Tabellen nedan visar samtliga prisnivåer för nyproduktionsförsäljning som Juni Strategi har tillgång till. Prisnivåerna ger en indikation om betalningsvilja för nyproduktion i Trelleborg kommun samt information om byggherrarnas prissättning och nivåer för lönsamma projekt. På senare tid har säljtakten generellt varit hög, vilket indikerar en hög efterfrågan.

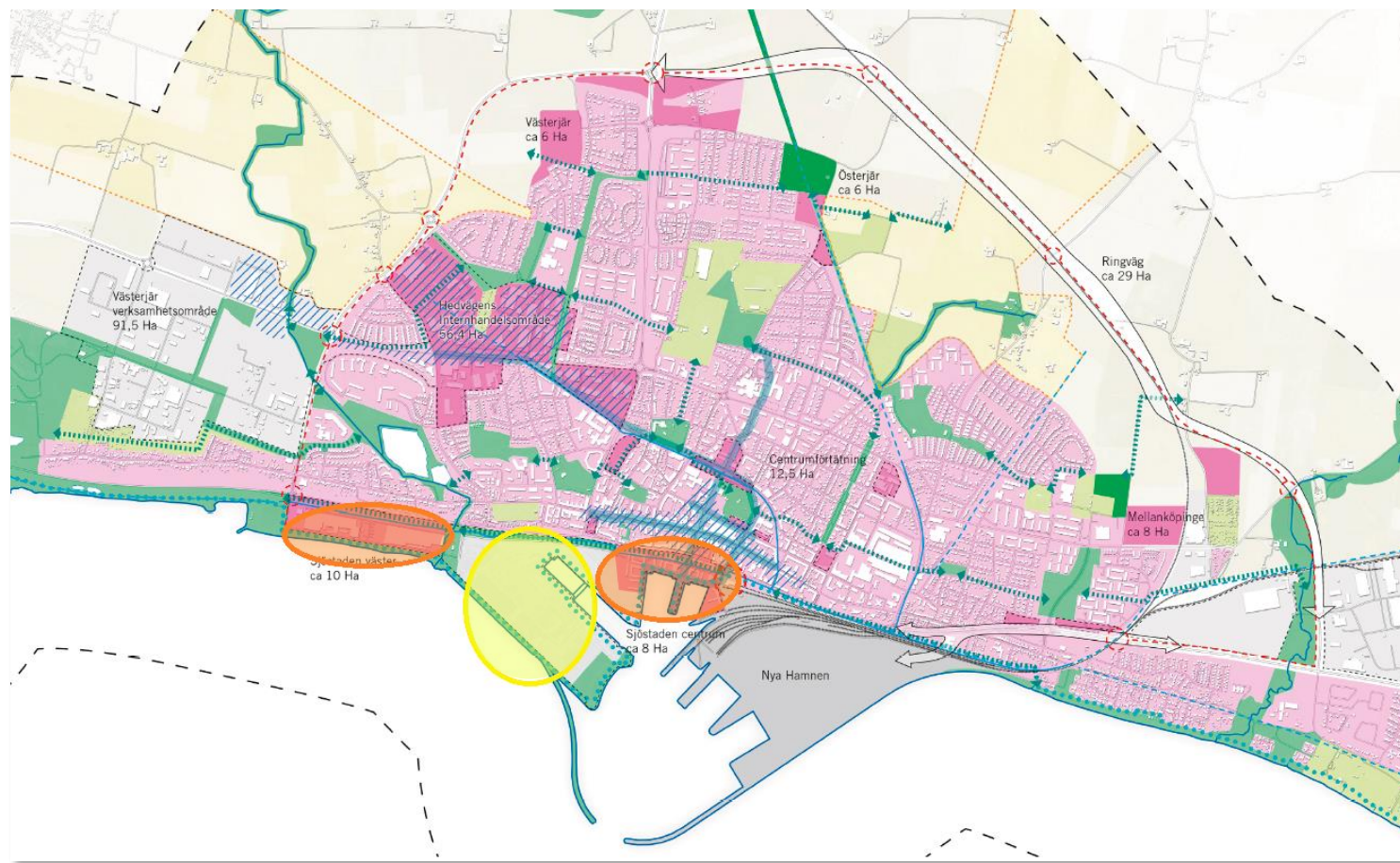
Projektnamn	Byggherre	Antal	Till salu	Pris	Kr/m <sup>2</sup>	Årsavgift	Säljstart	Slutsålt	Fas
Brf Bovieran Svedala	Bovieran	54	0						Planerat
Brf Bovieran Trelleborg	Bovieran	54	0						Planerat
Granlunden	BoKlok	0	0						Planerat
Kv Skarpskytten	Midroc Property Development AB	40	0						Planerat
Skegriero. Skegrie	Veidekke Bostad AB	20	0						Planerat
Brf Strandbyn	Mjölback's Entreprenad AB	15	0	1 638 793	16 538	554	2015-09-28	2016-05-17	Slutsålt
Brf Strandbyn II	Mjölback's Entreprenad AB	16	0				2016-02-26	2016-05-25	Slutsålt
Brf Strandbyn Iii	Mjölback's Entreprenad AB	14	0	1 945 000	17 682	554 (?)	2016-06-01	2016-09-28	Slutsålt
Gislövs Läge	Myresjöhus AB	10	0				2013-11-20	2014-11-11	Slutsålt
Gislövs Strandby	Mjölback's Entreprenad AB	0	0					2016-05-20	Slutsålt
Gislövs Strandby	Myresjöhus AB	18	0				2013-11-20	2014-11-09	Slutsålt
Grafs By	Peab	13	0	3 005 453	29 637		2011-06-16	2016-07-05	Slutsålt
Grafs By	Myresjöhus AB	11	0	3 556 364	25 585		2017-02-17	2017-08-22	Slutsålt
Pängs By	Veidekke Bostad AB	19	0						Slutsålt
Stavstens Udde - Grafs By	Myresjöhus AB	13	0	2 940 000			2013-11-20	2015-10-20	Slutsålt
Stighs By	Myresjöhus AB	6	0				2014-04-29	2015-10-20	Slutsålt
Uniqhus Gislövs Läge	Skanska Nya Hem	10	0	2 435 000	32 821		2011-03-25	2013-02-14	Slutsålt
Västervång	Götenehus	10	0	3 124 000	26 077	600 (?)	2013-10-31	2014-03-27	Slutsålt
Stadsparkhusen	Midroc Property Development AB	38	10	1 859 868	24 842	687	2017-05-30		Under försäljning
Stighs By	Peab	6	0	2 710 000	22 459		2014-05-24		Under försäljning
Västervång	Götenehus	5	0	3 119 000	26 035		2014-07-03		Under försäljning

Antal **planerade** bostäder per byggherre, 2017-





# Utbyggnad av hamnen och Sjöstaden



## SJÖSTADEN

Kartan illustrerar de större utbyggnadsområden i Trelleborg hamn. Inom de orangea fälten tillkommer 700 nya bostäder med utbyggnadsperiod 2024- 2028.

Utbyggnaden av det gula området blir det som utgör själva Sjöstaden, detta område har ett längre tidsperspektiv, här finns utrymme för totalt upp till 3 000 bostäder. Beroende på uppskattad efterfrågan handlar det om en utbyggnadstakt av Sjöstaden på 100-150 bostäder per år.

*Jonas Gustavsson*



# Del 3. Kommunens demografi och flyttströmmar

# Befolkningsutveckling

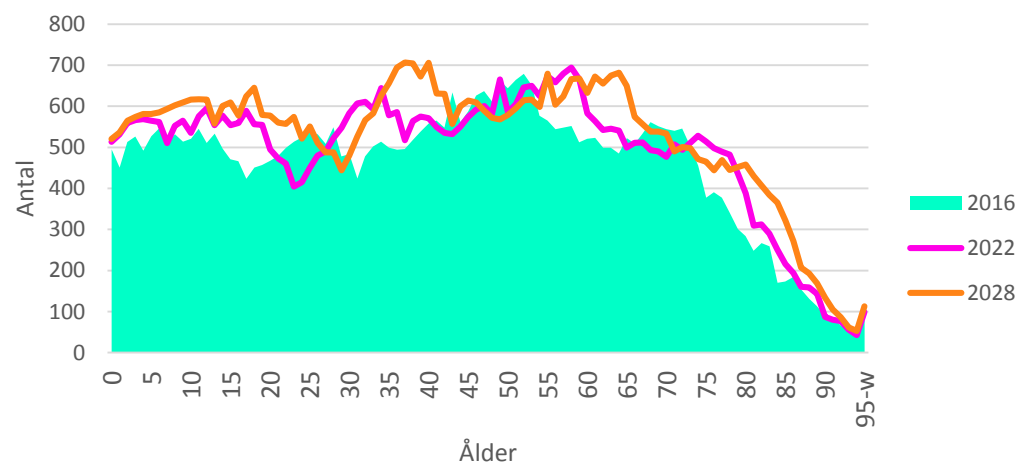


# Befolkningsutveckling

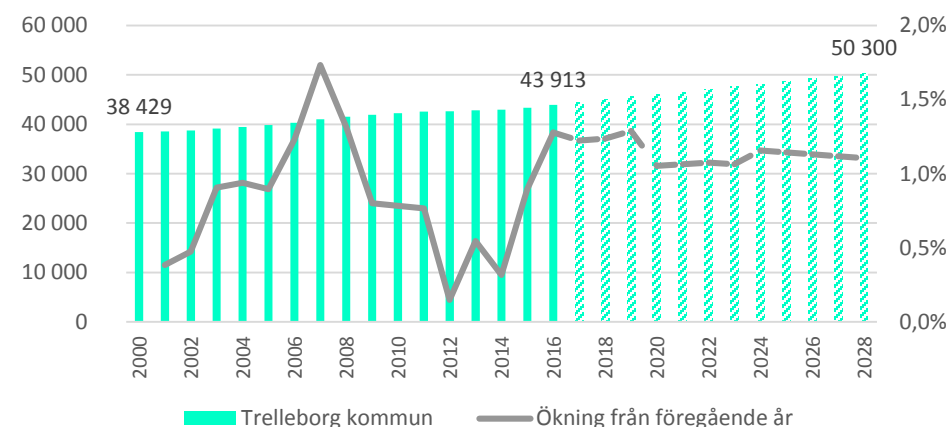
## Trelleborg kommun

I diagrammet till höger presenteras antalet invånare i Trelleborg kommun och hur denna har utvecklats sedan år 2000. Den 31 december 2016 bodde det 43 913 personer i Trelleborg kommun. Sedan början på 2000-talet har befolkningen i kommunen ökat med totalt drygt 14 %, en ökning som ligger strax över snittet av kommunerna i länet (13 %). Denna totala ökning motsvarar en årlig procentuell ökning på ca 0,8% vilket också är den genomsnittliga ökningen per år i Skåne läns kommuner. Under 2016 ökade emellertid Trelleborgs befolkning med ca 1,3 % och förutsättningarna att befolkningen ska fortsätta öka i en hög takt bedöms enligt kommunen som goda.

Befolkningens åldersstruktur 2016, 2022 & 2028



Folkmängd och procentuell ökning, hela kommunen 2000-2028



Till vänster presenteras hur kommunens befolkning var åldersfördelad den 31 december 2016, samt den prognosticerade åldersfördelningen 2022 och 2028. De åldersgrupper som förväntas att öka mest till 2028 är framförallt barnfamiljer, individer mellan 55-65 år och äldre pensionärer (75+). Antalet personer i 25-årsåldern förväntas minska under de närmsta åren för att sedan öka igen till 2028.

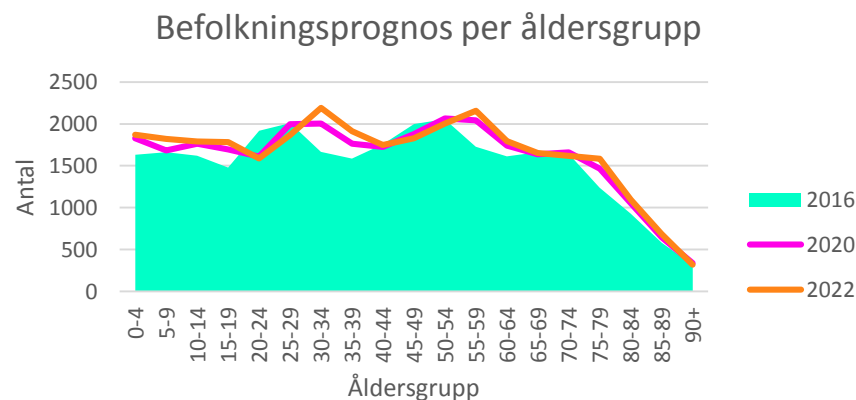
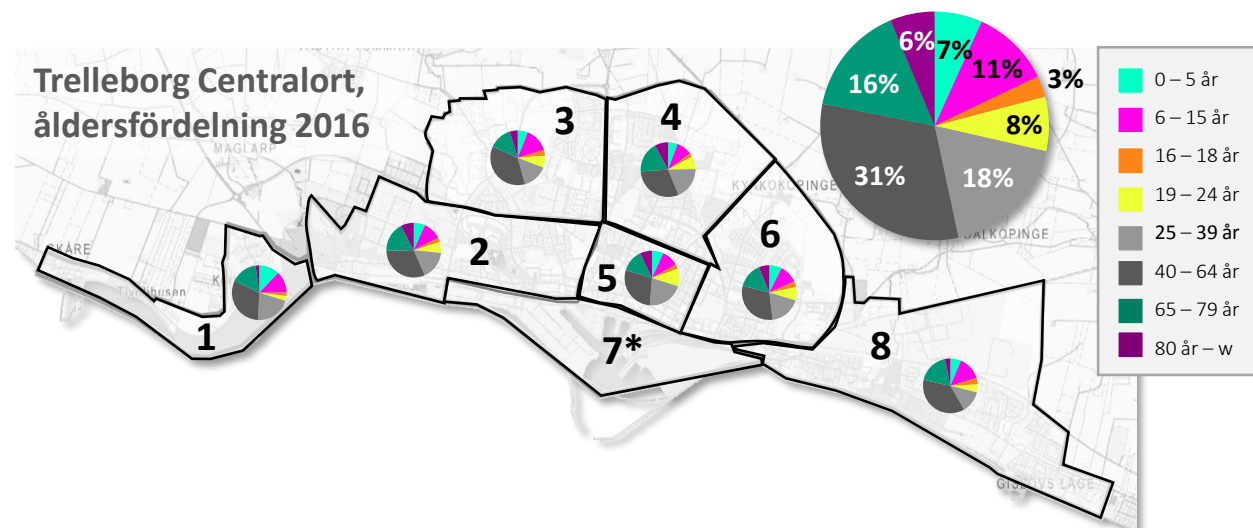
Källa: Trelleborg kommun

# Befolkningsutveckling

## Centralorten

Trelleborg tätort hade år 2016 29 673 invånare, men de områden som i denna studie ingår i centralorten hade drygt 29 000 invånare. Fördelat på de 8 delområdena bor störst andel av dessa (ca 7 700) i område 5. Störst andel av befolkningen är mellan 40-64 år och åldersstrukturen är relativt jämn mellan den olika delområdena. Skillnaderna i åldersstrukturen mellan områdena en större andel småbarnsfamiljer och avsaknad av ungdomar i område 1 jämfört med andra områden.

Sett över hela centralorten prognosticeras framförallt barnfamiljer, samt åldersgruppen 55-64 år, att öka i antal fram till 2022. Sammanlagt förväntas den totala befolkningen att uppgå till knappt 32 000 invånare.



\* I område 7 (hamnen) bodde år 2016 endast 3 personer enligt statistiken och är således ej representerat i diagrammen och tabellerna

Källa: Trelleborg kommun

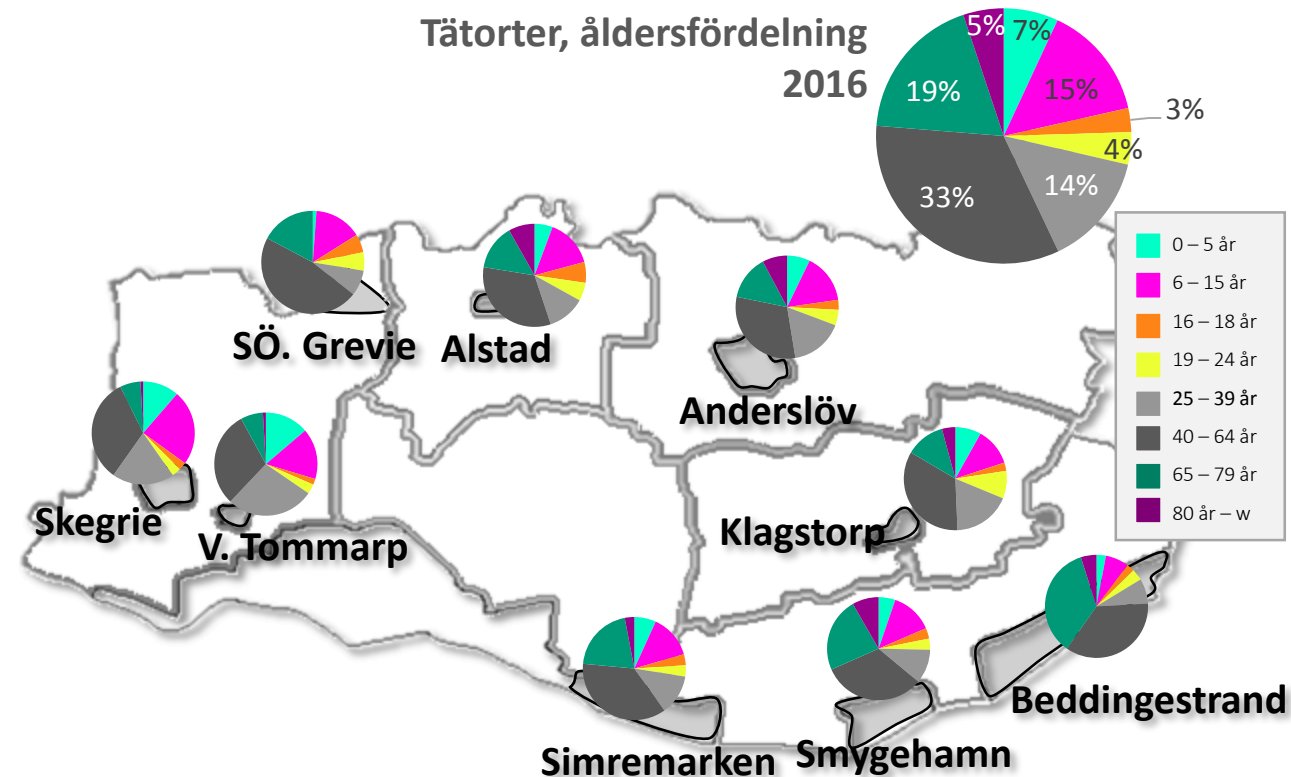
# Befolkningsutveckling

## Tätorter

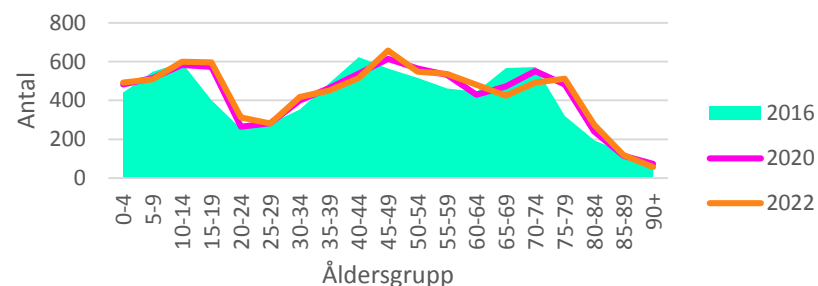
Tätorterna omfattade år 2016 totalt sett drygt 7 800 invånare, varav flest bor i Anderslöv – drygt 1 900 – se diagram nedan till höger. En tredjedel av befolkningen i tätorterna är mellan 40-64 år. Emellertid skiljer sig fördelningen något åt mellan orterna där exempelvis Skegrie och Västra Tomarp har större andelar barnfamiljer medan Beddingestrand har en hög andel pensionärer.

I diagrammet nedan till vänster visas den prognosticerade befolkningen år 2020 och 2022 per åldersgrupp (5-årsintervall) för samtliga tätorter. Fram till 2020 förväntas framförallt antalet vuxna med barn i gymnasieålder samt individer 75+ att öka. På längre sikt (2028) beräknas området på Thysells i Anderslöv generera störst ökning i åldern 19-64 år och i Skegrie, Snarringe och Västra Tommarp störst ökning för 1-5 år följt av 6-15 år och jämnt bland övriga åldersgrupper.

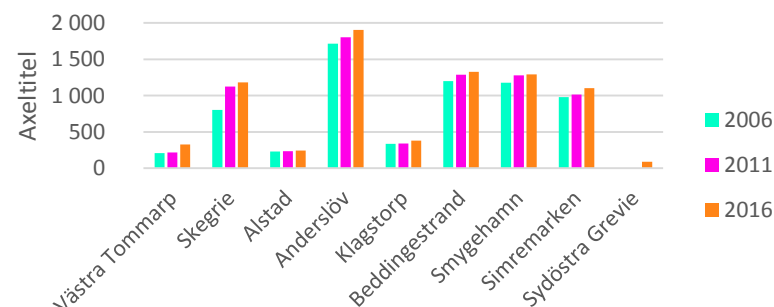
Tätorter, åldersfördelning  
2016



Befolkningsprognos per åldersgrupp



Historisk befolkningsutveckling



Källa: Trelleborg kommun



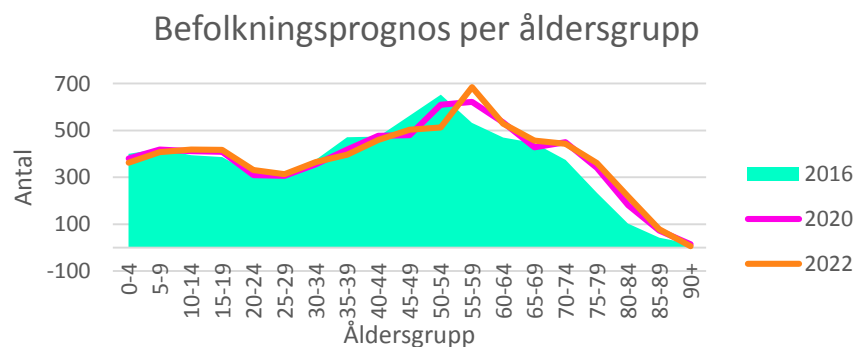
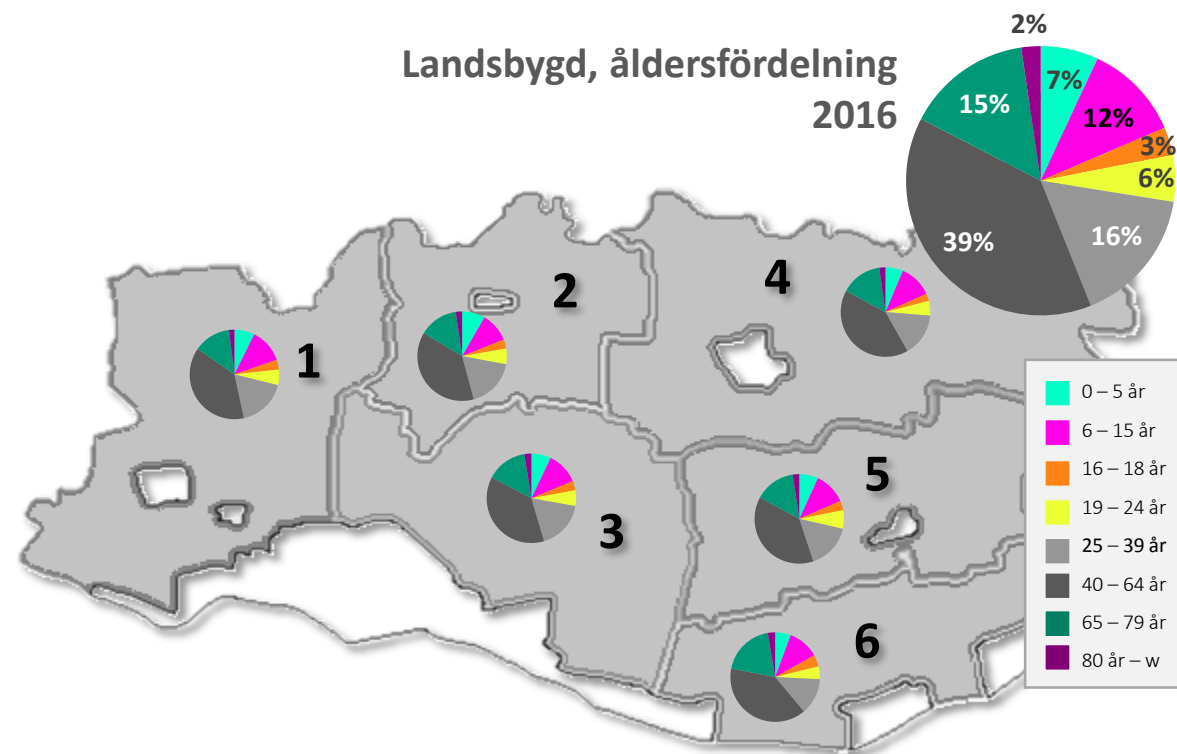
# Befolkningsutveckling

## Landsbygdsområden

I diagrammet nedan till höger visas antalet invånare i landsbygdsområdena år 2016. Totalt bodde det knappt 7 000 personer i samtliga landsbygdsområden år 2016. Högst antal invånare har landsbygdsområde 4 (ca 1 400 st.) medan landsbygdsområde 5 har lägst antal (ca 970 st.).

Till kartan till höger visas åldersfördelningen för hela landsbygden samt per område. Sett över alla landsbygdsområden är den största andelen (39 %) av invånarna 40-64 år (av dessa är de flesta i åldern 50-55 år). Ser man till åldersfördelningarna inom varje landsbygdsområde visar även de ungefär samma mönster.

Nedan till vänster visas befolkningsprognosen för samtliga landsbygdsområden per åldersgrupp för år 2020 och 2022. Fram till 2022 prognosticeras befolkningen att totalt öka med knappt 300 personer, dessa individer är framförallt i åldern 55+.



Källa: Trelleborg kommun

# Fördelning av kommunens hushåll

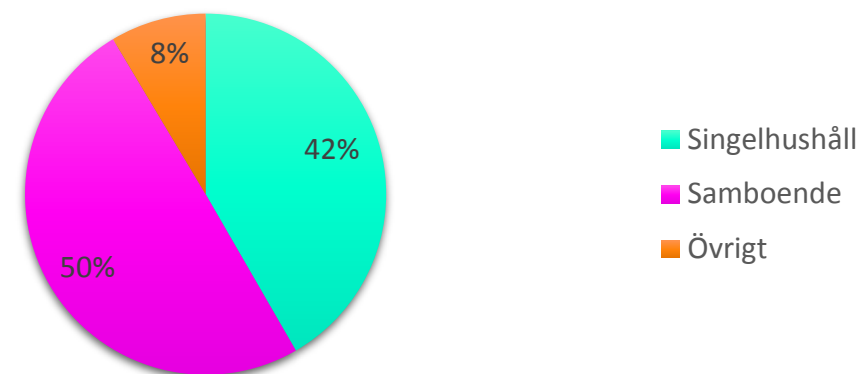
# Fördelning per hushållstyp och boendeform

Hela kommunen, 2016

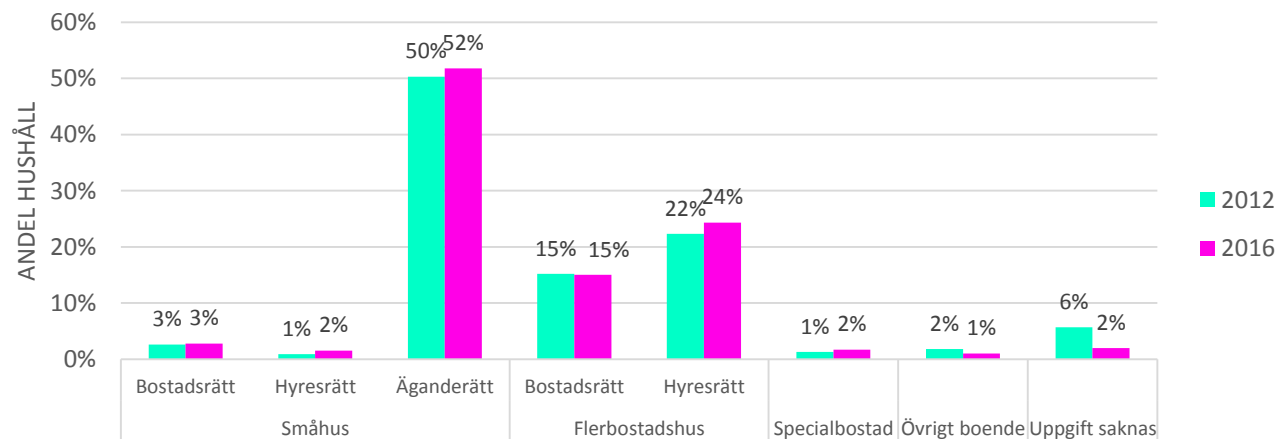
I Trelleborg kommun finns ca 19 575 st. hushåll, i pajdiagrammet till höger syns hur dessa är fördelade på olika hushållstyper. 2016 var hälften av hushållen i kommunen samboende och 42 % singelhushåll vilket i princip är samma fördelning som snittet av kommunerna i Skåne län.

Diagrammet nederst visar om och hur fördelningen per boendeform har förändrats från 2012 till 2016. Skillnaden mellan de två årtalen är att andelen där uppgift saknas har minskat till fördel för privatägda småhus och hyreslägenheter. Som tidigare nämnt utgör privatägda småhus ca hälften av bostadsbeståndet/hushållen i Trelleborg och 24 % av hushållen bor i hyreslägenheter.

Andel per hushållstyp, hela kommunen 2016



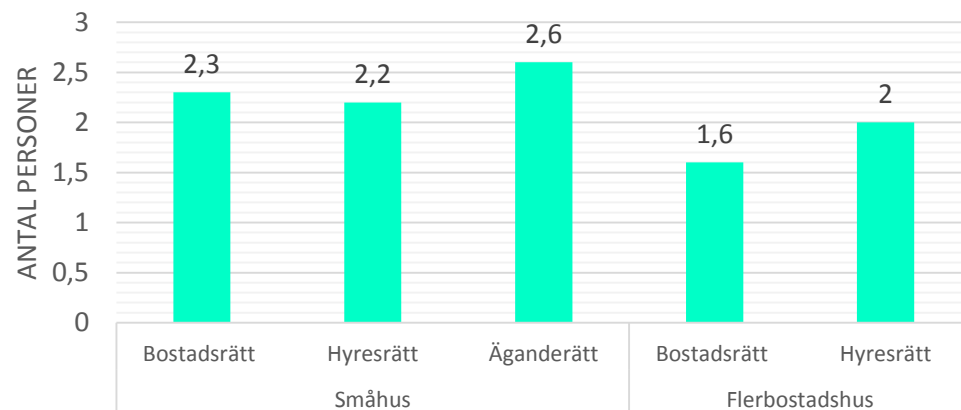
Andel hushåll per boendeform, hela kommunen 2012 och 2016



# Fördelning per hushållsstorlek

Hela kommunen, 2016

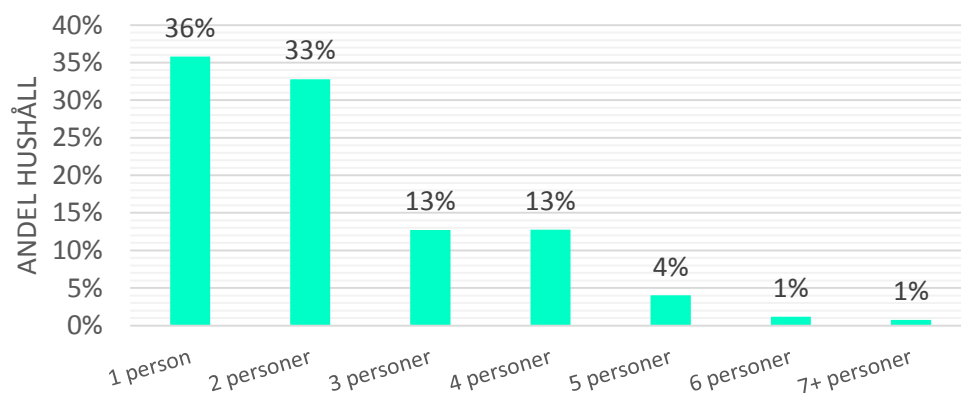
Antal personer per hushåll och boendeform,  
hela kommunen 2016



Diagrammet överst till vänster visar det genomsnittliga antalet personer per hushåll och boendeform i kommunen. I snitt bor man 2,24 personer per hushåll i Trelleborg, som allra flest i snitt 2,6 personer i de privatägda småhusen.

I diagrammet nederst syns även fördelningen av totalt antal hushåll i kommunen per hushållsstorlek. I ca 70 % av de 19 575 st. hushållen bor man max två personer, ungefär lika många (13 %) bor tre som fyra personer per hushåll.

Andel hushåll per hushållsstorlek,  
hela kommunen 2016



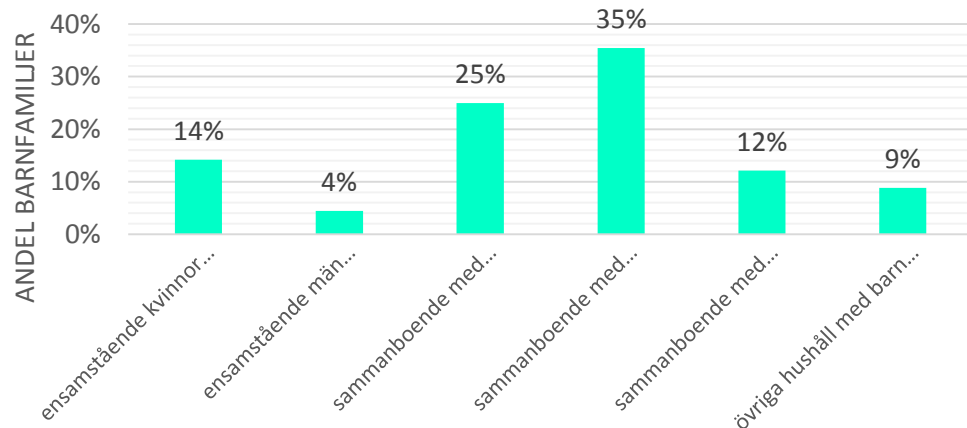
# Fördelning av hushåll med barn

Hela kommunen, 2016

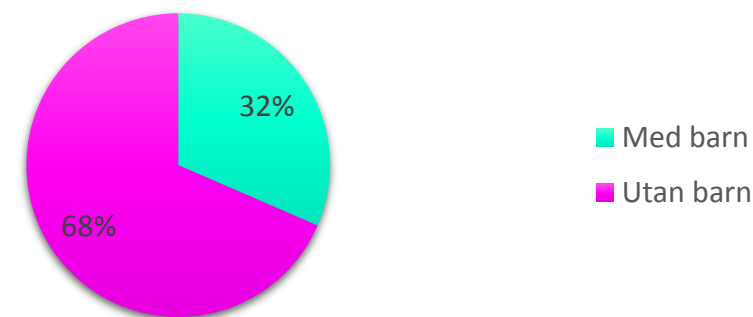
Av totalt antal hushåll i Trelleborg kommun är det knappt en tredjedel som är barnfamiljer, detta motsvarar precis den genomsnittliga fördelningen i Skåne län. Detta observeras i det översta pajdiagrammet till höger.

Diagrammet nederst visar hur de hushåll som är barnfamiljer fördelar sig på olika hushållstyper. Statistiken visar på att 72 % av barnfamiljerna i Trelleborg kommun är av samboende hushållstyp och 19 % är hushåll där föräldern är ensamstående. Inte heller på denna punkt skiljer sig Trelleborg från snittet av kommunerna i länet. Den vanligast förekommande barnfamiljstypen i kommunen är den med samboende föräldrar och två barn, se stapeldiagrammet nedan.

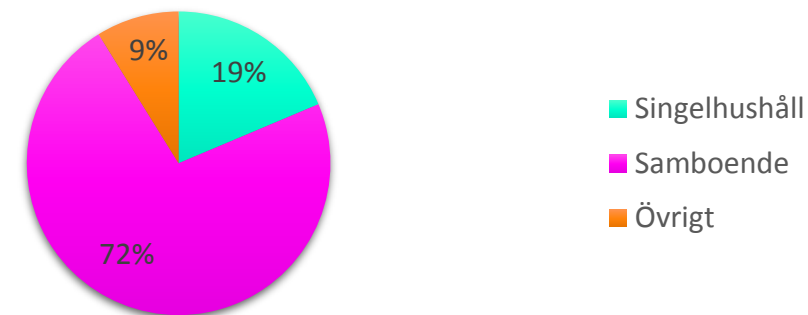
Andel barnfamiljer per hushållstyp, hela kommunen  
2016



Andel hushåll med och utan barn,  
hela kommunen 2016



Andel barnfamiljer per hushållstyp,  
hela kommunen 2016





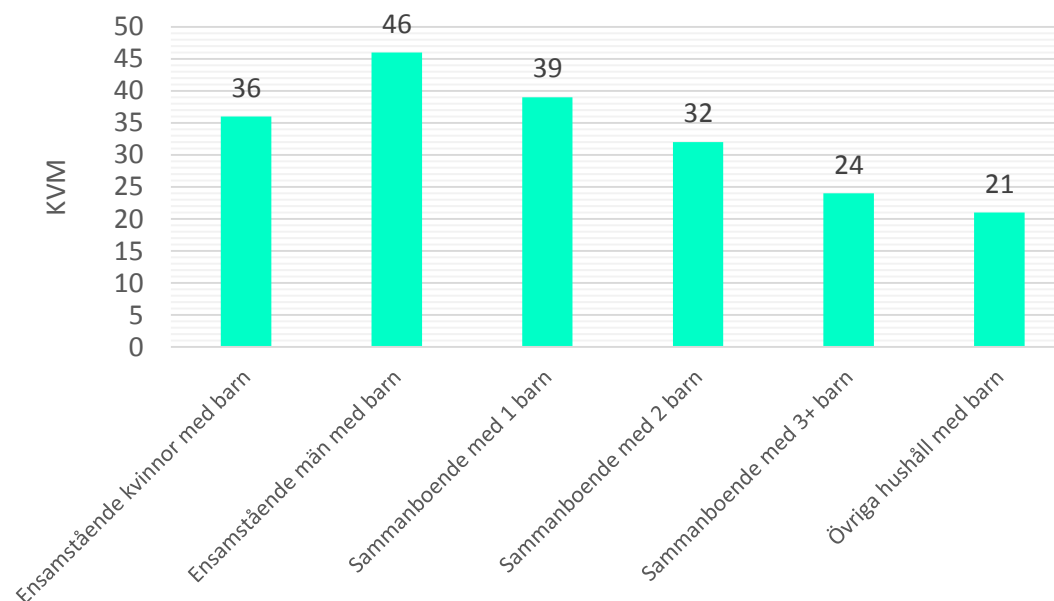
# Boarea per person i barnfamiljshushåll

Hela kommunen, 2016

Diagrammet på denna sida visar den genomsnittliga boarean per person i hushåll som är barnfamiljer.

Jämför man ensamstående kvinnor och män finns en skillnad på ca 10 kvm per person till männens fördel, de bor på ca 46 kvm per person vilket är strax över det totala snittet för samtliga hushållstyper (med och utan barn).

Genomsnittlig boarea per person i hushåll med barn (0-24år),  
hela kommunen 2016



# Flyttströmmar

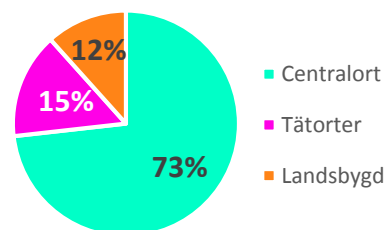
# Flyttströmmar

## Trelleborg kommun

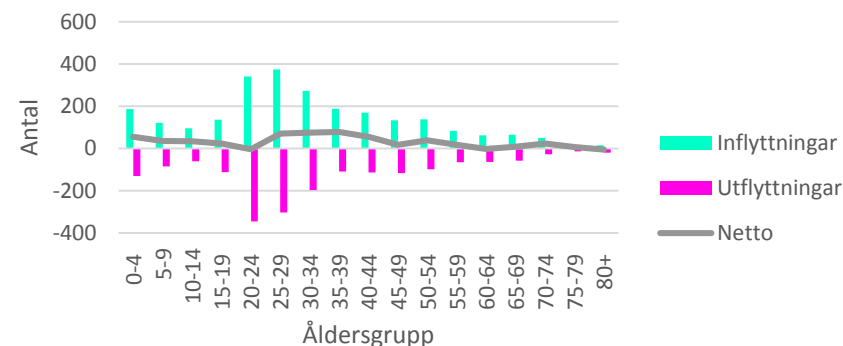
Diagrammet ovan till höger visar in- och utflyttningar till/från Trelleborg kommun 2016, samt flyttnettot. Under 2016 flyttade cirka 2 500 personer till kommunen och knappt 2 000 personer där ifrån, vilket således gav ett positivt flyttnetto om cirka 500 personer. De största flyttströmmarna sker bland individer mellan 20-29 år, men flyttnettot är som högst för barnfamiljer. Diagrammet nedan till höger visar det totala flyttnettot för kommunen mellan 2013-2015. Den åldersgrupp som utmärker sig med ett negativt flyttnetto är gruppen 19-24 år.

I tabellerna nedan visas de antalet in-/utflyttningar samt netto fördelat på övriga länet, riket och utrikes. Flest inflyttningar kommer från det övriga länet, och av dessa kommer nästan hälften från Malmö. En majoritet (73 %) av de inflyttade 2016 flyttade till centralorten – se cirkeldiagram ovan till höger.

Andel inflyttar per delområde



In-/utflytt Trelleborg kommun, 2016



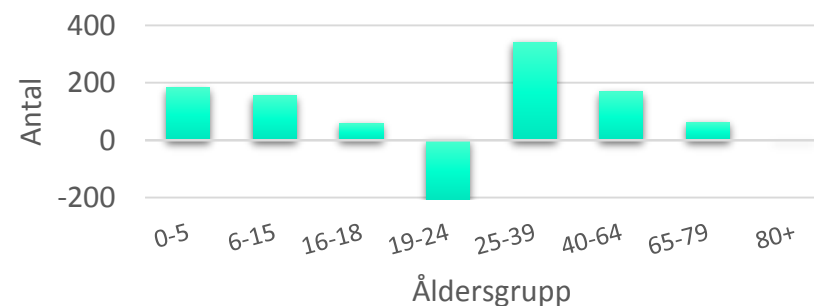
Flyttar till/från Trelleborg kommun, 2016

Område	Inflytt	Utflytt	Netto
Övriga länet	1662	1398	264
Övriga riket	355	360	-5
Utrikes	438	168	270
<b>Totalt</b>	<b>2455</b>	<b>1926</b>	<b>529</b>

Kommuner i länet med flest flyttar till Trelleborg, 2016

Kommun	Inflytt	Utflytt	Netto
Malmö	792	589	203
Vellinge	191	152	39
Svedala	110	91	19
Lund	95	69	26
Skurup	85	83	2

Flyttnetto, totalt 2013-2015

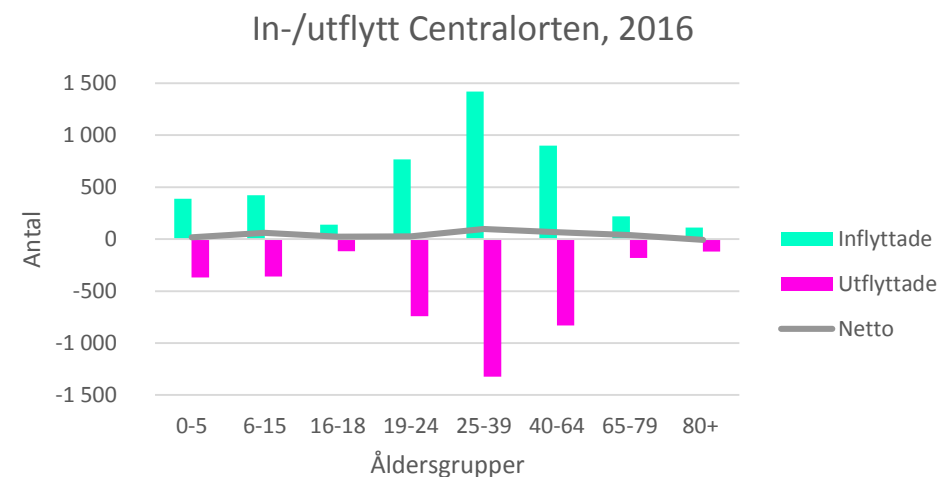


# Flyttströmmar

## Centralorten

I diagrammet ovan till höger visas in- och utflyttningar, samt nettot, till centralorten år 2016. De individer som flyttar i störst utsträckning, både in och ut, är i åldersgruppen 25-39 år. Inom denna åldersgrupp, samt barn i skolålder (6-15 år) och individer 40-64 år, är flyttnettot som mest positivt.

I tabellen nedan till höger visas de kommuner inom länet vilka flest inflyttade kommer ifrån. Både antalet in- och utflyttningar till centralorten är som högst från Malmö, därefter Vellinge kommun. Vidare är nettoinflyttningen positiv med plus 328 invånare - varav 116 av dessa utgörs av flyttar från andra kommuner i länet. Störst antal av de inflyttade 2016 flyttade till område 5 eller 6 – se tabellen nedan till vänster.



Antal flyttar per område, 2016

Område	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Område 1	66	55	11
Område 2	579	548	31
Område 3	235	228	7
Område 4	469	449	20
Område 5	1 726	1 599	127
Område 6	907	811	96
Område 7	-	-	-
Område 8	381	347	34
<b>Totalt</b>	<b>4 363</b>	<b>4 037</b>	<b>326</b>

Kommuner i länet med flest flyttar till Centralorten, 2016

Kommun	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Malmö	513	420	93
Vellinge	119	91	28
Svedala	49	43	6
Lund	48	46	2
Kristianstad	31	20	11
<b>Totalt övriga länet</b>	<b>1 017</b>	<b>898</b>	<b>119</b>

# Flyttströmmar

## Tätorten

I diagrammet ovan till höger visas in-/utflyttningen per åldersgrupp till samtliga tätorter under 2016. Nettoinflyttningen är som störst bland småbarnfamiljer, medan unga (19-24 år) tenderar att flytta ut i större utsträckning än in.

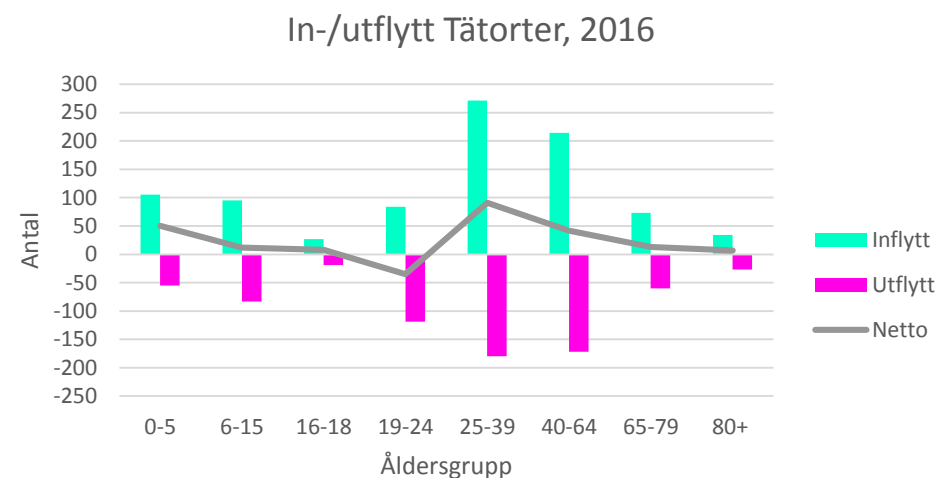
Av de inflyttade (totalt 903 personer 2016) flyttade störst andel till Anderslöv och därefter Beddingestrand. Dessa två tätorter har dessutom störst utflyttning – se tabell nedan till vänster. Från andra kommuner i länet går de flesta flyttar till och från Malmö, se tabell nedan till höger.

Antal flyttar per tätort, 2016

Tätort	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Västra Tommarp	57	11	46
Skegrie	77	67	10
Alstad	20	16	4
Anderslöv	268	250	18
Klagstorp	96	67	29
Beddingestrand	183	143	40
Smygehamn	107	88	19
Simremarken	94	71	23
Sydöstra Grevie	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>902</b>	<b>713</b>	<b>189</b>

Kommuner i länet med flest flyttar till tätorterna, 2016

Kommun	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Malmö	134	77	57
Vellinge	42	34	8
Skurup	31	19	12
Svedala	30	17	13
Lund	23	11	12
<b>Totalt övriga länet</b>	<b>328</b>	<b>217</b>	<b>111</b>





# Flyttströmmar

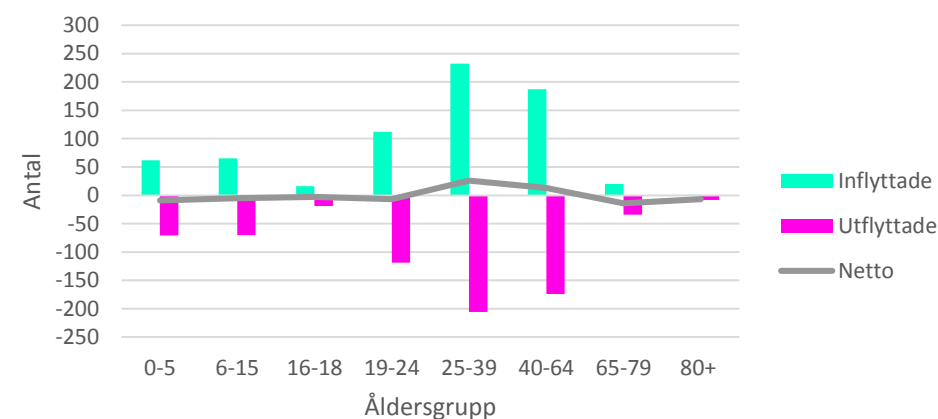
## Landsbygdsområden

Ovan till höger visas in- och utflyttningar, samt nettot, per åldersgrupp till samtliga landsbygdsområden aggregerat år 2016. För individer upp till 24 år är flyttnettot omkring noll för att sedan bli positivt i åldrarna 25-64 år.

Totalt sett var flyttnettot till landsbygdsområdena negativ (-6) under 2016. De enda landsbygdsområden med positiva flyttnetton var landsbygdsområde 2 och 5, plus 13 respektive 19.

Från andra kommuner i länet var det aggregerade flyttnettot positivt, plus 44 personer, och den största inflyttningen kommer från Malmö.

In-/utflytt Landsbygdsområden, 2016



Antal flyttar per landsbygdsområde, 2016

Område	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Landsbygd 1	129	141	-12
Landsbygd 2	79	66	13
Landsbygd 3	105	126	-21
Landsbygd 4	171	174	-3
Landsbygd 5	112	93	19
Landsbygd 6	99	101	-2
Total	695	701	-6

Kommuner i länet med flest flyttar till landsbygden, 2016

Kommun	Inflyttade	Utflyttade	Netto
Malmö	144	87	57
Svedala	31	31	0
Vellinge	30	25	5
Skurup	25	31	-6
Lund	24	12	12
Hela övriga länet	316	272	44



# Del 4. Bostadsmarknaden för resurssvaga/särskilda grupper



# Länsstyrelsens syn och bestånd i kommunen

## Länet

Så här beskriver Länsstyrelsen den bostadssociala utmaningen  
*”Bostadsmarknaden för de flesta skåningar har förbättrats avsevärt genom det ökade bostadsbyggandet. Det finns ett stort utbud av nya bostäder att välja bland. Det går att få tag i en bostad om du lever på en normal ekonomisk nivå. Enligt länets kommuner har antalet fastigheter som är ute till försäljning minskat en aning. Numera är de enbart de ekonomiska svaga grupperna till exempel ungdomar, nyanlända, pensionärer med små pensioner, ensamstående med barn och låga inkomster, som har svårigheter att få en bostad eller att behålla sin bostad. Den billiga hyresrätten är oftast det enda alternativet för dessa grupper. Idag är det stor brist på lediga hyresrätter till rimliga priser.*

### **Länet står fortfarande inför stora bostadssociala utmaningar:**

*bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor*

*låg betalningsförmåga hos de ekonomiskt svagare och låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare (som ofta har låga boendekostnader),*

*svårigheter att tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet, svårigheter att tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och lång sikt.”*

## Trelleborg kommun

Trelleborg kommuns nuvarande bostadsbestånd består till 54 procent av småhus, 43 procent av bostäder i flerbostadshus och tre procent specialbostäder. Fördelat på upplåtelseform är 50 % äganderätt, 31 % hyresrätt och 19 % bostadsrätt.

Enligt SCB finns det 536 specialbostäder i kommunen 2016. Hur dessa är fördelade är okänt för såväl Trelleborg kommuns planenhet som för Juni Strategi. Det finns endast 3 studentbostäder i kommunen.

Hur den geografiska fördelningen ser ut är okänt.

Kategorin specialbostad delas upp i specialbostad för äldre eller funktionshindrade, studentbostad och övrig specialbostad.

En **specialbostad för äldre eller funktionshindrade** är en bostad som är varaktigt förbehållen äldre personer eller personer med funktionshinder och där boendet alltid är förenat med service, stöd och personlig omvårdnad. Dessa bostäder eller rum är vanligtvis grupperade kring gemensamhetsutrymmen såsom kök, matsal eller sällskapsrum. Enstaka lägenheter i vanliga flerbostadshus räknas inte som specialbostäder. Detsamma gäller vanliga bostäder som handikappanpassats. Som specialbostäder räknas inte heller seniorbostäder eller så kallade 55+ boenden.

En **studentbostad** är en bostad som är varaktigt förbehållen studerande vid universitet eller högskola. Det kan vara ett studentrum i korridor eller liknande, eller en fullständigt utrustad bostad. Elevhem, internat och andra typer av specialbostäder för studerande vid gymnasiala utbildningar, folkhögskolor eller andra liknande utbildningar räknas inte som studentbostäder.

En **övrig specialbostad** är en annan specialbostad än för äldre eller funktionshindrade eller en studentbostad och som är varaktigt förbehållen vissa väl avgränsade grupper. En sådan bostad är avsedd för temporärt boende och hyrs ut med reducerat besittningsskydd. Exempel är samlade bestånd av utslussningsbostäder för personer som nyss frigivits från kriminalvårdsanstalt samt elevhem och internat som inte räknas in i gruppen studentbostäder.

# Läget på bostadsmarknaden utifrån särskilda grupper

# Resurssvaga grupper i Trelleborg

Kommunen ska enligt lagen skapa förutsättningar för alla grupper i samhället att leva i goda bostäder.

En fråga för boendeplaneringen är hur man ska få till stånd ett byggande som motsvarar behoven även hos resurssvaga befolkningsgrupper. Om det i en kommun finns ett behov som överstiger utbudet av bostäder är det resurssvaga grupper som drabbas hårdast.

Hyrorna för nyproducerade hyresrätter måste bära byggnadskostnaderna, vilket gör att många av de grupper som är i störst behov av bostad helt enkelt inte har råd att betala för denna typ av boende. Det finns inga förtursmöjligheter för ekonomiskt och socialt utsatta grupper för ett förstahandskontrakt i Boplatz Syd. Uthyrningspolicyn gör att möjligheterna att få ett förstahandskontrakt för personer med exempelvis betalningsanmärkningar eller en inkomst, som till stor del bygger på försörjningsstöd, att få ett förstahandskontrakt är begränsade.

Forskning har konstaterat att det finns en tendens att allmännyttiga bolag har kommit att inrikta sig mot två kundsegment: å ena sidan den grupp där kommunen står för hyreskontraktet, och å andra sidan en grupp med en traditionellt stabil ekonomi. Det segment som ligger mittemellan dessa ytterligheter har svårare att etablera sig som hyresgäst. Situationen kan grovt beskrivas som att det sparas in pengar genom en stramare uthyrningspolicy, förloras genom ökad resursåtgång från socialtjänsten, och att följden blir en ökad polarisering mellan olika befolkningsgrupper. Det är främst det allmännyttiga bostadsföretaget som kommunen kan använda sig av för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, för dessa grupper. Ägardirektivet, skriftliga avtal med nämnd eller förvaltning, kommunala hyresgarantier och sociala kontrakt för de mest utsatta grupperna är verktyg som kommunen kan använda sig av.

## RESURSSVAGA GRUPPER

### Äldre

### Unga vuxna

**Nyanlända:** En nyanländ är en asylsökande person som fått uppehållstillstånd och som tidigare varit bosatt på något av Migrationsverkets anläggningsboenden (ABO), som ordnat boende på egen hand (EBO) eller som kommit till Sverige som kvotflykting. Enligt den nya bosättningslagen är kommunen från och med 2017 skyldig att ta emot och ordna bostad åt en nyanländperson enligt anvisning av Migrationsverket.

- **Asylsökande:** Utöver de som kategoriseras som nyanlända och därmed även omfattas av kommunens bostadsförsörjningsansvar är ett stort antal personer utan permanent uppehållstillstånd (PUT) inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem.
- **Ensamkommande barn och ungdomar**

### Personer med funktionsnedsättning

### Övriga särskilda grupper

- **Ensamstående kvinnor med flera barn:** Kvinnor som grupp har lägre inkomster än män generellt sett och är därför mer utsatta på bostadsmarknaden. Detsamma gäller för barnfamiljer. Därmed blir ensamstående kvinnor med barn en extra utsatt grupp.
- **Kvinnor i behov av skyddat boende**
- **Människor i hemlöshet**
- **EES-medborgare i hemlöshet:** Ett stort antal av de utsatta EES-medborgare som söker sig till Sverige med hopp om en bättre framtid har enorma svårigheter att etablera sig här. Det råder en stor osäkerhet i landets kommuner hur man ska hantera denna grupp. Nationellt är det fortfarande de ideella organisationerna som med hjälp av kommunalt stöd står för de riktade insatserna. Eftersom gruppen inte innefattas av det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning har kommunen istället erbjudit betald hemresa i de fall situationen bedömts som akut. (?)



# Äldres förutsättningar och bostadspreferenser

Antalet personer i Sverige som är 65 år och äldre ökar från knappt 1,9 miljoner år 2013 till 2,4 miljoner 2030. Med ett ökat antal äldre behöver samhället rusta för deras framtida behov vad gäller vård, omsorg och boende.

Det stora flertalet (95%) av alla över 65 år bor i det ordinarie bostadsbeståndet, endast 5% bor i särskilt boende, en boendeform som omfattas av en särskild lagstiftning, och av dessa är flertalet över 80 år. Många äldre bor i småhus, av dem som är födda på 1940-talet är det ca 66 % som bor i villa.

Kvarboendeprincipen har länge varit central för bostadspolitiken i Sverige och även präglat utformningen av socialtjänstlagen. Det innebär att man bor kvar i sin bostad men med den hjälp som eventuellt krävs i form av hemtjänst och anpassning av den befintliga bostaden. På många håll har detta blivit ett sätt för kommuner att slippa erbjuda anpassade boenden och på många håll i landet råder därför brist på särskilt boende. De individer som erbjuds plats blir allt äldre och istället för att möjliggöra en flytt tidigare för att främja livskvalitet och hälsa hos den äldre så blir boende en lösning på ett stort vårdbehov när andra möjligheter tömts ut.

## Äldres flyttmönster och preferenser

Forskning visar att äldre ofta flyttar när behovet av en ny bostad blir akut, inte för att de planerar långsiktigt för livets kommande utmaningar. Äldre som grupp är oftast väl förankrad på bostadsmarknaden och är därför mindre rörlig på densamma. De flyttningar som görs är i allra störst utsträckning lokala flyttningar då man inte är så förändringsbenägen och social anknuten till en geografisk plats.

Geografiska skillnader visar sig i att preferenser för boendet huvudsakligen stämmer överens med den nuvarande boendemiljön, dvs. närhet till skog och mark är viktigast för dem som bor i den typen av boendemiljöer, medan närhet till service och kollektivtrafik prioriteras för dem som redan har det eller bor i miljöer där det är ett reellt alternativ.

Yngre äldre prioriterar i större utsträckning större bostadsyta, trädgård, eget underhåll (läs småhus) medan äldre istället föredrar mindre bostadsyta, tillgänglighet, balkong och minskat ansvar för underhåll som viktiga i boendet (läs lägenhet). För flerbostadshus är tillgång till hiss och andra tillgänglighetsanpassningar viktigt.

Att intresset för nya boendeformer för äldre har ökat på senare år kan tillskrivas en värdeförskjutning, där möjligheten att välja sin egen livsstil har blivit allt viktigare.

## Ekonomi

Man kan konstatera att hur äldre bor påverkas av deras ekonomiska situation, t ex så bor äldre med låg inkomst i större utsträckning i hyresrätt än äldre med hög inkomst. Då många av de äldre som bor i äganderätter bott länge i sin bostad har de låga boendekostnader, vilket kan utgöra ett hinder för flytt då det i många fall blir dyrare att flytta till en hyresrätt eller köpa en ny bostad. På vissa marknader där prisutvecklingen varit god, har äldre större möjligheter att använda sin vinst till ett nytt boende än på orter där andrahandsmarknadens priser är betydligt lägre än de för nyproduktion.

Källa: Äldres bostadsval och preferenser - en sammanställning av aktuell forskning, Marianne Abrahamsson.

# Äldres bostadssituation i Trelleborg kommun

Balans enligt  
Trelleborg  
kommun

Äldreboende i Trelleborg kommun erbjuds den som på grund av ålderdom, demens eller annan sjukdom behöver vård- och omsorg dygnet runt. Service, personlig omvårdnad och sjukvård ingår i boendet. Äldreboende benämns ofta även för vård- och omsorgsboende och/eller särskilt boende. Särskilt boende är den samlande beteckningen från Socialtjänstlagen för behovsprövat boende för äldre.

I tillägg till särskilt boende för äldre finns trygghetsboende, eller sk seniorboende för 55+ i Trelleborg. Seniorboendet ger ökad trygghet eftersom där finns en servicevärdinna under dagtid. Värddinnan är en viktig person som ska bidra till en god livskvalitet för dig som hyresgäst genom ökad trygghet, social stimulans och fysiska aktiviteter.

Med en åldrande befolkning ökar äldres bostadsbehov. Antalet Trelleborgare 65 år och äldre har ökat med 25 % de senaste tio åren. Antalet kommer att fortsätta öka fram till 2028 enligt befolkningsplan 2015-2028. De ålderskategorier som beräknas öka mest fram till 2028 är 55-65 åringar, ca 1 500 personer och ålderskategorin 75+ med ca 1 850 personer.

Enligt kommunen råder för tillfället balans mellan utbud och behov men på 2-5 års sikt kommer behovet att vara större. I Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät har dock Trelleborg kommun svarat att det idag råder ett underskott på särskilt boende för äldre men balans på seniorboenden. På fem års sikt har Trelleborg svarat att det kommer råda balans för såväl särskilt boende för äldre och seniorboenden.

Enligt kommunen väntas byggnation av 50 nya särskilda boenden påbörjas 2017 (Trelleborgs tätort), 40 nya särskilda boende under 2018 (Anderslöv) och 72 nya särskilda boenden 2019 (Trelleborgs tätort). Boverian bygger två projekt med totalt 108 seniorbostäder i brf form.

Det finns 13 särskilda boende för äldre (övre kartan) med totalt 368 bostäder och 11 seniorboenden (nedre 3 kartorna) i Trelleborg. Kommunen har 263 bostäder på seniorboenden.



# Ungas bostadssituation

Rapporten Unga vuxnas boende i Sverige 2017 visar att det råder ett stort gap mellan hur unga vuxna bor och hur de vill bo. Det råder också ett stort gap mellan bostadsbyggandet och efterfrågan på bostäder.

Lite drygt 57 % av Sveriges unga vuxna bor i egen bostad - det vill säga bostadsrätt, eget hus eller hyresrätt med förstahandskontrakt, eller studentbostad. Det är den lägsta uppmätta andelen någonsin. En bidragande orsak är att andelen unga vuxna med egen hyresrätt har minskat. Samtidigt har andelen som bor kvar hemma eller i osäkra upplåtelseformer ökat.

Drygt 24 % av alla unga vuxna bor hemma hos sina föräldrar i Sverige. 1997 var motsvarande andel 15 %. Av de som bor hos sina föräldrar skulle drygt 80 % vilja flytta hemifrån det närmaste året, det motsvarar 213 000 personer.

Hyresrätten är den populäraste boendeformen bland unga vuxna och det vanligaste första egna boendet.



Hyresgästföreningen

## Unga vuxnas boende

Hur påverkar situationen på bostadsmarknaden unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid?

- 8 600 unga vuxna i Malmö/Lund är ofrivilligt hemma-boende
- 4 av 10 unga vuxna som har eget boende lever under utsatta ekonomiska förhållanden
- Hyresrätten är den populäraste boendeformen bland unga vuxna och det vanligaste första egna boendet

Hyresgästföreningens rapport om unga vuxnas boende 2017  
Rapport för Malmö/Lund

Källa: Hyresgästföreningens rapport om unga vuxnas boende 2017

# Unga vuxnas bostadssituation i Trelleborg

Underskott enligt  
Trelleborg  
kommun

Det råder idag bostadsbrist för unga i 32 av Skåne läns 33 kommuner enligt vad kommunerna själva rapporterat till Boverket. En undersökning av hyresgästföreningen visar att 8 600 unga vuxna i Malmö/Lund är ofrivilligt hemmaboende (drygt 70% av det totala antalet hemmaboende) och siffrorna förväntas öka från redan höga nivåer. 4 av 10 unga vuxna som har eget boende lever under utsatta ekonomiska förhållanden med små inkomster i relation till sina boendekostnader. I Malmö och Lund görs nu särskilda insatser för att försöka tillgodose det behov som finns genom att bygga små bostäder med lägre hyror.

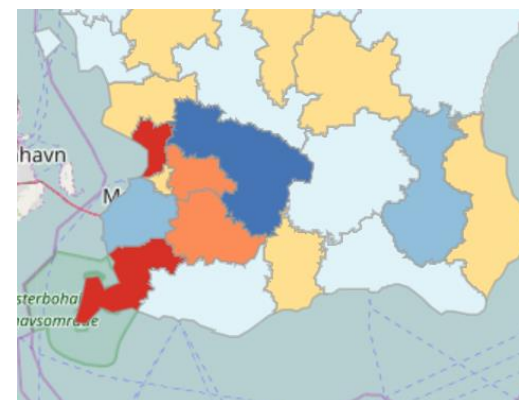
Det finns ett underskott på lägenheter för ungdomar enligt Trelleborg kommun, vilket beror på ett generellt underskott av små lägenheter och lägenheter riktade mot ungdomar. Särskilda ungdomsbostäder finns i två av Trelleborgshems bostadshus med totalt 33 lägenheter.

Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät uppger Trelleborg kommun att de inte gör särskilda insatser för att hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden och kommunen anger också att det inte är en extra prioriterad grupp vad gäller bostadsförsörjning.

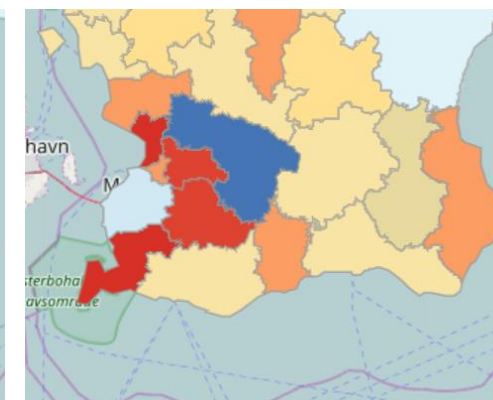
Andelen hemmaboende unga har ökat rejält i Trelleborg, som följd av att rekordgenerationen 90-talister tvingas kvar hemma hos föräldrarna mot bakgrund av det underskott på lägenheter riktade mot unga som finns i kommunen i jämförelse mot denna stora generation.

Andel hemmaboende i åldrarna 21-24 år 1998 och 2015. Andelen har ökat och hemmaboende har blivit vanligare i stora delar av landet.

1998 till  
vänster, 2015 till höger.  
Andel hemmaboende i %:



Andel hemmaboende 1998,  
Trelleborg 31,7 %



Andel hemmaboende 2015,  
Trelleborg 44,8 %



# Studentbostäder i Trelleborg

Behov enligt  
Trelleborg  
kommun

Enligt kommunen gäller underskott även för studenter då det inte finns särskilda studentbostäder i kommunen.

Bildningsnämnden i kommunen beslutade 2017-02-01 att ge förvaltningschefen i uppdrag att utreda vad Trelleborg kommun har att erbjuda för möjligheter att förlägga Malmö högskola-/universitetsutbildningar till Campus Trelleborg genom kontakt med aktörer internt såväl som externt till bildningsnämndens verksamheter.

I samband med att Malmö Högskola får universitetsstatus från 1 januari 2018 är det bildningsförvaltningens intresse att inleda ett samarbete om att förlägga högskoleutbildningar till Trelleborg kommun. Dels som en möjlighet för kommuninvånarna i Trelleborg att få en närmare relation till högre utbildning, såväl som möjligheten för Malmö universitet att dra nytta av de resurser Trelleborg erbjuder.

En av de aspekter vilket kan komma bli en faktor för placering av campusverksamhet i Trelleborg kommun är att i samband med boendeplanering skapa studentbostäder och därmed ge studenter boendemöjligheter.





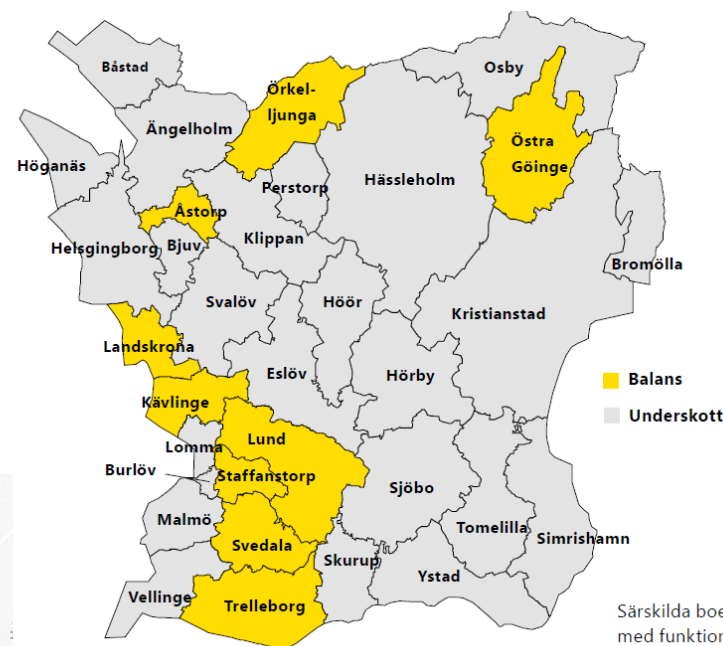
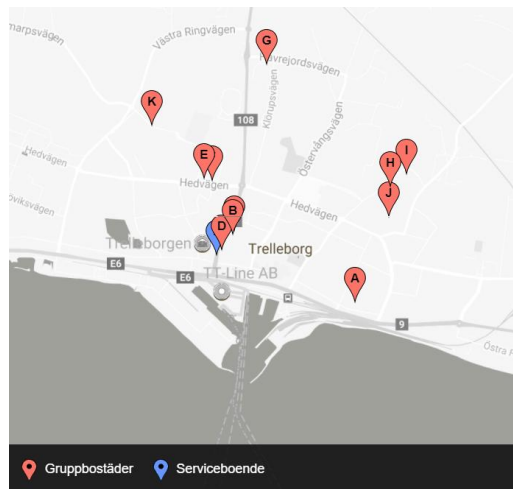
# Personer med funktionsnedsättnings bostadssituation

Balans enligt  
Trelleborg  
kommun

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap §7 socialtjänstlagen.

Trelleborg kommun tillhandahåller 11 gruppbostäder och 2 serviceboenden för personer med behov av stöd och service enligt LSS, samtliga ligger i Trelleborg.

I Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät är Trelleborg en av endast 9 kommuner i Skåne som anger att det råder balans vad gäller LSS-boenden. I Trelleborg kommun råder, enligt uppgift från kommunen, balans mellan utbud och efterfrågan. Vad gäller LSS boende planeras för 10 nya boenden som påbörjas 2018.



# Nyanländas och asylsökande boendesituation

Underskött enligt  
Trelleborg  
kommun

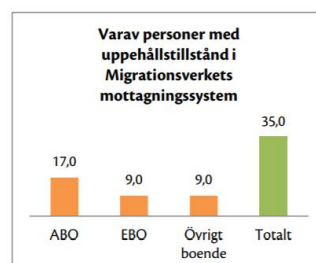
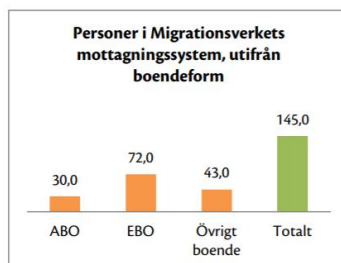
År 2016 var en tredjedel av de nya skåningarna nyanlända flyktingar. Många av dem lyckades på egna vägar skaffa en bostad, men omkring 2 700 personer anvisades till de skånska kommunerna med stöd av den anvisningslag som tillkom 2016. Den nya lagen innebär att landets samtliga kommuner måste bidra till att ordna bostäder till nyanlända flyktingar som fått uppehållstillstånd.

Totalt i Skåne har antalet flyktingar reducerats till hälften 2016 och 2017 jämfört med 2015. År 2018 är migrationsverkets prognos att antalet flyktingar sjunker ytterligare. I förhållande till folkmängden har Trelleborg tagit emot relativt få flyktingar (0,36 % av antalet invånare, jämfört med Skåne 0,97 och flera av de norra länen på ca 2,2 %)

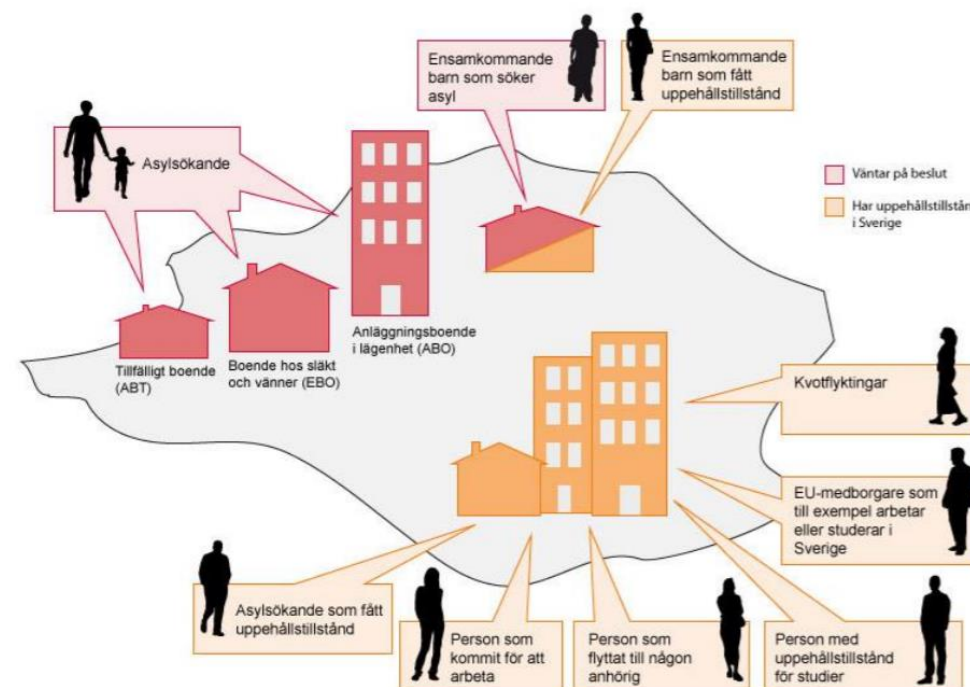
Enligt uppgifter från kommunen var antalet nyanlända 2016 113 personer och uppskattat antal för 2017 är 140 personer samt för 2018 69 personer.

Det totala behovet av bostäder till nyanlända som omfattas av bosättningslagen är 167 fram till och med december 2018 enligt kommunen. Behovet ska tillgodoses genom olika samarbetsavtal med AB Trelleborghem och privata aktörer.

Migrationsverkets statistik, 2017-01-04



Boendeformer för asylsökande och nyanlända samt bakgrund till flytt



Källa: Migrationsverket

# Ensamkommande barn och ungdomar

*Underskott enligt  
Trelleborg  
kommun*

I Trelleborg kommun är det arbetsmarknadsförvaltningen som har ansvar för planering och mottagning av de ensamkommande barn och ungdomar som anvisas av Migrationsverket.

Arbetsmarknadsförvaltningen driver för närvarande fyra etableringsboenden: Fenix, Herkules, Pegasus och Fortuna. Samtliga kostnader betalas av staten genom Migrationsverket.

Arbetsmarknadsförvaltningen uppger att det just nu (2017) råder akut brist på 3:or, 5-6 st., som ska fungera som utslussningsbostäder för ensamkommande barn. Behovet täcks tills vidare genom av andra former av boenden.



# Övriga resurssvaga gruppers boende

## Hemlösa:

Hemlöshet är främst förekommande i Sveriges 3 storstäder. Antalet hemlösa ökar stadigt i Sverige.

De flesta hemlösa, 69 %, hör till gruppen strukturellt hemlösa. Det är hemlösa personer som behöver en bostad, men för övrigt inte är aktuella för insatser. Den gemensamma nämnaren är att man inte har ekonomiska förutsättningar att konkurrera på bostadsmarknaden och därför inte kan lösa sitt boende själv. De flesta barn i hemlösa familjer, 98 %, hör till gruppen strukturellt hemlösa. Barnen där hör alltså till välfungerande familjer utan andra sociala problem.

I Trelleborg skedde 14 vräkningar år 2016 och 6 barn drabbades av hemlöshet enligt Hem & Hyra. När barn är inblandade gör kommunen åtgärder. Enligt uppgifter från Trelleborg kommun är det ca 10 hushåll som är hemlösa 2017.

Socialstyrelsen anger fyra situationer av hemlöshet.

**Situation 1;** handlar om akut hemlöshet och avser personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.

**Situation 2** gäller personer som är intagna eller inskrivna på någon form av institution (t ex kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten). Dessa personer har inte någon egen bostad

ordnad inför utskrivningen eller utflyttningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

**Situation 3** avser personer boende i en boendelösning som kommunen har ordnat (t ex försökslägenhet, socialt kontrakt eller kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.

Detta är den vanligaste formen av hemlöshet.

**Situation 4** innefattar personer som varit i kontakt med socialtjänsten men själva ordnat en kortsiktig boendelösning till exempel hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

## Psykiskt sjuka:

Människor med svår psykisk sjukdom och psykiska funktionsnedsättningar är den grupp som är mest utsatt när det gäller socioekonomiska faktorer såsom inkomst, boende, tillgång till arbete och delaktighet i sociala nätverk.

Socialstyrelsens lägesrapport 2017 visar att den psykiska ohälsan ökar kraftigt och att ca 40 % av Sveriges befolkning lider av någon form av psykisk ohälsa. År 2030 förväntas psykisk ohälsa vara den dominerande folkhälsoutmaningen, inte bara i Sverige utan också globalt.

Barns och ungdomars psykiska ohälsa har ökat under 1990- och 2000-talet, och data från Socialstyrelsen 2011 visar på en fortsatt ökning. I åldersgruppen 18 till 24 år hade 7 procent av männen i befolkningen någon form av kontakt med psykiatrisk öppen- eller slutenvård, eller använde psykofarmaka. Motsvarande siffror för kvinnor var 10 procent. Sämst mår unga kvinnor i åldern 16-24 år. Folkhälsoenkäterna i Skåne (2012) visar alla samma mönster: de unga kvinnorna sticker ut.

Socialstyrelsen skriver att det finns en ökad risk för psykisk ohälsa bland nyanlända, vilket är ett potentiellt framtida problem.

I Trelleborg kommun finns Kastanjegården som erbjuder ett boende för den med allvarlig psykisk ohälsa (eller långvarig funktionsnedsättning). Boendet har 15 lägenheter med särskild service och personal dygnet runt.

# Övriga resurssvaga gruppers boende

## Kvinnor och män i skyddat boende:

Enligt ROKS, Riksorganisationen för kvinnojourer/tjejjourer i Sverige så ökar behovet av skyddat boende stadigt från år till år trots att deras verksamhet växer både med antalet boende och anställd personal. Som en följd av detta blir allt fler avvisade och står utan hjälp i en akut situation.

Då bostadssituationen är svår i många delar av landet gör detta att de kvinnor som bor i skyddat boende inte hittar ett annat alternativ och såldes blir kvar på boende längre tid, vilket gör att andra som har akut behov nekas en plats. Detta gäller enligt uppgifter även Trelleborg kommun, där det är en stor utmaning att efter skyddat boende få en ny permanent bostad. Kvinnorna kan av olika anledningar sakna möjlighet att få eget kontrakt. I vissa fall måste dettas lösas externt vilket är kostsamt.

Gruppen våldsutsatta kvinnor tillhör en prioriterad grupp uppger Trelleborg kommun. I kommunen finns Kvinnohuset, en öppen mottagning samt skyddat boende för våldsutsatt kvinnor och deras barn. Verksamheten är kopplad till socialförvaltningen i Trelleborg och vid öppnandet 2005 erbjöds enligt en artikel i Trelleborgs Allehanda 8 boendeplatser.

För män finns Mansmottagningen som erbjuder stödsamtal för män som är i kris, som utövar våld mot närstående eller är utsatta för våld av närstående. Skyddat boende ordnas vid behov för våldsutsatta män och deras barn.

## Ensamstående kvinnor med barn:

Antalet vräkningar i Sverige har minskat successivt under en längre tid. Under 2015 genomfördes 249 vräkningar där 472 barn berördes, vilket är en liten ökning jämfört med 2014. Av barnen hade 75 procent sin permanenta bostad hos de avhysta föräldrarna. I 60 procent av fallen var det en ensamstående förälder som blev vräkt och av dessa var 80 procent kvinnor.

I Trelleborg skedde 14 vräkningar år 2016 och 6 barn drabbades av hemlöshet enligt Hem & Hyra, hur många av dessa som var ensamstående med barn är emellertid oklart.



Källa: ROKS



# Del 5. Framtida faktorer som påverkar kommunen



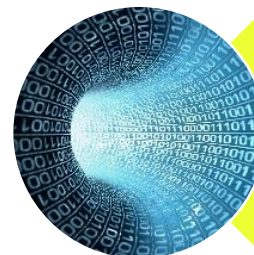
# Megatrender med stor påverkan på Sveriges kommuner och städer

En trend är en förändring som påverkar regeringar, samhällen och ekonomier under kort eller lång tid. Vissa megatrender är genomgripande och snabba, som digitaliseringstrenden, medan andra tar mer tid på sig att förändra vårt sätt att leva. Dessa trögrörliga samhällstrender har i vissa fall pågått i mer än hundra år men ger hela tiden nya effekter på vår samtid.

Juni Strategi har valt ut tre stora trender som bedöms ha störst inverkan på Trelleborg kommuns framtid, och beskriver konsekvenser inom varje megatrend som anses vara relevanta för kommunens strategier för bostadsförsörjning.



## Urbanisering



## Digitalisering



## Hållbarhet

# Trender



## Urbanisering

Att människor dras till urbana områden är långtifrån en ny företeelse, men urbaniseringen är fortfarande högst aktuell och en av de största pågående trenderna i vårt samhälle. För 200 år sedan bodde 90 % av Sveriges befolkning på landet, medan det idag är nästan tvärt om, då 85 % bor i tätorter.

Urbaniseringen i Sverige har inneburit att ett stor antal mindre orter har upphört på grund av en vikande befolkningsmängd. Det är främst unga som lämnar landsbygden för att etablera sig i städerna medan det blir de äldre som stannar kvar på mindre orter. Det är emellertid inte bara stora städer som lockar till sig de som flyttar från mindre orter, många väljer att flytta till ett större samhälle i sin region.

Utvecklingen går också mot att mindre orter växer ihop med varandra eller att närförorter införlivas geografisk med ett närliggande större samhälle.

Idag har avbefolkningen av landsbygden avtagit i Sverige, urbaniseringen består istället främst av att större städer förtätas.

### Konsekvenser för Trelleborg kommun

- Konkurrens om medborgare från närliggande orter. Malmö och även Lund utgör sannolikt en stark magnet för många, framförallt yngre, som söker ett urbant boende i Skåne. För Trelleborg kommun gäller det att erbjuda god livsmiljöer, boendeanternativ och service som kan möta konkurrens eller erbjuda andra unika kvaliteter.
- Sträva efter balans mellan orter i Trelleborg kommun så att stad och landsbygd har samma förutsättningar att behålla sina invånare.
- Om Trelleborg kommun växer, och framförallt Trelleborg som stad, utan tillräckligt god planering, kan det på sikt innebära bostadsbrist, ökade bostadspriser samt kapacitetsbrist vad olika samhällstjänster såsom skola, omsorg och vård.
- När ett samhälle växer finns det även risk för polarisering mellan olika bostadsområden om klyftorna ökar mellan välmående villaförorter och områden med flerbostadshus i mindre välbeställda områden.

# Trender



## Digitalisering

I samband med industrialismens nedgång började digitaliseringen snabbt förändra världen och är nu en av de stora samhällstrenderna. Allt som går att digitalisera har eller kommer att digitaliseras.

### Konsekvenser för Trelleborg kommun

- Genom utbyggnad av fiber och tillgång till internet kan människor som bor i glesbygd få samma tillgång till tekniken som människor i större städer. Detta möjliggör distansarbete för de med arbeten och arbetsgivare som tillåter detta.
- Digitaliseringen driver på innovation och smarta digitala lösningar som påverkar samhällsplaneringen. Traditionella stadsstrukturer och arkitektur utvecklas genom digital teknik för att göra urbana områden klimatsmarta, effektiva och hållbara, exempelvis genom lösningar för effektiv förvaltning av fastigheter.
- För boende innebär "Internet of things" att allt fler produkter är uppkopplade i hemmet och att man exempelvis kan reglera sin värme via en app eller kontrollera sin vattenförbrukning. Att få vård i hemmet genom den framtida digitala tekniken är ett annat exempel.

# Trender



## Hållbarhet

Begreppet hållbarhet myntades i samband med Brundtland- rapporten 1987, och beskrivs ofta utifrån de tre dimensionerna: ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet. Begreppet är en numera helt integrerat i vårt samhälle och konsumenter och invånare har ett alltmer hållbart beteende och är villiga att göra hållbara val för sin egen och för samhällets vinning.

### Konsekvenser för Trelleborg kommun

- Hållbarhet och dess olika aspekter är en hygienfaktor när det gäller stadsutveckling. De senaste åren har fokus ökat på de sociala hållbarhetsaspekterna som är kopplade till hälsa, trygghet och jämställdhet. Även betydelsen av kulturella aspekter för god stadsplanering har fått ökad betydelse.
- För Trelleborg kommun är det av särskild betydelse att ta i beaktande de sociala aspekterna för sin stadsplanering då det finns ett flertal särskilt utsatta grupper som kräver insatser för att på ett bra sätt inkluderas i samhället.



# Barnkullarnas variation skapar målgruppskluster

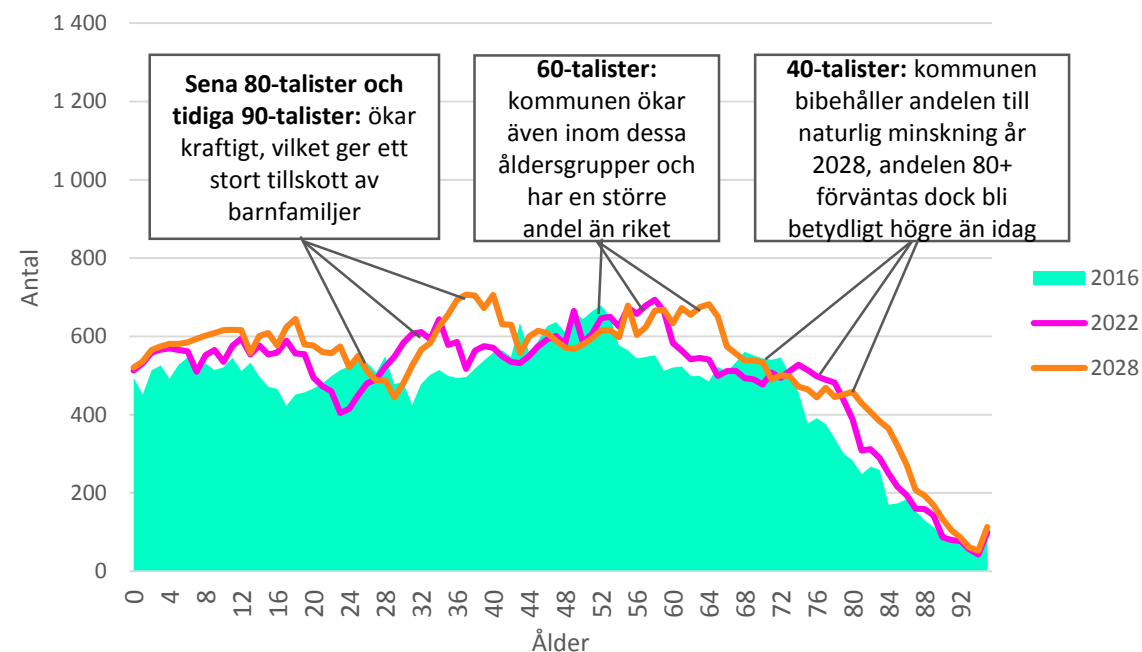
Vilken typ av bostäder som efterfrågas på en plats avspeglas av hur åldersstrukturen ser ut bland dem som söker bostad, vilken livsfas de befinner sig i och hur deras behov ser ut.

I modern tid har vi några riktigt stora barnkullar; 1920-, 1940-, 1960-, 1990 och 2010-talisterna. Dessa barnkullar styr mycket av stadsplaneringen då deras behov får ett så stort genomslag. I Sverige är vår befolkningsprognos även mycket beroende av invandring, vilket påverkar framtida åldersstruktur.

Den tilltagande bostadsbristen har slagit hårt mot dagens ungdomsgeneration och det finns ett uppdämt behov av bostäder för att unga människor ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. De äldre generationernas bostadsbehov är oftast inte lika akut – de bor redan någonstans. År 2030 kommer det att finnas bortåt en halv miljon fler invånare över 65 år – men tusen färre i åldern 20–29 år i riket. Den absolut största generationen är dock 90-talisterna vilka även ökar i antal tack vare invandring.

I Trelleborg förväntas också 90-talisterna ta en stor plats i samhället, men skillnaden här gentemot riket är att 60-talisterna i princip är lika många.

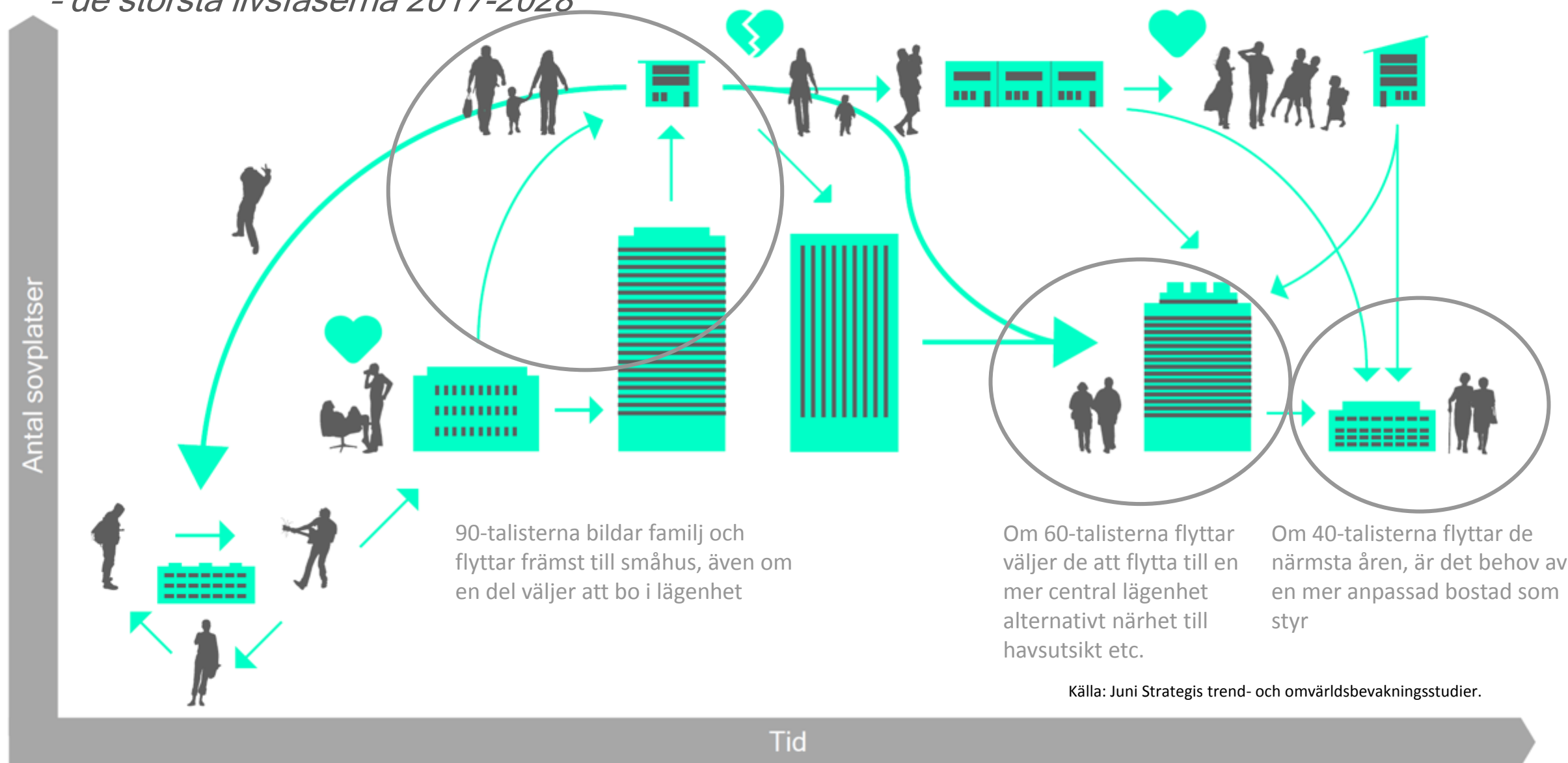
Befolkningens åldersstruktur i Trelleborg 2016, 2022 & 2028



Källa: SCB, sammanställning Juni Strategi

# Målgrupper utifrån flyttkedjor

- de största livsfaserna 2017-2028



# Kommande barnfamiljen (till stor del 90-talisterna)

De flesta 90-talister är födda under 3 år; 1990-1993. Detta gör att rekordgenerationen är mycket samlad i ålder. Man tror att 90-talisterna kommer att få barn något tidigare än 80- och 70-talister. Idag är genomsnittsåldern för förstföderskor 29 år, så år 2018 tror man att den nya babyboomen sätter igång på allvar.

90-talisterna har drabbats hårt av bostadsbristen på många orter, och har haft svårt att komma ut på bostadsmarknaden och skaffa sig sitt första egna boende. Faktum är att många tvingas att bo kvar hemma länge, eller att söka sig till osäkra boendebalternativ på andrahandsmarknaden. För de har eller planerar att skaffa barn är det en utmaning att ha råd att växla upp sitt boende på konkurrensutsatta marknader.

När det gäller boendepreferenser särskiljer 90-talisterna sig inte nämnvärt från andra grupper. De har inte alltid möjlighet att ställa särskilt höga krav, utan är tacksamma att kunna få en egen bostad. Det som är speciellt för 90-talisterna är att deras föräldrar ofta är involverade i beslut som rör bostaden, både som stöd och ofta även ekonomiskt. Särskilt om det gäller ett bostadsköp.

## Trelleborg kommun:

Detta är en viktig målgrupp för kommunen, då hemvändare är en av kommunens tydligaste flyttströmmar. Att skapa förutsättningar för 90-talisterna att flytta tillbaka till hemkommun och även locka nya 90-talister att starta familjelivet här krävs för att behålla och attrahera målgruppen. Ett utbud av funktionella yteffektiva småhus med goda familjeförutsättningar och pendlingsmöjligheter, såväl som hyresrätter och bostadsrätter och rörelse på andrahandsmarknaden behövs för att möta deras olika behov. De efterfrågar lägen med goda kommunikationer och ett utbud av privat och kommunal service.



90-talister efterfrågar ofta ett yteffektivt, smart och prisvärt boende. Att den digitala världen är integrerad är en hygienfaktor

Källa: Juni Strategis trend- och omvärldsbevakningsstudier.

# Den nya friheten (till stor del 60-talisterna)

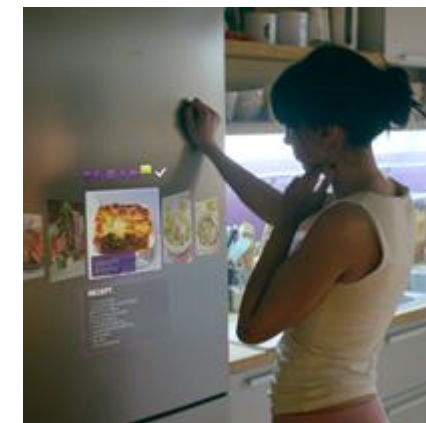
Majoriteten av 90-talisterna har föräldrar som är födda mellan 1960-1969. 60-talisterna i dag är 86 000 fler än 40-talisterna, de gick om i antal redan 1993. Att 90-talisterna nu bildar eget bo innebär att 60-talisterna har eller får utflugna barn och får tid över till annat. Barnen klarar sig bra på egen hand, och föräldrarna kan satsa på jobbet och fritiden igen.

Många 60-talister har följt i sina föräldrars fotspår och köpte villa när barnen föddes, men medan deras föräldrar fortfarande bor kvar i förorten har många 60-talister valt att sälja huset redan innan alla barnen flyttat. De vill ha nära till utbud, service och kvällslivet och en del har sålt villan till förmån för en lägenhet mer centralt.

60-talisterna är den första generationen som på allvar har försökt kombinera barn, karriär och dubbla inkomster. Detta har för många resulterat i utbrändhet, splittrade familjer och obalans i vardagslivet, vilket även påverkar deras prioriteringar och behovet av ett mer bekymmerslöst boende när de väljer att flytta.

## Trelleborg kommun:

Det är troligt att det för Trelleborg kommun både är intressant att få igång flyttkedjor med 60-talister som säljer sitt småhus för att flytta till en mer centralt belägen, bekväm bostad. Då detta är en av Trelleborgs viktigaste framtida målgrupper bör de få stort fokus. De har ofta en ekonomi som gör att de kan investera i en framtida bostad, gärna med boendekvaliteter som havsutsikt eller något "extra" utöver det vanliga.



60-talister efterfrågar ofta lite större sällskapsytor och ett hem i teknikens framkant. Många hårdatsar på olika hobbies och vill ha tid över till båten/sommarhus/sport.



# Guldkant på tillvaron (till stor del 40-talisterna)

De är den största födelsekullen under hela 1900-talet, och de bryter av totalt mot tidigare, traditionsbundna generationer. De har infört dagis för alla, ockuperat kårhus och gått på rockkonserter. Och de fortsätter att ställa krav. 40-talister är exempelvis den vanligaste överklagaren av detaljplaner. En viktig parameter är därför att få dem att känna sig delaktiga, att få dem med sig i processen.

Det sista 40-talisterna vill kalla sig är seniorer. Nu är de dock på ålderns höst och behovet av ett anpassad boende ökar. Men boendet ska inte *kännas* anpassat utan bara vara det (helst utan att det syns).

## Trelleborg kommun:

Den stora utmaningen för Trelleborg kommun är att erbjuda särskilt boende i tillräckligt stor mängd för äldre då antalet som är 80+ förväntas öka kraftigt.

Samtidigt skapas flyttkedjor som gör att större bostäder i redan uppvuxna områden blir tillgängliga för nya generationer av barnfamiljer.



40-talister efterfrågar ofta lite större sällskapsytor och ett hem med utsikt att åldras i. Det är ofta en engagerad grupp med höga krav på sitt boende.



# Del 6. Framtida behov utifrån befolkningsmål om 50 000 invånare

# Beräknat bostadsbehov för kommunen



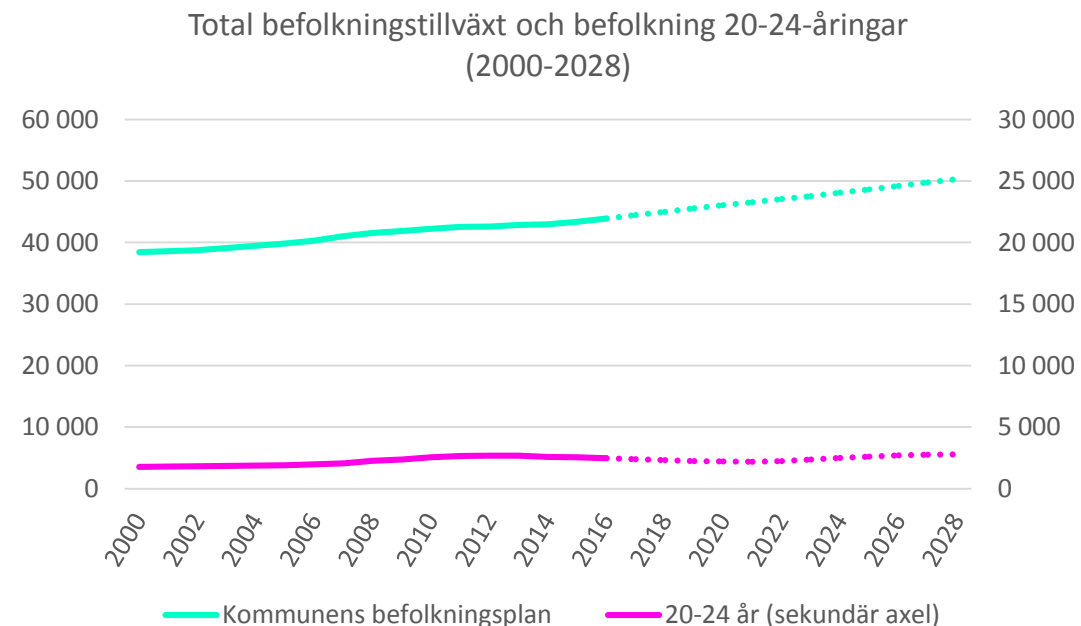
# Befolkningstillväxt, bostadsbyggande och bostadsbehov

## *Hela kommunen*

En ur hushållsbildningssynpunkt mycket intressant åldersgrupp är unga vuxna mellan 20 och 24 år, då det är i denna ålder de flesta vill lämna föräldrahemmet och för första gången bildar ett eget hem. Därför är det inte bara den totala befolkningsökningen, utan även tillväxten i åldersgruppen 20-24 år som påverkar behovet av nya bostäder. Denna grupp beräknas öka fram till 2028.

Den relativt stora ökningen av 20-24-åringar mellan 2007-2013 (ca 700 personer) gör att Trelleborg fått ett större beräknat bostadsunderskott inom åldersgruppen unga vuxna de senaste åren. Många unga har ofrivilligt tvingats bo kvar hemma, vilket tidigare visats i denna rapport.

Vid bedömning av framtida bostadsbehov har denna åldersgrupp tagits i beaktande och tex bidragit till att flerbostadshus rekommenderas i större utsträckning.



# Befolkningstillväxt, bostadsbyggande och bostadsbehov

## Hela kommunen

I de två graferna till höger har Juni Strategi beräknat ett bostadsbehov och ställt detta mot kommunens färdigställda bostäder 2001-2016, samt planerat bostadsbyggande 2017-2028.

Beräkningen utgår från att hushållstorlek bibehålls i kommunen (2,24 personer/hushåll) samt även antal bostäder Trelleborg har per hushåll (0,96). I Sverige ligger hushållstorleken på ungefär samma värde 2016 som år 1990, förändringarna är mycket små och på marginalen. I Trelleborg har hushållstorleken ökat mycket marginellt, med 0,03 personer de senaste 10 åren. Därför är Juni Strategis bedömning att fortsatt göra beräkningar med 2,24 personer/hushåll.

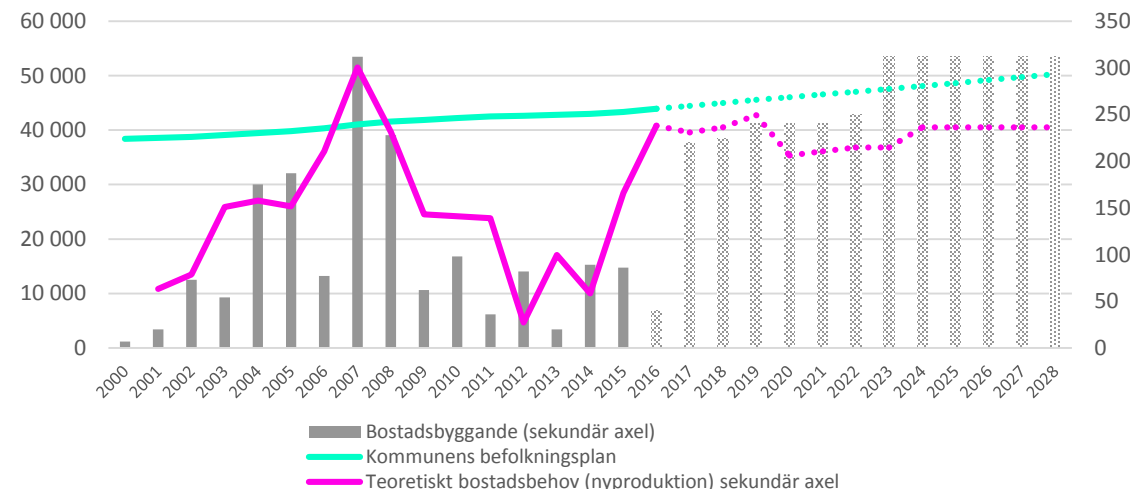
Uppskattningsvis kommer nyproduktionen, enligt kommunen, bestå av ca 66 % flerbostadshus och 34 % småhus. Då nyproduktion ligger på en högre prisnivå än det befintliga beståndet, kommer inflyttarna hit i högre grad bestå av två personer (två ekonomier). Om beräkningen görs med 2,1 personer per hushåll för flerbostadshus (rikets snitt) samt 2,5 personer per hushåll i småhusen vilket ger ett viktat genomsnitt på 2,236 personer/hushåll (vilket avrundas till 2,24).

Då antalet rivningar enligt statistiken varit 0 de senaste åren och vakansgraden är nedåt 0 %, har Juni Strategi räknat med detta även fortsättningsvis, rivs ett bestånd blir därmed det teoretiska behovet större.

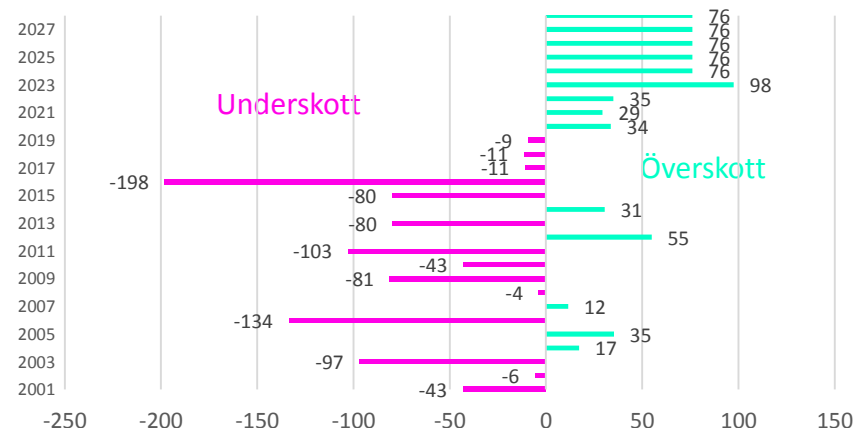
Graferna visar att det byggts mindre de senaste åren än vad befolkningsökningen har motiverat. De senaste 15 åren har underskottet i snitt legat på ca 50 bostäder/år. De nya invånarna har dock i stor mån löst sin boendesituation (hemlösheten är låg i kommunen), men det finns tydligt fler ofrivilligt hemmaboende. Juni Strategi har bedömt bostadsbehovet framöver för varje delområde på kommande sidor.

Totalt blir det beräknade behovet för att nå befolkningsplanen ca 2 600 bostäder, vilket motsvarar ca 220 bostäder/år. Om beräkningen istället görs med en flerbostadskvot om 2 personer per hushåll blir skillnaden ca 100 bostäder, +8 bostäder per år.

Befolkningstillväxt, beräknat bostadsbehov och bostadsbyggande 2001-2028



Skillnad bostadsbyggande och teoretiskt behov



Beräkningarna ger ett underskott av nya bostäder om -675 bostäder mellan åren 2001 och 2016 (varav -327 bostäder åren 2013-2016).

# Hinder för byggande

I denna rapport har Juni Strategi utgått från Trelleborg kommuns befolkningsplan vid beräkning av hur många bostäder som behövs för att tillgodose invånarna i befolkningsvisionen.

För att det ska byggas bostäder på en plats är det dock många kriterier som ska uppfyllas, det ska finnas mark som detaljplaneras, det ska finnas en aktör som är villig att bygga och det ska finnas invånare som vill hyra/köpa de nya bostäderna.

På många platser i Skåne finns detaljplanelagd mark som inte bebyggs och anledningarna kan vara flera. 2014 genomförde Länsstyrelsen en undersökning om de viktigaste orsakerna. Oftast anges som anledning att marknaden inte finns samt att bestämmelser i detaljplanen fördyrar och försvårar projekten. Att marknaden inte finns avser att antalet kunder inte räcker till alla projekt. Många av projekten riktar sig mot villasäljare, som har betalningsförmågan – men inte viljan att flytta. De bor bra och billigt i sina ofta avbetalda villor och behöver starka argument och kundanpassade bostäder med höga boendekvaliteter för att vilja ta steget att köpa nyproduktion.

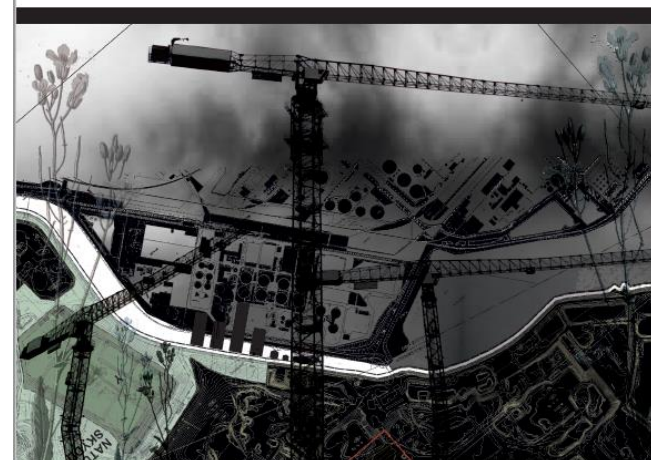
För att underlätta byggande krävs en kontinuerlig öppen dialog mellan kommun och aktörer, samt en lokal förankring och stolthet över byggandet bland befintliga invånare.

Det har sålts ett flertal nyproduktionsprojekt med god säljtakt i kommunen vilket visar att marknaden finns här. Projekten har dock än så länge endast funnits i centralorten samt väster om denna, i bland annat i Skegrie.



Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne?

– Exempel från åtta kommuner





# Flyttkedjor

# Flyttkedjor frigör bostäder

Den som väljer att flytta från sin bostad till en ny bostad lämnar efter sig en bostad som i sin tur blir ledig för ett nytt hushåll. En nyproducerad lägenhet ger med andra ord kedjeeffekter som fortplantar sig i det befintliga bostadsbeståndet.

I Trelleborg förväntas det framtida antalet äldre att öka, men samtidigt ska antalet barnfamiljer växa kraftigt. Det är därför av stor vikt att flyttkedjor startas för att frigöra småhus för barnfamiljerna och för att kunna erbjuda såväl nyblivna pensionärer som äldre seniorer bra boenden.

I analysen av varje geografiskt område nedan har flyttkedjor beaktats, hur kommunen på bästa sätt kan erbjuda rätt sorts bostäder på varje plats, så omflyttningen i kommunen optimeras.

De framtida stora åldersgrupperna i Trelleborg är:

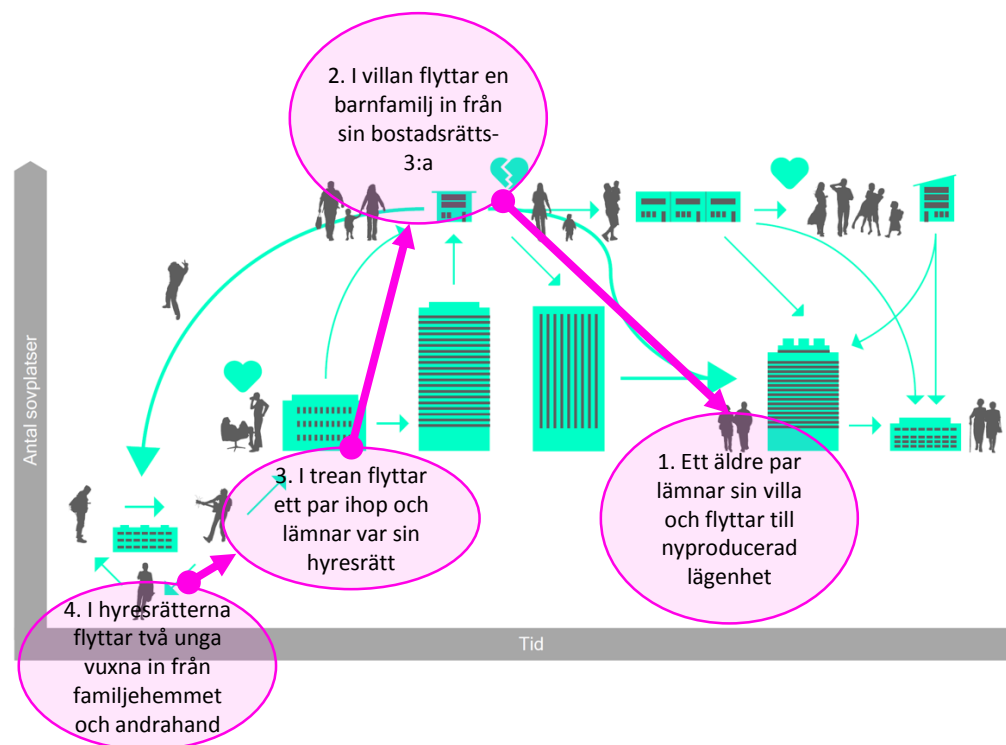
**Seniorer 70+** söker anpassade/särskilda boenden nära service i tätorterna och centralorten. Deras behov styr. Utmaningen idag är att få dem att vilja lämna sin befintliga bostad och ofta är det deras barn (60-talister) som är starkt drivande i beslutet att flytta.

**Villasäljare 55+:** Juni Strategi ser att 60-talisterna generellt efterfrågar lägenheter. Överlag har många 60-talister god ekonomi om de kan sälja sin villa och få en hög kontantinsats. Generellt söker de behagfulla boendekvaliteter så som närhet till vatten/utsikt över vatten, centralt boende och/eller gärna nyproduktion. Här kan tätorterna utmed kusten, nya Sjöstaden och andra centrala lägen tillfredsställa behovet.

**Barnfamiljer** bör förberedas småhus (villa/rad/par/kedjehus) i flera olika prisklasser i såväl nyproduktion som genom det befintliga småhusbeståndet som 60- och 40-talister lämnar.

**Unga vuxna** Genom flyttkedjan beskriven ovan, frigörs mindre lägenheter där 10-talister och unga vuxna kan flytta in – stor andel är ofrivilligt hemmaboende idag och Juni Strategi rekommenderar att kommunen verkar för att minska denna.

Utmaningen i flyttkedjan just i Trelleborg är att det är extremt få lägenheter som har hiss. Därmed bor många kvar i sin villa och att frigöra villor till andra målgrupper blir en stor utmaning. Nyproduktion har höga priser och månadskostnaden är lägre om man bor kvar i sitt obelånade småhus.



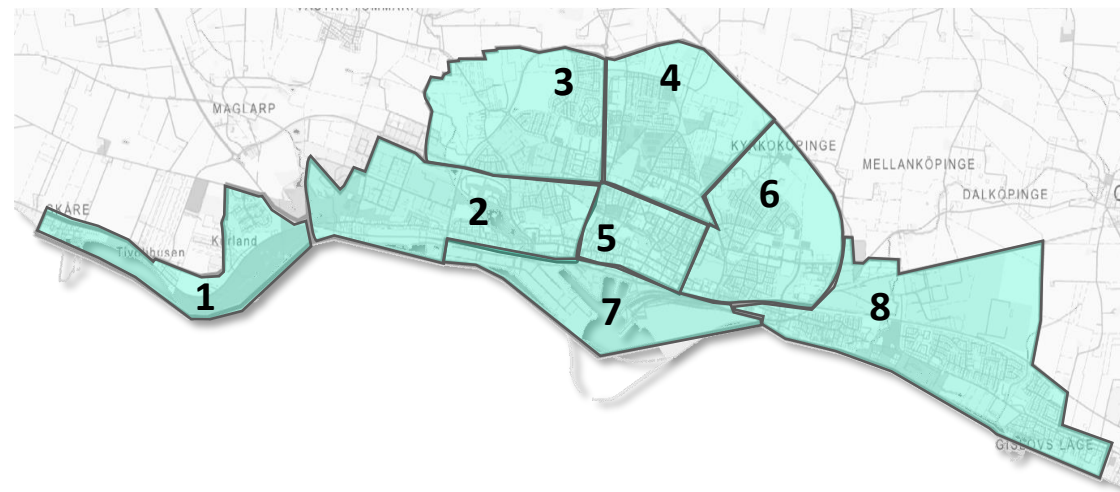
# Rekommendation Centralorten

# Sammanfattning

## Centralorten

Juni Strategi har mot bakgrund av Trelleborg kommuns befolkningsplan, flyttmönster, åldersstruktur, bostadstrender, prisnivåer m.m. bedömt framtida behov av bostäder i Trelleborgs delområden. Bedömningen omfattar såväl antal (mot bakgrund av befolkningsplanen) samt typ av bostäder och målgrupper för dessa. Nedan finns resultatet sammanfattat i tabellform. Observera att centralortens område 7 inte avser ett behov utan kan tillgodose behovet från andra delområden.

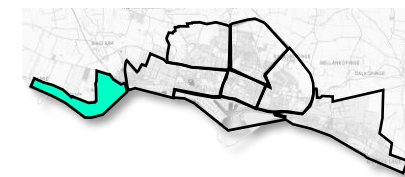
Ramverket för Juni Strategis beräkning av antalet bostäder har varit att förhålla sig till kommunens befolkningsprognos 2022 och sedan anta att samtliga delområden ökar proportionerligt till kommunens befolkningsplan 2028. Detta för att minska risken för godtyckliga antaganden som kan riskera rapportens objektivitet.



GEOGRAFISKT OMRÅDE		MÅLGRUPPER			BOSTADSBEHOV till 2028	HUSTYP	
<i>Centralorten</i>	<i>Unga Vuxna</i>	<i>Barnfamiljer</i>	<i>Villasäljare/55+</i>	<i>Seniorer/70+</i>	<i>Antal bostäder</i>	<i>Småhus</i>	<i>Flerbostadshus</i>
1		x		x	40 - 60	x	x
2		x	x		160 - 190	x	x
3		x		x	100 - 120	x	x
4		x		x	370 - 390	x	x
5	x	x			780 - 810		x
6		x	x	x	370 - 410	x	x
7	x	(x)	x	x	700 <i>(ej behov utan planerade bostäder)</i>		x
8				x	140 - 170		x

# Område 1, 690 invånare

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

Av centralortens områden har område 1 lägst antal invånare. Emellertid har de i jämförelse med de andra områdena en högre andel småbarnsfamiljer, och sett till flyttströmmarna är det framförallt dessa som flyttar till området. Antalet pensionärer 65-69 år utgör också en relativt stor andel av befolkningen. En utmaning framöver är åldrande pensionärer, samt att de barn som bor här idag når skolålder. En möjlighet för området att locka till sig nya invånare är exempelvis närheten till både landet och stadskärnan.

### Struktur

Område 1 består till 100 % av småhus, varav en majoritet (55 %) är byggda efter år 2000. Emellertid visar mäklarstatistik (från Värderingsdata) att det finns 30 st. bostadsrättslägenheter (i flerfamiljshus) i området, i de norra delarna av området upp mot E6;an (Brf Torns By).

### Efterfrågan

För småhus har område 1 både en hög prisnivå och hög prisutveckling i jämförelse med andra geografiska områden i Trelleborg kommun. För småhus har område 1 de högsta genomsnittspriserna i centralorten. För bostadsrättslägenheterna har både prisnivå och -utvecklingen varit hög. Det tyder på en hög efterfrågan och betalningsvilja för småhus i delområdet.

### Kända planer

I område 1 är det framförallt de norra delarna som i FÖP 2025 planeras som nytt bebyggelseområde, och där det under 2000-talet har byggts bostäder. Även i sydligare delar ner mot kusten, t.ex. Skåre och Tivolihusen, finns möjlighet till nybyggnation.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

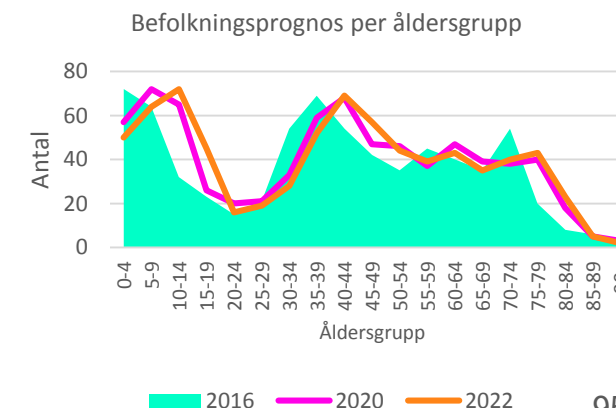
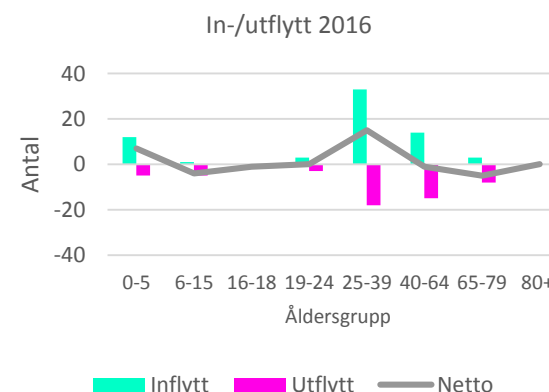
Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 40-60 (2,1 inv./hushåll)  
Fram till 2022 förväntas befolkningen i område 1 att öka med ca 50 invånare. Beräknat på 2,1 invånare/bostad ger det ett behov om 20-30 bostäder till år 2022. Om befolkningsutvecklingen ökar i takt med kommunens totala tillväxttakt har område 1 ett behov om ytterligare 20-30 bostäder till mellan 2022-2028.

### Målgrupper och utformning

Idag är det framförallt småbarnsfamiljer som bor i område 1, och det är förmodligen den målgrupp som till stor del lockas av området. Sett till prisnivåerna är efterfrågan hög på både småhus och bostadsrättslägenheter (i lägre flerbostadshus). Juni Strategi rekommenderar att fortsätta utveckla en blandad bebyggelse – med både småhus och låga flerfamiljshus med något större lägenhetstyper – med en lantlig känsla och inte för tät bebyggelse i de norra delarna av området. Möjligheten att bo nära andra barnfamiljer, samt till både natur och stadskärnan bör locka andra barnfamiljer. De äldre invånarna utgör inte en lika stor andel som barnfamiljerna, men kommer ändå kunna komma att behöva anpassade boenden inom samma område med närhet till exempelvis barn och barnbarn, samt kvaliteter som Trelleborg Golfklubb och kusten. Här rekommenderar Juni Strategi att man ser över möjligheten för exempelvis flerbostadshus och seniorboenden mot de möjliga utbyggnadsområdena vid Tivolihusen.

### Boendekvaliteter

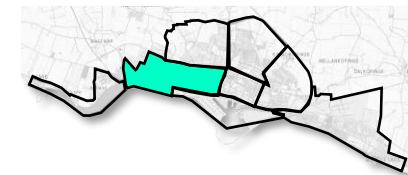
**Barnfamiljer:** Barnomsorg, skolor, lekytor, närlivsbutik, trafiksäkerhet, samt goda och enkla kommunikationer. **Pensionärer/seniorer:** Tillgänglighet (både i och utanför bostaden), kommunikationsmöjligheter, trygghet.





# Område 2, 4 650 invånare

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

Område 2 är idag ett av centralortens delområden med flest antal invånare, emellertid har befolkningsökningen i område 2 varit mycket knapp sedan 2006. Prognosen för området fram till 2022 tyder på en ökning av framförallt individer i övre medelåldern samt barn i skolålder. Idag finns skolor i de centrala och östra delarna av området, för boende i de västra delarna krävs dock att man korsar Västra Ringvägen för att nå närmsta skola. Med en ökning av antalet barnfamiljer med barn i skolålder är således trafiksäkerhet och goda kommunikationer en viktig aspekt för de västra delarna.

### Struktur

64 % av beståndet utgörs av flerbostadshus, 34 % småhus och resterande är specialbostäder. Jämfört med andra delområden i centralorten har område 2 en jämn fördelning av äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter. Beståndet består till stor del (37 %) av 60-talsbebyggelse.

### Efterfrågan

För bostadsrättslägenheter har område 2 haft en jämn prisutveckling i jämförelse med snittet för kommunen, för småhus har prisutvecklingen varit högre än snittet. I jämförelse med resten av kommunen är prisnivåerna för lägenheter varit högre än snittet, medan småhuspriserna ligger något under.

### Kända planer

Enligt FÖP 2025 finns möjlig markanvändning för ny bebyggelse på tidigare jordbruksmark längs med Stavstensvägen samt förtätning i de mer centrala delarna av området (delar av Hedvägens internhandelsområde).

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

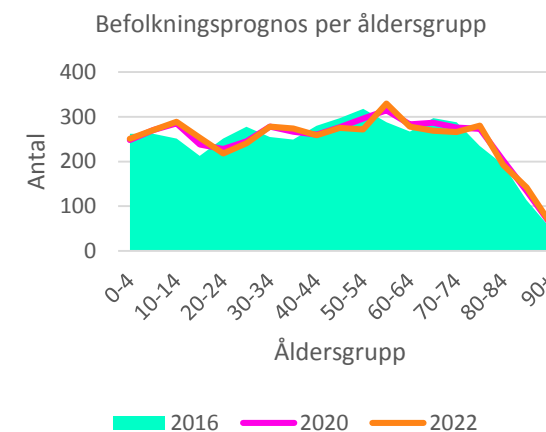
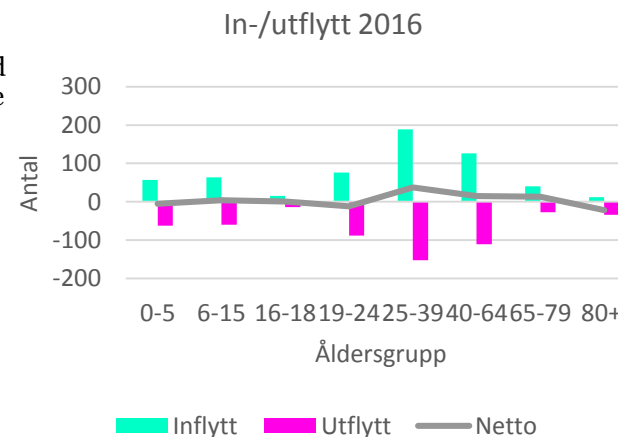
Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 160-190 (2,1 inv./hushåll). Utifrån befolkningsprognosen och en beräkning på 2,1 invånare/bostad uppstår ett behov om 20-30 bostäder till år 2022. Om befolkningsutvecklingen ökar i takt med kommunens totala tillväxttakt har område 2 ett behov om ytterligare 140-160 bostäder till mellan 2022-2028.

### Målgrupper och utformning

Befolkningsprognosen för området tyder på en ökning av antalet barn i skolålder samt invånare i övre medelåldern. En utbyggnad av småhusområdena längs Stavstensvägen med exempelvis yteffektiva rad-/kedjehus kan locka nyinflyttade barnfamiljer, medan förtätning i de mer centrala delarna med flerbostadshus (i blandad upplåtelseform) kan locka äldre målgrupper, t.ex. villasäljare som önskar bo mer centralt men med närhet till havet och den kommande kustpromenaden. Villasäljare i par söker främst 3-4:or medan ensamstående söker främst 2-3:or. Lägenheterna får gärna vara lite rymligare med goda förvaringsmöjligheter.

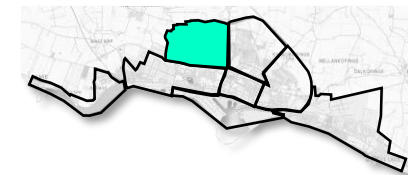
### Boendekvaliteter

*Barnfamiljer:* Trafiksäkerhet och goda kommunikationer till/från skola, lektyr  
*Villasäljare:* Centrala lägen, tillgänglighet, kommunikationer



# Område 3, 2 848 invånare

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

Jämfört med centralortens andra delområden består område 3 till stor del av barnfamiljer med barn i skolålder – även inflyttningen till området är framförallt barnfamiljer. Fram till 2022 förväntas dock antalet småbarnsfamiljer att öka, vilket också stämmer med den inflyttning som varit det senaste åren. Invånarantalet som är i övre medelåldern medelåldern ökar fram till 2022, och fram mot 2028 kommer troligtvis en stor andel av befolkningen att vara i pensionsåldern. Sett till flyttnettot 2016 tenderar denna grupp att i större utsträckning flytta från än till området. För att få en mer blandad åldersstruktur i området är således en utmaning att locka andra målgrupper än barnfamiljer att flytta till/bo kvar i området.

### Struktur

70 % av beståndet i område 3 är småhus och resterande 30 % är flerbostadshus. Av det totala beståndet är den största andelen, 58 %, bostadsrätter, 41 % är äganderätter och 1 % av beståndet är hyresrätter. Cirka 20 % är byggt efter år 2000.

### Efterfrågan

Både för småhus och bostadsrätter är prisnivån i område 3 lika med eller högre än snittet i kommunen. Prisutvecklingen har emellertid varit sämre jämfört med kommunsnittet för både småhus och bostadsrättslägenheter.

### Kända planer

Enligt FÖP 2025 finns möjlig markanvändning för ny bebyggelse på delar av Hedvägens internhandelsområde, Västerjär och Västervång. På Västervång föreslås 120 nya bostäder.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

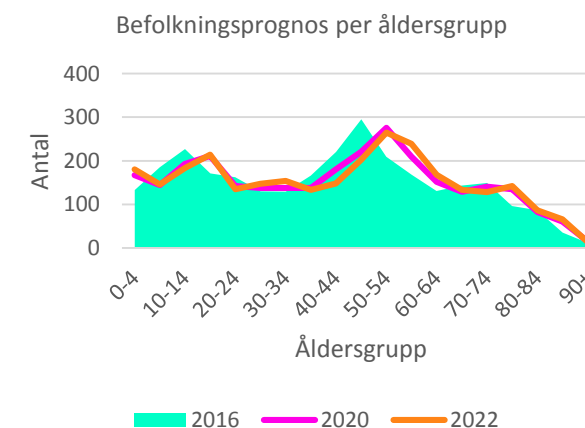
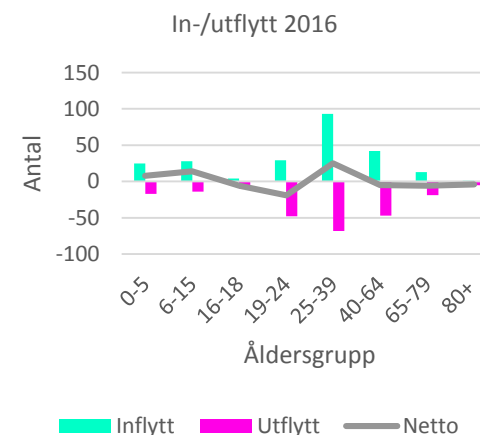
Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 100-120 (2,1 inv./hushåll)  
120 bostäder på Västervång bör täcka in bostadsbehovet fram till 2028 om området följer hela kommunens befolknings tillväxttakt.

### Målgrupper och utformning

Utbyggnadsområdet på Västervång bör passa bra för exempelvis rad-/kedjehusbebyggelse, framförallt då antalet småbarnsfamiljer förväntas att öka. Samtidigt ökar också antalet 55+ och seniorer vilket kan skapa en efterfrågan för mindre flerbostadshus med kvaliteter som t.ex. mindre uteplatser, framförallt om man önskar att dessa ska lockas att stanna kvar i området.

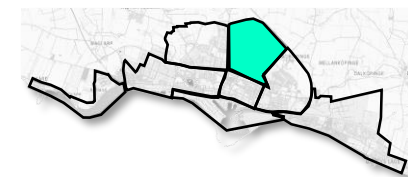
### Boendekvaliteter

**Barnfamiljer:** Säkra kommunikationer till/från skolor, barnomsorg, trygghet  
**55+/villasäljare:** Goda kommunikationer, småhuskvaliteter i flerbostadshuset  
**Seniorer:** Tillgänglighet (både i och utanför bostaden, trygghet)



# Område 4, 3 979 invånare

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

Hög andel sena 80-talister/tidiga 90-talister vilka snart kan förväntas vilja bilda familj och skaffa större boende. Vidare har område 4 stora andelar 40- och 60-talister vilket möjliggör för flyttkedjor i form av villasäljare och äldre som behöver mer anpassade boendeformer. En fördel för området, och framförallt barnfamiljer, är närheten till exempelvis Söderslättskollen och Vångavallen.

### Struktur

Störst andel (60 %) flerbostadshus och därefter utgörs nästan hela det resterande beståndet av småhus. Cirka 50 % av beståndet är bostadsrätter, ca 35 % äganderätter och resterande hyresrätter. En majoritet av beståndet är byggt mellan 1950-1989.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen för bostadsrättslägenheter ligger under snittet i kommunen, medan prisutvecklingen för småhus ligger över. Gällande prisnivå är förhållandet däremot det motsatta. Idag finns ett antal hyresrätter i de centrala delarna av området, men med en åldrande befolkning kan en efterfrågan på exempelvis seniorboende öka – idag är kötiden för en seniorlägenhet drygt två år i centralorten.

### Kända planer

Enligt FÖP 2025 finns möjligheter att inom område 4 bygga ut Östervång med 120 bostäder. I Östervång planerar Boklok att bygga Granlunden med 26 bostadsrättslägenheter 2-4 rum och Bovieran planerar 54 lägenheter om 2-3 rum och kök. I de södra, mer centrala, delarna av området finns också möjlighet till förtätning.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

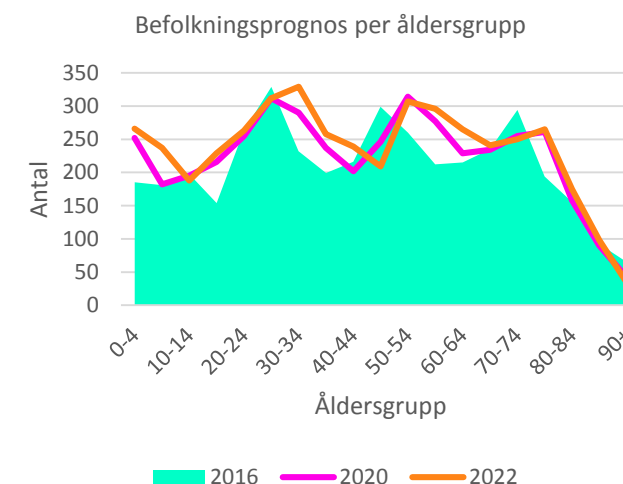
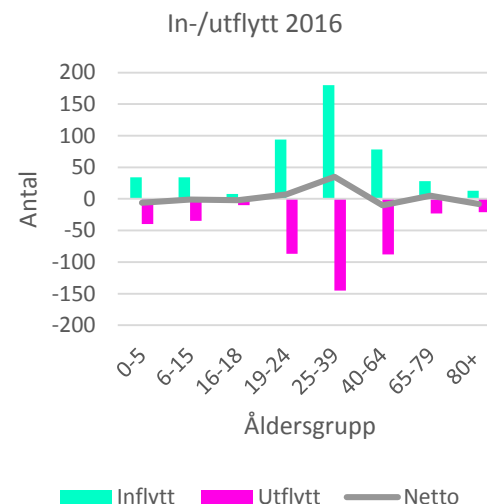
*Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 370-390 (2,1 inv./hushåll)*  
Fram till 2022 förväntas befolkningen i område 4 att öka med cirka 480 invånare, framförallt småbarn vilket leder till något större hushållstorlekar. Beräknat på 2,1 inv./hushåll skapas ett behov om 225-235 bostäder fram till 2022, och sedan ytterligare 145-155 bostäder fram till 2028 – antagandes att befolkningen ökar i samma takt som kommunen i stort.

### Målgrupper och utformning

Framöver är det framförallt småbarnsfamiljerna som förväntas att öka inom område 4. Bostadstyper att utveckla för dessa är framförallt småhus i Östervång. För att få en mer diversifierad befolkning kan man dock blanda hustyper och upplåtelseformer, t.ex. lägre flerbostadshus i hyresrättsform för att också attrahera mindre köpstarka småbarnsfamiljer. För de äldre målgrupperna kan förtätning av de centrala delarna av området med flerbostadshus i blandade upplåtelseformer vara aktuellt. Juni Strategi rekommenderar en variation av lägenhetstyper från mindre lägenheter till större.

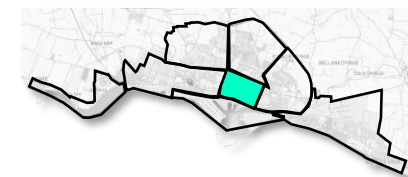
### Boendekvaliteter

Småbarnsfamiljer: Lektytor, trafiksäkra kvarter, barnomsorg  
Individer 55+: Goda kommunikationer, småhuskvaliteter i flerbostadshuset  
Äldre seniorer: Trygghet, tillgänglighet (både i och utanför bostaden)



# Område 5, 7 673 invånare

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

I område 5 bor det idag framförallt en stor andel 90-talister. Ser man till befolkningsprognosen är det framförallt barnfamiljer som förväntas att öka de kommande åren, i takt med att 90-talisterna startar familj. Övriga generationer förskjuts framåt, och den stora ökningen i invånarantalet är barn och ungdomar. En utmaning är att skapa trygga ytor/gårdar för kommande barnfamiljer.

### Struktur

Område 5 består av 78 % flerbostadshus, 15 % småhus och resterande andelar fördelat på specialbostäder och övriga hus (d.v.s. hus in i huvudsakligen anpassade för bostad). 68 % av bostäderna är hyresrätter.

### Efterfrågan

I centrala Trelleborg finns centralortens största del av hyresbeståndet, och även här är hyresnivån som högst i kommunen vilket tyder på en efterfrågan. Prisnivån på bostadsrätter är hög i området och prisutvecklingen ligger på en jämn nivå sett till hela kommunen. Trots ett relativt lågt bestånd av småhus är både dess prisnivå och prisutveckling relativt låg.

### Kända planer

I område 5 finns enligt FÖP 2025 möjlighet till dels centrumförtätning – t.ex. södra innerstaden om 340 bostäder, samt Övre och Stadsparkskvarteren – men också möjlighet att bygga inom ”Gummifabriken”.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

*Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 780-810 (2,1 inv./hushåll)*

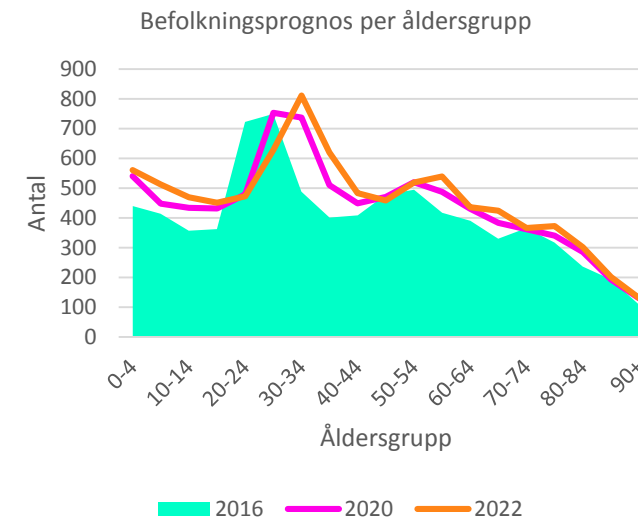
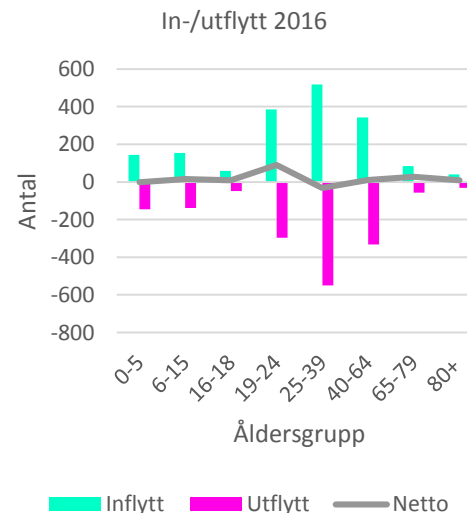
Beräknat på att befolkningsutvecklingen i området följer samma utveckling som kommunen 2022-2028 kommer det att finnas ett behov om 780-810 bostäder till år 2028. En stor andel av befolkningsökningen består dock av barn och ungdomar, vilket snarare kräver större bostäder än fler.

### Målgrupper och utformning

Inom område 5 förväntas befolkningen att öka med drygt 1 000 personer fram till 2022. Dessa består emellertid främst av barn och ungdomar. Detta ger främst ett behov om större bostäder än de som 90-talisterna bor i idag. För att inte skapa en segregerad centrumkärna kan en fortsatt hög andel hyresrätter vara aktuellt. Fortsatt bör unga vuxna också vara en prioriterad målgrupp.

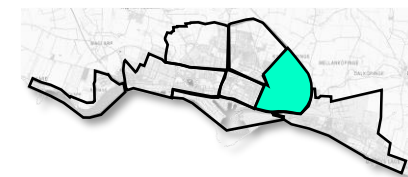
### Boendekvaliteter

Barnomsorg, skolor, trygga innergårdar, lekytor, tillgängliga parkeringsplatser



# Område 6, 5 803 invånare

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

Område 6 består idag till en stor andel 60- och 90-talister. Framöver prognosticeras antalet barn och ungdomar att öka, men också andelen 90-talister. 60-talister, samt 40-talister, förväntas att utgöra ett lika stort antal framöver. Dagens flyttmönster visar på att det är framförallt barnfamiljer med barn i skolålder som flyttar till området. En utmaning för området är stora delar av befolkningen blir äldre. Idag är kötiden på en seniorbostad i centralorten drygt två år och medelåldern på den sökande 70 år. År 2028 kommer antalet invånare 65-70 år förmodligen vara betydligt högre vilket kan skapa ett större behov för seniorboende.

### Struktur

Bostadsbeståndet består till störst flerbostadshus (56 %) och hyresrätter (60 %). Jämfört med resten av centralorten ligger i område 6 störst andel specialbostäder (6 %).

### Efterfrågan

Prisnivåerna för både småhus och bostadsrättslägenheter ligger under snittet i kommunen. Prisutvecklingen emellertid varit god för småhus, men något under snittet för bostadsrättslägenheter.

### Kända planer

Enligt FÖP 2025 finns planer på att bygga 120 bostäder i Mellanköpinge.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 370-410 (2,1 inv./hushåll) För målsättningen om befolkningsprognosen finns ett behov till 2022 om 180-200 bostäder, och sedan om befolkningsutvecklingen ökar i samma takt som kommunen i stort ytterligare 190-210 bostäder fram till 2028.

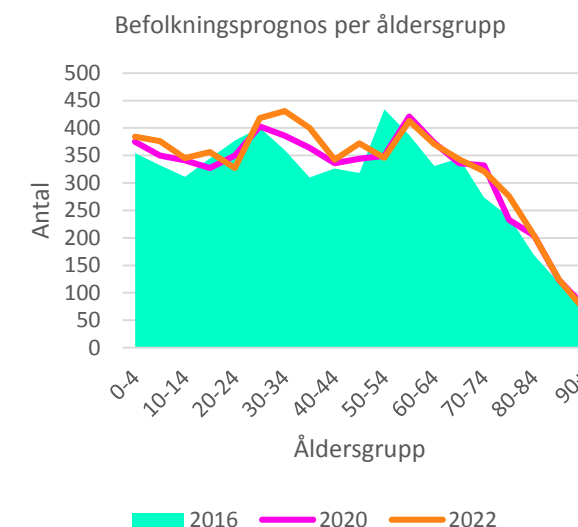
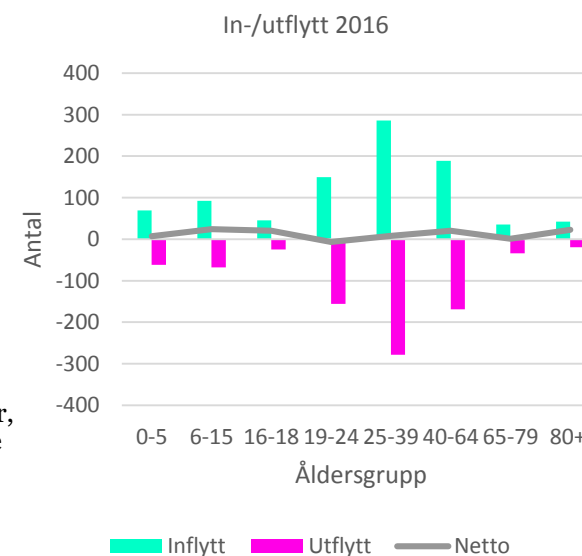
### Målgrupper och utformning

En prioriterad målgrupp är den äldre befolkningen i området som prognosticeras att blir större till antalet. Redan idag utgörs – i relation till andra områden i centralorten – en stor andel av beståndet av specialbostäder, men behovet kan komma att öka.

Ökningen av barnfamiljer kan skapa ett behov för t.ex. radhusområden, i blandad upplåtelseform, men också lägre flerfamiljshus för att blanda bebyggelsen och nå olika köpstarka målgrupper.

### Boendekvaliteter

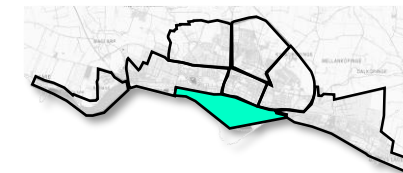
Trygga och tillgängliga seniorboenden, barnomsorg och skolor, trafiksäkra lektyor





# Område 7

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

Område 7 består idag av Trelleborg Centralstation och hamn. Planen är att hamnen ska flyttas öster ut (se karta nedan till höger) och att där hamnen ligger idag byggs ut till den s.k. "Sjöstaden". Hälften av de nya bostäderna i Trelleborg stad fram till 2025 är förslagna i Sjöstaden enligt FÖP 2025.

### Struktur

Totalt kommer det att finnas ett utbud för 3 000 bostäder inom det gulmarkerade området och 700 inom de orangemarkerade områdena, varav 100 bostäder i Västra Sjöstaden och 600 i Sjöstaden centrum. Västra Sjöstaden och Sjöstaden. Sett över hela Trelleborg stad ska - enligt FÖP 2025 - 82 % av nybyggnationen i Trelleborg stad bestå av lägenheter i öppna kvarter (29 %) och lägenheter i stadsmässiga centrumkvarter (53 %).

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Sett till antal bostäder täcker de 700 bostäderna i Västra Sjöstaden och Sjöstaden centrum in en tredjedel av det behov som bedöms uppstå med den prognosticerade befolkningsökningen för centralorten fram till 2028. Vilka andra områdens behov som ska tillgodoses här blir en fråga om kommunens markplanering.

### Målgrupper och utformning

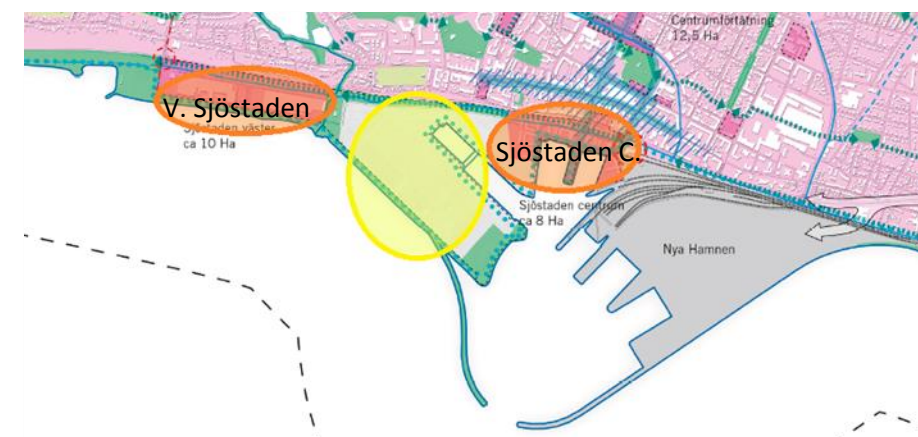
Område 7 – när det är utbyggt – bör locka en bred målgrupp. Närheten till havet, centrum och centralstationen är boendekvaliteter som lockar flera. Den målgrupp som kanske lockas minst av Sjöstaden är barnfamiljer som i större utsträckning väljer att bo i småhus något utanför stadskärnan. Efterfrågade lägenhetstyper är mindre yteffektiva lägenheter såväl som rymligare större lägenheter, gärna med havsutsikt. Balkonger/terrasser är en viktig boendekvalitet. Uppåtelseformen bör varieras inom området.

### Boendekvaliteter

Tillgänglighet, kommunikationer, privata och offentliga rum



Hamnbolagets egna visionsbild från 2010 av Trelleborgs Hamn och Sjöstaden i framtiden.



# Område 8, 3 449 invånare

## Centralorten



### Utmaningar och möjligheter

Idag bor det en stor andel barnfamiljer med barn i skolålder i området, samt en stor andel i åldern 60-75 år. Det kustnära läget nära kustpromenaden skapar ett attraktivt läge, framförallt då de bostadsområden som finns idag, och planeras framöver, ligger söder om väg 9.

### Struktur

Bostadsbeståndet idag består av 98 % småhus och 91 % äganderätter. Hyresbeståndet är idag 6 %, resterande bostäder är bostadsrätter.

### Efterfrågan

Antalet sålda bostadsrätter har varit för få för att säkerställa någon prisutveckling, emellertid är de som sålts under senaste året haft en mycket hög prisnivå. Prisutvecklingen för småhus har varit låg i förhållande till kommunen i stort, men prisnivån ligger i nivå med snittet.

### Kända planer

I de östra delarna av området (Gislövs läge) finns enligt FÖP 2025 möjlighet för nybyggnation av bostäder. Längs kusten (söder om väg 9) finns också möjlighet till förtätning.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 140-170 (2,1 inv./hushåll)

Följer man befolkningsprognosen kommer det 2022 att finnas behov för ca 40-50 bostäder (2,1 inv./hushåll) och om befolkningen i området ökar i samma takt som kommunen i stort kan ett behov om ytterligare 100-120 bostäder finnas till 2028. Om Dalköpinge verksamhetsområde (norr om väg 9) byggs ut kan det skapa ett behov av bostäder i nära anslutning.

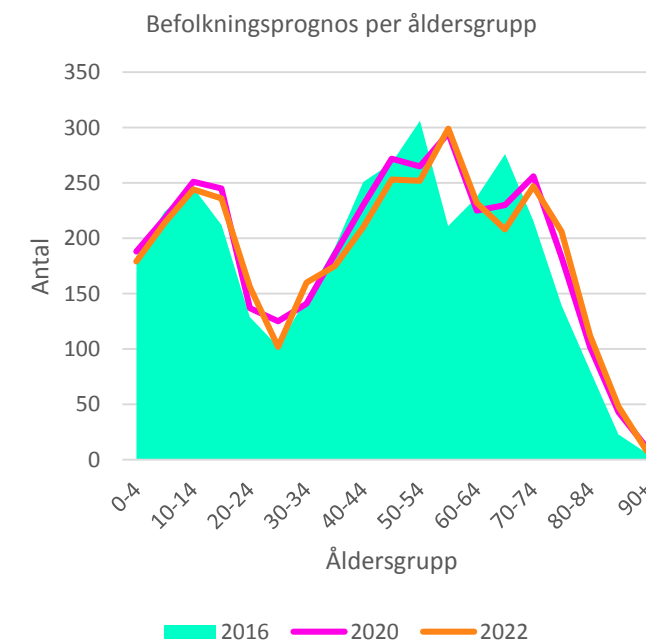
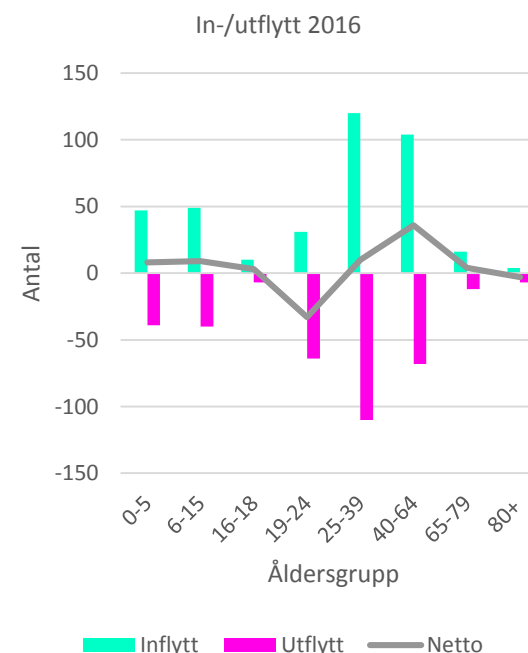
### Målgrupper och utformning

Enligt befolkningsprognosen kommer framförallt invånare i övre medelåldern och 70+ att öka fram till 2022. Blickar man mot 2028 kommer således en stor andel av befolkningen att utgöras av äldre. Att bygga kustnära flerbostadshus/seniorboenden är således något som lockar de äldre som bor i småhus idag. Antalet försäljningar av bostadsrättslägenheter har varit lågt, men prisnivån tyder ändå på att det finns en efterfrågan. Att flytta till en kustnära bostadsrätt i området kan således vara attraktivt för exempelvis villasäljare. Dessa söker främst 2-4 rum och kök

Antalet barnfamiljer utgör idag en stor andel, men förväntas att ligga kvar på liknande nivåer framöver. Behovet att bygga ut för dessa är således förmodligen inte lika stort, framförallt om den äldre målgruppen möjliggörs att flytta från småhuset men bo kvar i samma del av centralorten.

### Boendekvaliteter

Tillgängliga lägenheter i kustnära lägen, trygghet



# Rekommendation Livskraftiga tätorter

# Sammanfattning

## Livskraftiga tätorter

Juni Strategi har mot bakgrund av Trelleborg kommuns befolkningsplan, flyttmönster, åldersstruktur, bostadstrender, prisnivåer m.m. bedömt framtida behov av bostäder i Trelleborgs delområden. Bedömningen omfattar såväl antal (mot bakgrund av befolkningsplanen) samt typ av bostäder och målgrupper för dessa. Nedan finns resultatet för de livskraftiga tätorterna sammanfattat i tabellform.

Ramverket för Juni Strategis beräkning av antalet bostäder har varit att förhålla sig till kommunens befolkningsprognos 2022 och sedan anta att samtliga delområden ökar proportionerligt till kommunens befolkningsplan 2028. Detta för att minska risken för godtyckliga antaganden som kan riskera rapportens objektivitet.



GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				BOSTADSBEHOV till 2028	HUSTYP	
<i>Livskraftiga tätorter</i>	<i>Unga Vuxna</i>	<i>Barnfamiljer</i>	<i>Villasäljare/55+</i>	<i>Seniorer/70+</i>	<i>Antal bostäder</i>	<i>Småhus</i>	<i>Flerbostadshus</i>
Alstad		x			10 - 15	x	
Anderslöv	x	x		x	75 - 100	x	x
Beddingestrand		x	x	x	25 - 35		x
Klagstorp		x	x		10 - 15	x	
Simremarken	x	x		x	30 - 40	x	x
Skegrie	x	x	x		175 - 225	x	x
Smygehamn		x		x	30 - 40		x
Sydöstra Grevie	x		x		15 - 20	x	x
Västra Tommarp		x	x	x	25 - 35	x	x

# Alstad, 245 invånare

## Tätorter

### Utmaningar och möjligheter

Geografiskt sett är orten belägen på gott pendlingsavstånd till Malmö med ca 30 min i bil /40 min kollektiv vilket skapar möjlighet för fler pendlare att bosätta sig på orten. Dock är Alstad till invånarantalet kommunens näst minsta tätort och har dessutom en minskade befolkning enligt prognos för 2022.

### Struktur

73% av bostadsbeståndet i Alstad är småhus vilket i jämförelse med övriga tätorter i väst är en något mindre andel. Samtliga bostäder i flerbostadshus är hyresbostäder. Drygt hälften av beståndet är 60- och 70-talsbebyggelse.

### Efterfrågan

Småhusmarknaden i Alstad har haft en stark årlig prisutveckling över snittet i Trelleborg kommun, detta på grund av mycket låga prisnivåer för äganderätter som under 2016/2017. Prisutvecklingen tyder på en ökad efterfrågan att bosätta sig på orten, dock är betalningsviljan fortfarande relativt låg.

### Kända planer

6 bostäder finns i pågående detaljplaner. Bovieran har ett planerat projekt i Svedala strax norr om Alstad.

### REKOMMENDATION:

### Bostadsutveckling

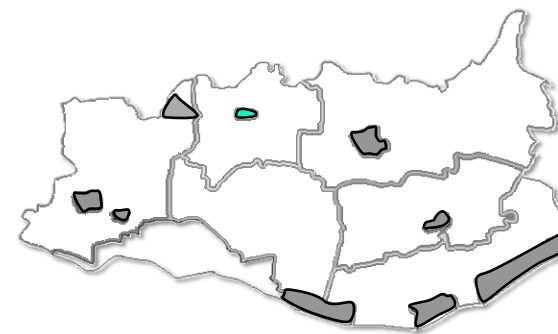
Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 10-15 (2,5 inv./hushåll). Endast Alstad får ett teoretiskt behov av 2-5 bostäder, men Juni Strategi bedömer att en del av behovet från landsbygdsområde 2 spilla över till tätorten, dvs att den generella befolkningsökningen kan ge ett större behov av bostäder i tätorten.

### Målgrupper och utformning

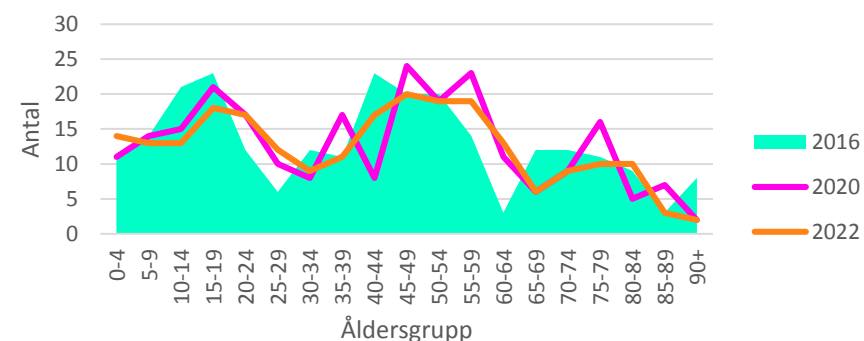
På denna begränsade marknad rekommenderas primärt par/kedjehus då småhus haft en stark prisutveckling, dessa kan med fördel utvecklas i brf-form för att komplettera utbudet av boendeformer. Prioriterade målgrupper att attrahera är barnfamiljer som i sin tur kan vara goda ambassadörer för Alstad.

### Boendekvaliteter

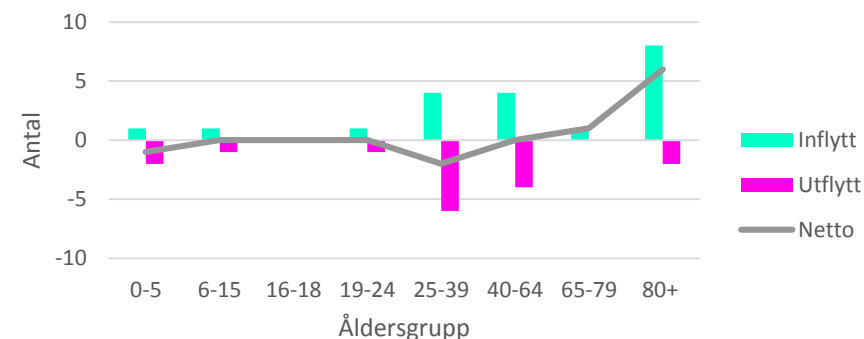
Lektyr och barnomsorg etc



Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016





# Anderslöv, 1 904 invånare

## Tätorter

### Utmaningar och möjligheter

Anderslöv är kommunens största tätort sett till invånarantal, här finns även störst variation av bostadsbestånd och åldersgrupper vilket skapar goda förutsättningar för en fortsatt varierad bostadsförsörjning. En stor tillgång är även att det finns ett stort utbud av närservice och även barn- och äldreomsorg etc.

### Struktur

30% av bostadsbeståndet utgörs av bostäder i flerbostadshus, totalt sett är ca 33% hyresrätter och 17 % bostadsrätter. Knappt 10 % av beståndet har tillkommit efter 2001, det mesta är byggt fram till och med 1930 och under 80-talet.

### Efterfrågan

I jämförelse med kommunsnittet har Anderslöv haft en stark prisutveckling på både småhus- och bostadsrättsmarknaden vilket indikerar om att det finns en ökad efterfrågan på båda hustyper och upplåtelseformer. De bostadstyper som utgör störst del av försäljningen på bostadsrättsmarknaden är 2:or och 4:or. Sett till betalningsvilja ligger prisenivån under snittet i kommunen, framförallt vad gäller bostadsrätter.

### Kända planer

165 bostäder finns i pågående detaljplaner.

### Rekommendation:

#### Bostadsutveckling

*Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 75-100 bostäder (2,5 inv./hushåll).*

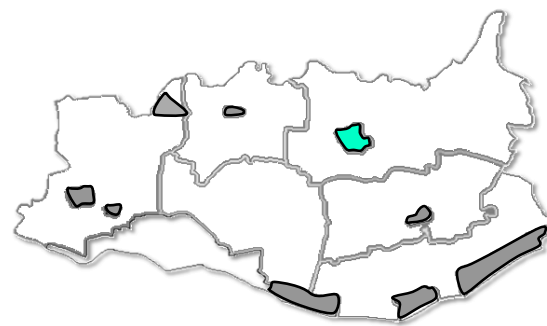
Ovan bostadsbehov är beräknat på att befolkningsutvecklingen i Anderslöv följer samma tillväxttakt som kommunen i stort (7 % mellan 2022-2028) för att nå befolkningsmålet. Om kommunen satsar mycket offensivt på områdeskvaliteter och utveckling i Anderslöv kan efterfrågan komma att öka i tätorten, dock förmodligen på bekostnad av behov och efterfrågan i andra delområden. Även det motsatta förhållandet kan ske om kommunen väljer att satsa offensivt i andra delar av kommunen, men inte Anderslöv.

#### Målgrupper och utformning

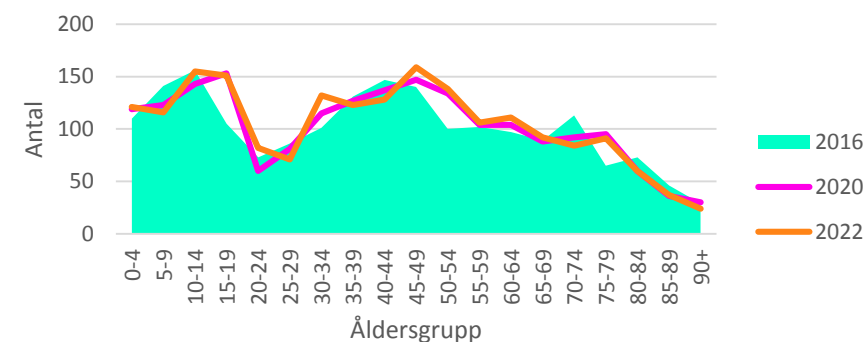
Här finns möjlighet att fortsätta bygga varierat mot en bred målgrupp. Yteffektiva par/radhus, men även mer småskaliga flerbostadshus riktade mot hemvändare, förvärvsarbetande av olika ålder samt unga par i familjebildningsfasen. Juni Strategi ser även att det på sikt finns en efterfrågan på flerbostadshus, av blandad upplåtelseform, anpassade för en äldre målgrupp.

#### Boendekvaliteter

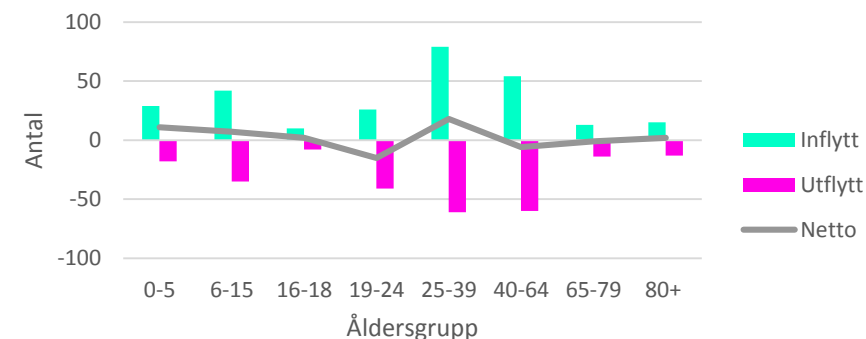
Med ännu fler invånare på orten ställs krav om att förse med kompletterande närservice och möjlighet till rekreation – kanske en ny park ? - men även att bevara och måna om småstadskaraktären.



Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016



# Beddingestrand, 1 325 invånare

## Tätorter

### Utmaningar och möjligheter

Möjlighet att förtäta i vattennära lägen med alternativa boendeformer för en äldre målgrupp, dock väntas befolkningen minska med nästan 40 personer till 2022 i befolkningsprognosen. Hela 35 % av invånarna är 65 år och äldre, därför kan det bli en utmaning att attrahera kompletterande mål- och åldersgrupper.

### Struktur

99 % av bostäderna är småhus varav nästintill alla är äganderätter, i Beddingestrand finns i dagsläget inga bostadsrätter. Beståndet har en jämn spridning vad gäller byggnadsperiod, ca 15 % är byggt efter 2001.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen på småhusmarknaden är positiv, dock förhållandevis svag i jämförelse med snittet i kommunen. Betalningsviljan och prisnivån för äganderätter ligger på en relativt jämnt med resten av kommunen. Generellt sett bedöms dock efterfrågan på bostäder vara större på andra tätorter i kommunen.

### Kända planer

80 bostäder finns i befintliga detaljplaner.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

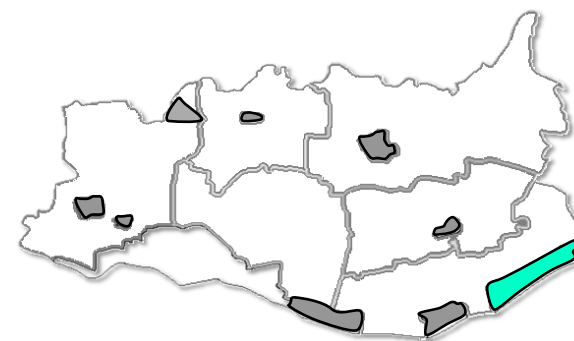
Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 25-35 (2,5 inv./hushåll). Endast Beddingestrand får ett teoretiskt behov av 15-25 bostäder, men Juni Strategi bedömer att en del av behovet från landsbygdsområde 5 och 6 spiller över till tätorten, dvs att den generella befolkningsökningen ger ett något ökat tryck på Beddingestrand. Här ser Juni Strategi att ett aktivt arbete för att tillgodose den äldre målgruppens behov kan ge Beddingestrands bostadsmarknad ett ökat tryck.

### Målgrupper och utformning

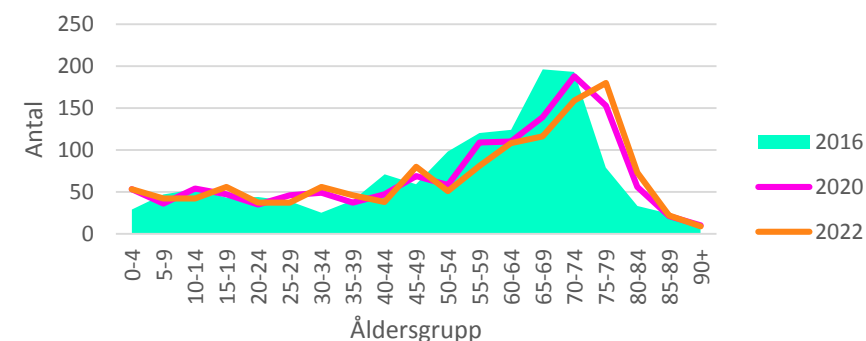
Bostadsrättslägenheter riktade mot villasäljare och äldre som skapar möjlighet att bo kvar på orten men under mer lättskötta förhållanden, genom att frigöra villor och småhus skapas även nya flyttkedjor till orten. Även lägenheter riktade mot blivande barnfamiljer som är hemvändare eller som kommer från andra delar av länet för att bosätta sig vid vattnet skulle kunna erbjudas för att blanda åldersgrupper.

### Boendekvaliteter

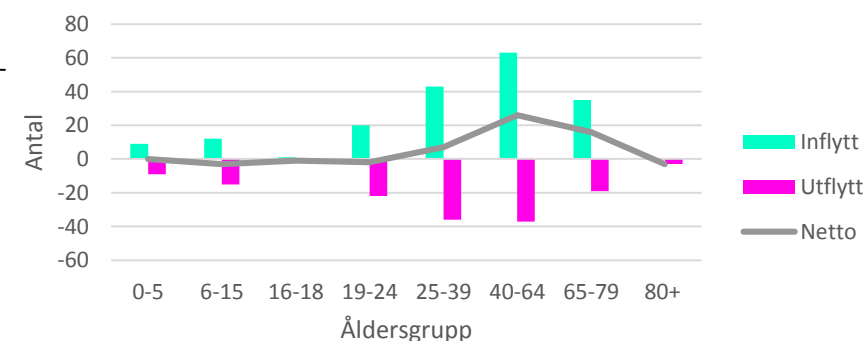
Viktigt att förse med barn- och äldreomsorg samt att komplettera med nödvändig närservice för att möta fler invånare.



### Befolkningsprognos per åldersgrupp

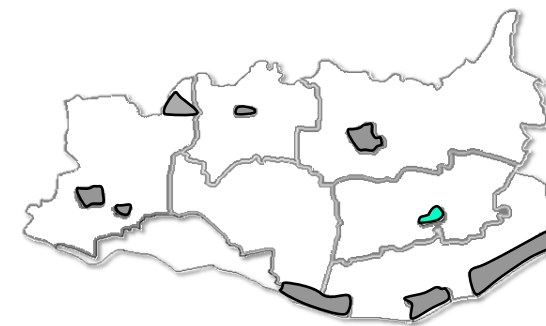


### In-/utflytt 2016



# Klagstorp, 381 invånare

## Tätorter



### Utmaningar och möjligheter

Majoriteten av de förvärvsarbetande jobbar idag inom Trelleborg kommun, därför är det viktigt att kunna fortsätta erbjuda bostäder för denna målgrupp. En stor tillgång är att det på orten finns livsmedelsbutik och barnomsorg som är viktiga områdeskvaliteter för att attrahera fler boende, särskilt barnfamiljer. Bussförbindelserna är inte optimala.

### Struktur

I Klagstorp har man störst andel bostäder i flerbostadshus på 36 % av beståndet, totalt sett är 13 % bostadsrätter vilket är en betydligt större andel än snittet i kommunens tätorter. Över hälften av beståndet är byggt fram till och med 1940 vilket är utmärkande.

### Efterfrågan

Efterfrågan på bostadsrätter bedöms vara liten i Klagstorp då både prisnivå och utveckling är svag. Även för småhus är betalningsviljan liten och priserna har minskat under 2012-2017.

### Kända planer

6 bostäder finns i befintlig detaljplan

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 10-15 (2,5 inv./hushåll). Klagstorp är en av de få tätorterna som har minskat prismässigt, men Juni Strategi ser ändå att tätorten attraherar barnfamiljer och att de lägre prisnivåerna kan öppna upp för en bredare målgrupp.

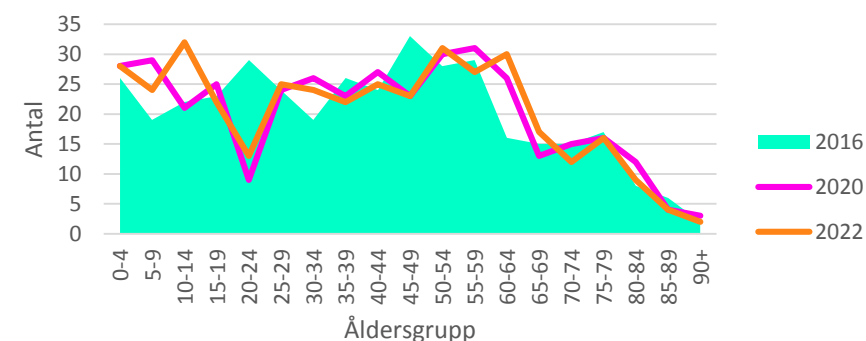
### Målgrupper och utformning

Då antalet barnfamiljer samt 55+ väntas öka på orten bör man primärt utveckla bostäder för dessa och underlätta flyttkedjor. Utifrån dagens marknad rekommenderar Juni Strategi dels par/radhus för unga och äldre barnfamiljer, samt även enplansvillor som kan riktad mot villasäljare.

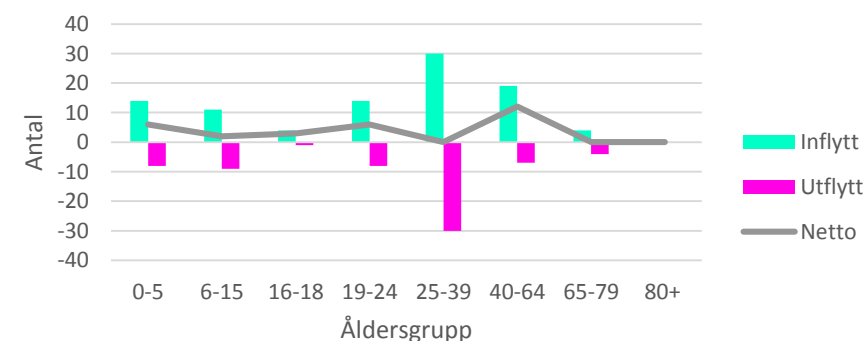
### Boendekvaliteter

De äldre vill ha ett bekvämt boende, antingen enplansvilla eller lägenhet med hiss. För barnfamiljerna måste barnomsorg fortsatt finnas.

Befolkningsprognos per åldersgrupp

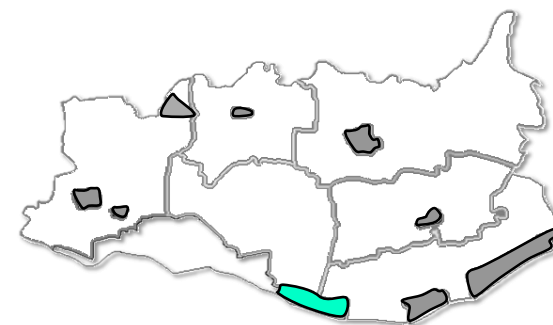


In-/utflytt 2016



# Simremarken, 1101 invånare

## Tätorter



### Utmaningar och möjligheter

Nära beläget centrala Trelleborg med dess stadsliv och serviceutbud samt beläget vid havet vilket gör att tätorten kan attrahera en bred målgrupp. Sett till bostadsförsörjning är det en utmaning att Simremarken har en minskande befolkning i prognosen för 2022 samt att man till stor del saknar mötesplatser och närservice som är viktiga faktorer för att skapa attraktiva boendemiljöer.

### Struktur

Simremarkens bostadsbestånd består till 99 % av småhus med äganderätt, ca 18 % av beståndet är byggt 2001 och senare.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen för småhus är positiv om än relativt svag, i dagsläget ligger bostadspriserna i Simremarken strax under kommunsnittet och bostadsefterfrågan bedöms således som liten men med en positiv utveckling.

### Kända planer

15 bostäder i befintliga detalplaner

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 30-40 (2,5 inv./hushåll). Endast Simremarken får ett teoretiskt behov av 20-30 bostäder, men Juni Strategi bedömer att en del av behovet från landsbygdsområde 3, 5 och 6 spiller över till tätorten, dvs att befolkningsökningen ger ett ökat behov av bostäder här, speciellt eftersom området angränsar till centralorten och satsningar här ger effekt även i Simremarken.

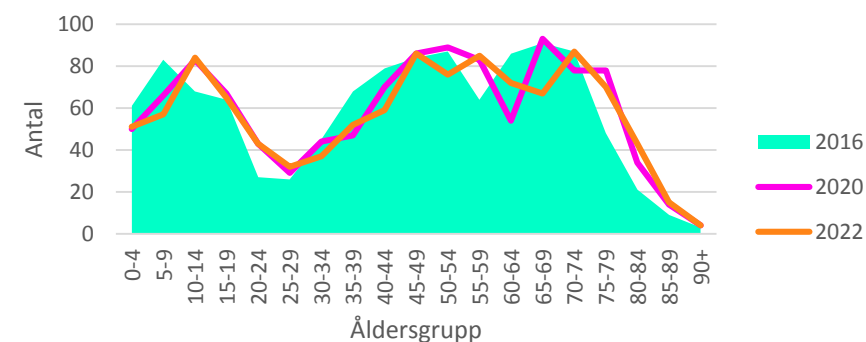
### Målgrupper och utformning

Simremarken har framförallt positivt flyttnetto av barnfamiljer och personer i förvärvsarbetsande ålder. Juni Strategi rekommenderar ett varierat byggande, både vad gäller hustyp och upplåtelseformer. Flerbostadshus med hiss och stora balkonger närmst angränsande centrala Trelleborg, rad- och kedjehusområden i brf-form samt seniorboenden i tillgängliga lägen.

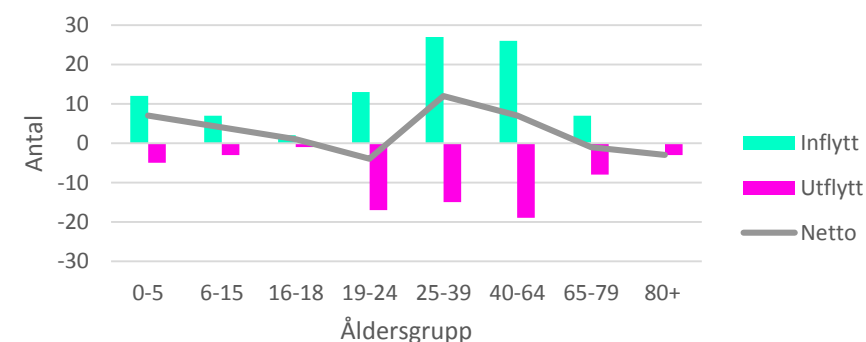
### Boendekvaliteter

Mötesplatser och kommersiell service är av mycket stor vikt för att möjliggöra utvecklingen av boendeorten samt för att öka ortens attraktivitet.

Befolkningsprognos per åldersgrupp

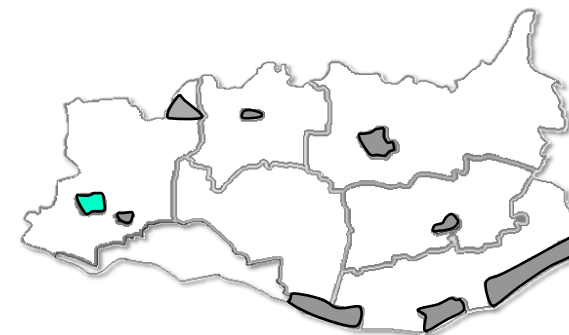


In-/utflytt 2016



# Skegrie, 1 180 invånare

## Tätorter



### Utmaningar och möjligheter

Skegrie har nära till Malmö, vilket möjliggör att bo här och arbeta i Malmö. Skegrie har redan idag många barnfamiljer, vilket underlättar för nya att flytta dit då man som barnfamilj gärna bor nära andra barnfamiljer och barnomsorg. En utmaning är att orten saknar kommersiell service utöver livsmedelsbutiken.

### Struktur

Skegrie består av 99 % småhus i äganderättsform, varav ca 40 % är byggt efter 2000.

### Efterfrågan

Skegrie har såväl höga priser som hög prisutveckling i jämförelse med andra geografiska områden i Trelleborg, vilket tyder på en hög efterfrågan och betalningsvilja för småhus i tätorten.

### Kända planer

Veidekke planerar 20 bostadsrättsradhus med inflyttning 2019. 225 bostäder i pågående detaljplaner.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 175 - 225 (2,5 inv./hushåll). Skegrie har haft en mycket stor befolkningstillväxt procentuellt och har goda fortsättningar att växa framöver. Här finns en vana vid nyproduktionspriser vilket underlättar privata aktörers vilja att satsa på Skegrie.

### Målgrupper och utformning

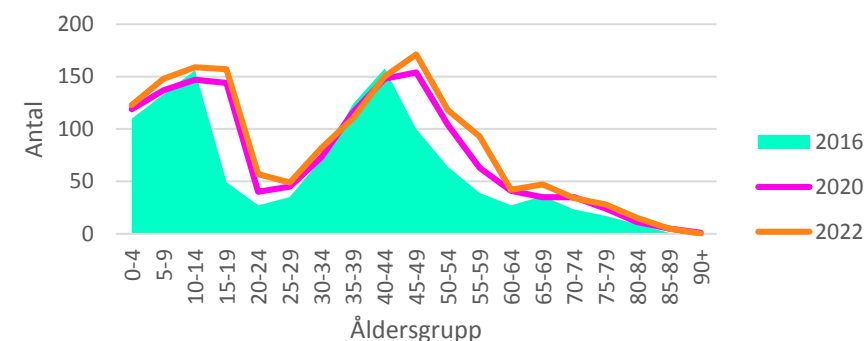
Barnfamiljer attraheras av Skegrie redan idag och bör erbjudas bostäder även i framtiden, gärna yteffektiva par- radhus vilka möjliggör för kommande barnfamiljer att köpa sitt första hus. Dessa kan komma från Trelleborg kommun, men även närliggande kommuner i Skåne.

Dessutom ser Juni Strategi att Skegrie med fördel kan förbereda plats för lägenheter i flerbostadshus, riktade mot barnfamiljer som inte kan/vill bo i småhus samt 55+ som vill sälja villan och tex bo nära barnbarn. Lägenheterna kan upplåtas som hyresrätt och/eller bostadsrätt. På grund av det nära pendlingsavståndet till Malmö/Lund bör även unga vuxna beaktas i lägenheterna.

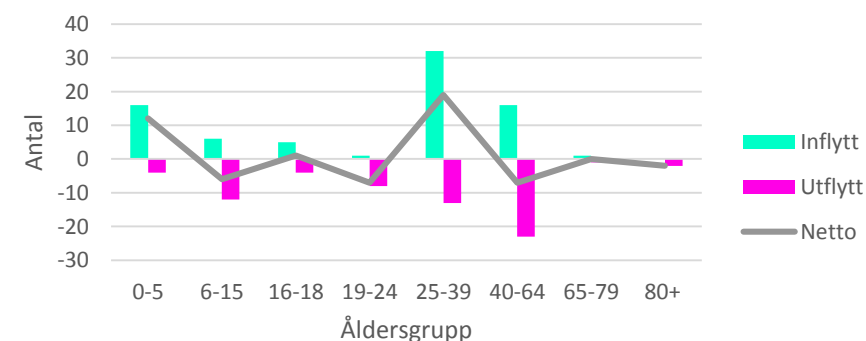
### Boendekvaliteter

Skegries attraktion ligger i den lantliga idyllen, vilken därför bör bevaras. Barnomsorg och skola är vitalt, liksom lekytor, trafiksäkerhet och

Befolkningsprognos per åldersgrupp



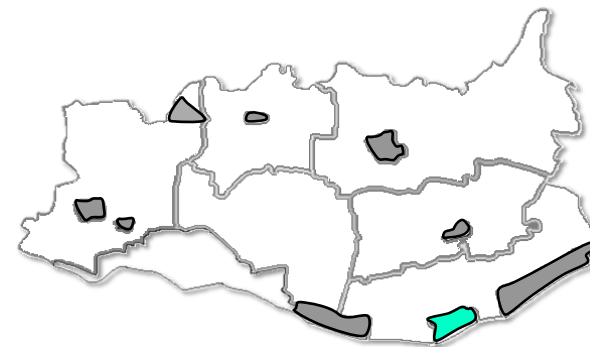
In-/utflytt 2016





# Smygehamn, 1 290 invånare

## Tätorter



### Utmaningar och möjligheter

I förhållande till övriga geografiska områden har Smygehamn en stor egen arbetsmarknad, 16 % arbetar på orten. Geografiskt sett är orten belägen nära havet och kollektivtrafiksstråket till Trelleborg är klassat som starkt. I Befolkningsprognosen till 2022 bedöms befolkningsantalet minska med ca 50 personer vilket är en stor utmaning för framtida bostadsbyggande.

### Struktur

84 % av ortens bostäder utgörs av småhus men endast 75 % av beståndet är äganderätter. I Smygehamn finns majoriteten av tätorternas specialbostäder. Knappt 45 % av det totala bostadsbeståndet är byggt under 60- och 70-talet.

### Efterfrågan

På marknaden för bostadsrätter ligger prisnivån i Smygehamn jämnt med kommunsnittet medan småhusen är något billigare, dock är prisutvecklingen dessa betydligt starkare. Sammantaget bedöms efterfrågan på bostäder vara tilltagande men det finns fortfarande andra geografiska områden där betalningsviljan är högre.

### Kända planer

50 bostäder i befintliga detaljplaner.

### Rekommendation:

#### Bostadsutveckling

Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 30-40 (2,5 inv./hushåll). Endast Smygehamn får ett teoretiskt behov av 10-20 bostäder, men Juni Strategi bedömer att en del av behovet från landsbygdsområde 5 och 6 spiller över till tätorten, dvs att kustnära Smygehamn kan växa då omlandet växer.

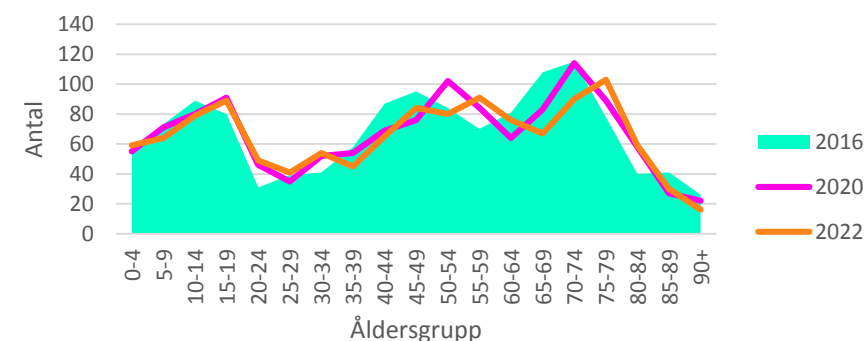
#### Målgrupper och utformning

I och med negativ befolkningsprognos till 2022 blir goda ambassadörer så som hemvårdare, barnfamiljer, mor- och farföräldrar, viktiga att attrahera. En rekommendation är därför att bygga kompletterande boendeformen till ortens stora bestånd av småhus för att skapa möjligheter för äldre att bo kvar, samt att utveckla trygga barnfamiljsområde

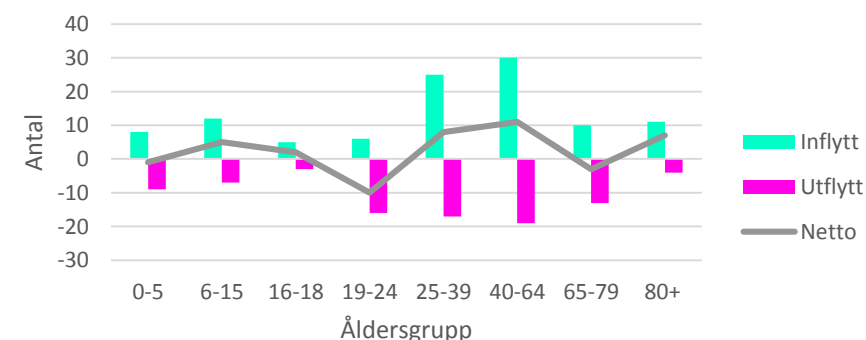
#### Boendekvaliteter

Att utnyttja det vattennära läget för rekreationsområden samt att planera för fritids- och lekplatser.

Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016



# Sydöstra Greve, 87 invånare

## Tätorter

### Utmaningar och möjligheter

Pågatågstationen Östra Greve gör det möjligt för boende på orten att jobba i tex Malmö som man når på 15 min. Avsaknad av varierat bostadsbestånd kan ses som både en möjlighet och utmaning.

### Struktur

I Sydöstra Greve är bostadsbeståndet mycket homogent. Av totalt antal bostäder i beståndet är 100 % privatägda småhus varav nästan 70 % är uppförda fram till och med 1930.

### Efterfrågan

För få försäljningar har skett på orten för att kunna dra slutsatser kring varken prisnivå och prisutveckling, detta indikerar om låg omflyttning och betalningsvilja.

### Kända planer

Sydöstra Greve är idag inte en etablerad ort men en föreslagen sådan i ÖP 2028 för landsbygden och orterna. Däremot ligger Sydöstra Greve i direkt anslutning till den etablerade orten Östra Greve som tillhör. Östra Greve i Vellinge kommun förväntas öka till ca 1 000 invånare år 2025 och Vellinge kommun ser att ökningen till stor del består av barnfamiljer. Enligt Vellinge kommuns bostadsförsörjningsprogram 2025 planeras det totalt att byggas 111 st. bostäder (lägstascenario) i Östra Greve mellan 2015-2025. Av dessa är 99 st. småhus och 12 st. lägenheter.

### Rekommendation:

I rekommendationerna har Östra Greves planer (Vellinge kommun) tagits i beaktande, men grunden för behovet är dock fortsatt Trelleborg kommuns befolkningsplan för statistikområdet där orten ingår. Statistikområdet är ett större geografiskt område än endast Sydöstra Greve.

### Bostadsutveckling

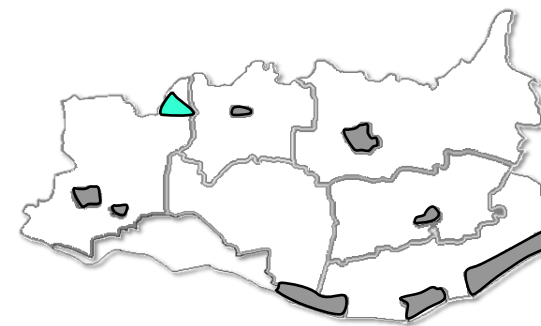
Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 15-20 (2,5 inv./hushåll). Endast Sydöstra Greve får ett teoretiskt behov av endast 2-10 bostäder, men Juni Strategi bedömer att en del av behovet från landsbygdsområde 1 spiller över till tätorten på grund av de goda pendlingsmöjligheterna. Här bör kommunerna samarbeta för att få områdena att höra ihop så styrkan i Östra Greve kommer Trelleborg kommun till nytta.

### Målgrupper och utformning

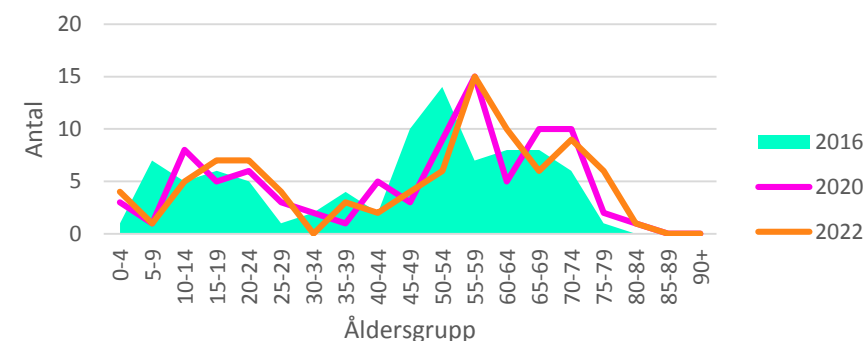
Mot bakgrund av det stationsnära läget samt att antalet vuxna 50+ bedöms öka på orten rekommenderas pendlare och villasäljare som huvudmålgrupp att rikta bostadsförsörjningen mot. Lägenheter i mycket småskaliga flerbostadshus som på ett bra sätt integreras i den befintliga boendemiljön. Dessutom kan unga vuxna som vill bo nära bra pendlingsmöjligheter utgöra en del av målgruppen.

### Boendekvaliteter

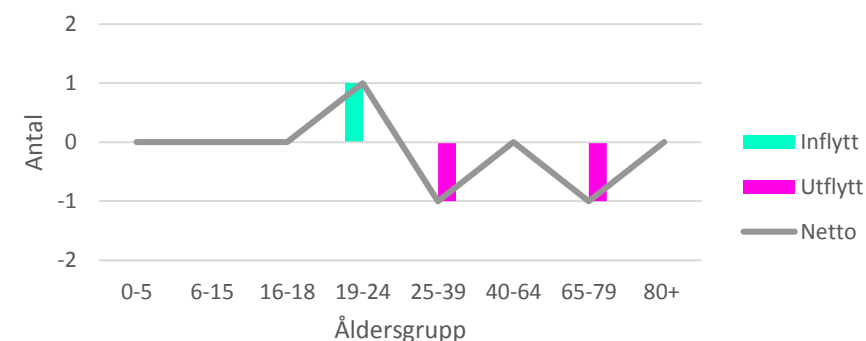
"Smarta" boenden i lantlig miljö med goda pendlingsmöjligheter.



Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016



# Västra Tommarp, 327 invånare

## Tätorter

### Utmaningar och möjligheter

I Västra Tommarp bor många barnfamiljer vilket skapar goda förutsättningar för att fler barnfamiljer söker sig till orten som dessutom ligger på nära avstånd till centrala Trelleborg. Här är det en hög efterfrågan på bostäder men inget serviceutbud.

### Struktur

Bostadsbeståndet

### Efterfrågan

Betalningsviljan för småhus är relativt hög i jämförelse med andra geografiska områden i kommunen, dessutom har marknaden haft en stark positiv prisutveckling 2012-2017 vilket indikerar om en ökande och redan stor efterfrågan på bostäder.

### Kända planer

Beläget relativt nära Skegrie där det planeras 20 st bostadsrättsradhus.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

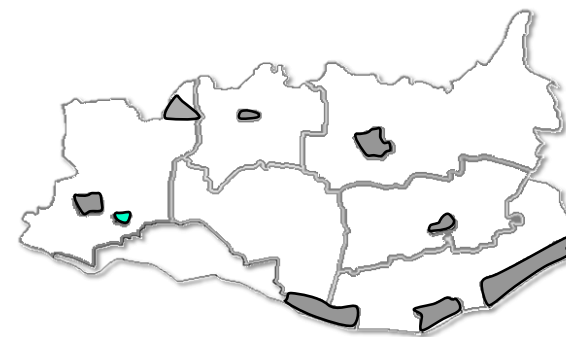
*Totalt antal bostäder för att nå befolkningsmålet i området: 25-35 (2,5 inv./hushåll).* Beroende på vilka satsningar som görs i Västra Tommarp kan antalet bostäder som efterfrågas här bli såväl fler som färre. Beräkningen är gjord mot bakgrund av Trelleborg kommuns befolkningsplan.

### Målgrupper och utformning

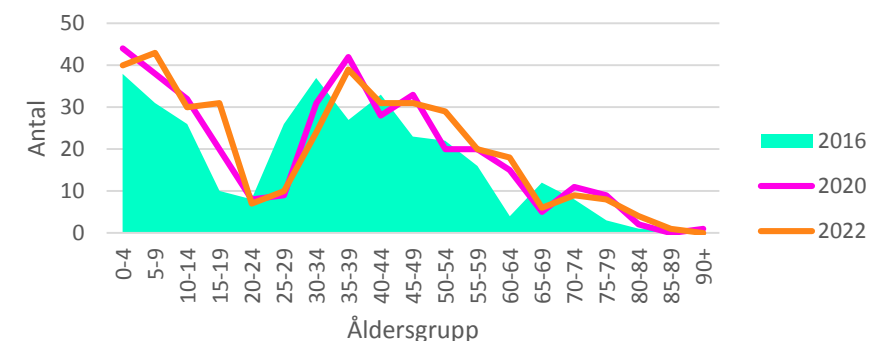
Sett till både flyttningsnetto och befolkningsprognosen ser Juni Strategi att man kan planera bostäder för framförallt barnfamiljer, men även att det kan finnas underlag för unga och äldre villasäljare som gärna vill bo kvar i området. Då betalningsviljan och prisutvecklingen på denna ort bedöms som hög kan man med fördel utforma mer exklusiva och ytgenerösa boenden för dessa målgrupper. Här finns goda förutsättningar att tillföra bostadsrätter som en alternativ ägandeform.

### Boendekvaliteter

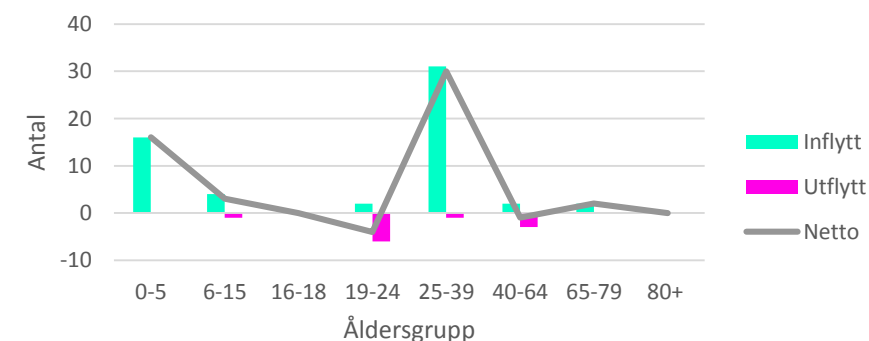
Närservice och barnomsorg är nyckelfaktorer för att tillgodose områdets naturliga attraktion samt för att möta framtida bostadsbyggande.



Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016



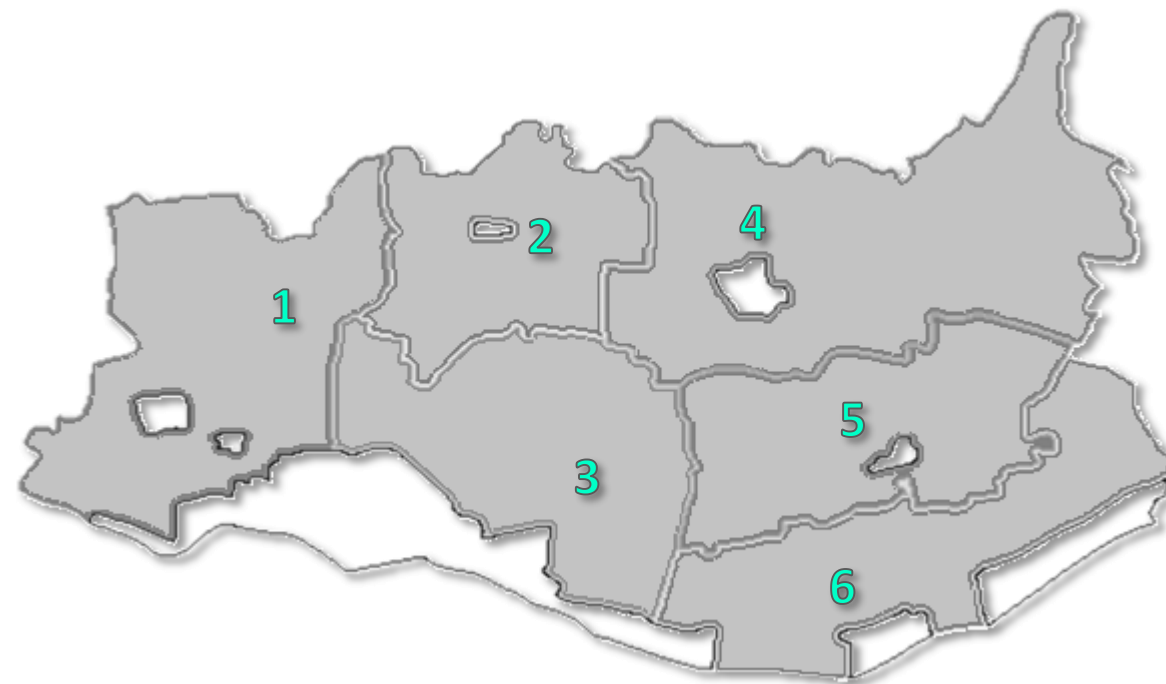
# Rekommendation Stadsnära Landsbygd

# Sammanfattning

## Stadsnära landsbygd

Juni Strategi har mot bakgrund av Trelleborg kommuns befolkningsplan, flyttmönster, åldersstruktur, bostadstrender, prisnivåer m.m. bedömt framtida behov av bostäder i Trelleborgs delområden. Bedömningen omfattar såväl antal (mot bakgrund av befolkningsplanen) samt typ av bostäder och målgrupper för dessa. Nedan finns resultatet för landsbygden sammanfattat i tabellform.

Ramverket för Juni Strategis beräkning av antalet bostäder har varit att förhålla sig till kommunens befolkningsprognos 2022 och sedan anta att samtliga delområden ökar proportionerligt till kommunens befolkningsplan 2028. Detta för att minska risken för godtyckliga antaganden som kan riskera rapportens objektivitet.

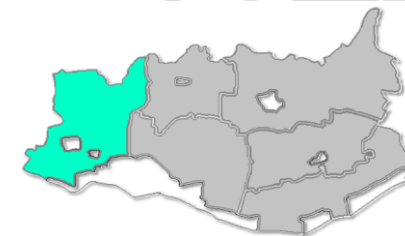


GEOGRAFISKT OMRÅDE	MÅLGRUPPER				BOSTADSBEHOV till 2028	HUSTYP	
Stadsnära landsbygd	Unga Vuxna	Barnfamiljer	Villasäljare/55+	Seniorer/70+	Antal bostäder	Småhus	Flerbostadshus
1		x			15 - 20	x	
2		x			10 - 20	x	
3			x	x	30 - 40	x	
4		x			15 - 20	x	
5		x	x	x	10 - 15	x	
6		x		x	10 - 15	x	



# Område 1, 1 261 invånare

## Landsbygden



### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Stora Slågarp, Lilla Slågarp, Fuglie, Villie, Bodarp, Västra Värllinge, Östra Värllinge, Hammarlöv, Snarringe, Västra Tommarp, Maglarp och Kurland. En stor del av område 1 ingår i Riksintresse Fuglie-mellan-Grevie-Skåre (M136) och enstaka komplettering av bostadsbebyggelse kan ske i eller i anslutning till bykärnorna. 60 % av befolkningen arbetar i en annan kommun.

### Struktur

Område 1 är det område på landsbygden som har störst andel flerbostadshus, hela 7 % av beståndet. Dessa avser dock en bostadsrättsförening som byggts precis på gränsen till Centralortens område 1. Område 1 har också yngst bestånd, majoriteten av bostäderna är dock byggda före 1930.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit lägre här än i andra landsbygdsområden och även prisnivåerna är relativt låga, vilket är en klar kontrast till tätorterna Skegrie och Västra Tommarp. Område 1 har ett relativt stort positivt inflyttningsnetto från Malmö.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

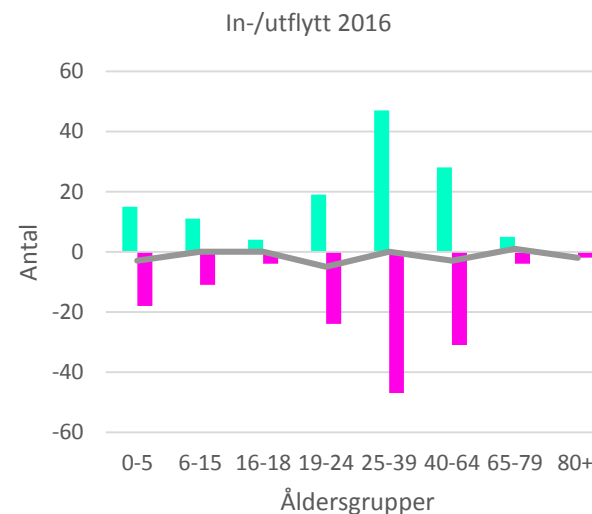
Befolkningsökningen ger ett behov av ca 30-40 bostäder (2,5 inv/bostad), av dessa kan 15-20 förläggas i anslutning till SÖ Grevie som ett inslag med grupphus, vilket gör att 15-20 bostäder återstår i område 1.

### Målgrupper och utformning

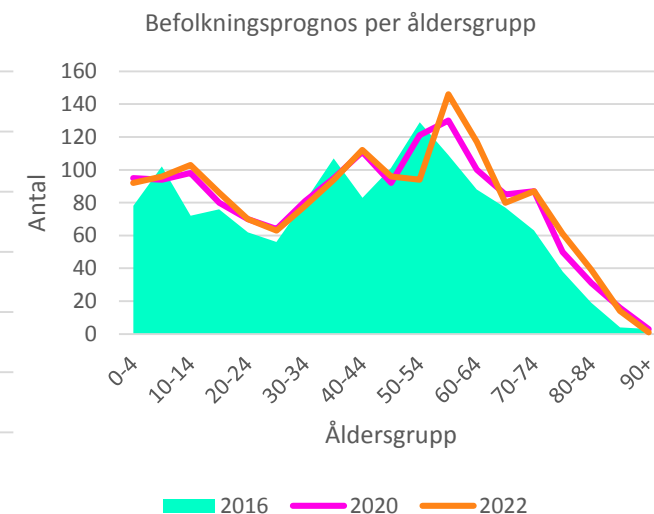
Vad gäller riksintresset så bedöms expansion västerut mot Tommarp och Maglarp som mindre känsligt. Trelleborg stad har också expanderat i denna riktning. Juni Strategi rekommenderar främst att ny bebyggelse förläggs i eller i anslutning till befintliga byar, som ett naturligt inslag och fortsättning på befintlig karaktär. Bebyggelsen bör främst bestå av småhus på stycketomter eller enstaka mindre grupphusbebyggelse. Området förväntas få en stor andel äldre, vilka bör kunna erbjudas boende i de livskraftiga tätorterna Skegrie eller Västra Tommarp. Detta startar även flyttkedjor och en förnygring av landsbygden.

### Boendekvaliteter

I landsbygdsområde 1 är det en lantlig idyll som attraherar inflyttare (de flesta är barnfamiljer) och denna bör därför bevaras. Då område 1 står inför ett generationsskifte är det av stor vikt att nya invånare kan erbjudas barnomsorg och skola.

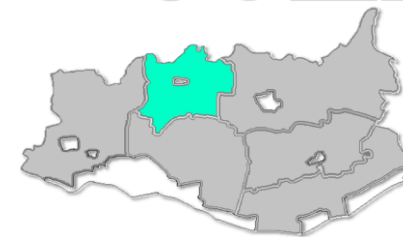


Inflyttade    Utflyttade    Netto



# Område 2, 1 007 invånare

## Landsbygden



### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Klörup, Västra Alstad, Fru Alstad och Haglösa. Fru Alstad utgör ett riksintresse och hela bykärnan är skyddad, det är också centralt att kyrkan fortsatt utgör en central roll i landskapet och siktlinjer mellan kyrkorna ska bevaras. 63 % av befolkningen arbetar i en annan kommun.

### Struktur

Område 2 domineras av småhus byggda före 1930. Det finns i princip inga hus byggda efter 80-talet och inga flerbostadshus.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit hög procentuellt, men prisnivåerna är fortsatt låga jämfört med de andra västliga landsbygdsområdena.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Befolkningsökningen ger ett behov av ca 20-30 bostäder (2,5 inv/bostad), av dessa kan 10-20 förläggas i anslutning till Alstad, vilket gör att 10-20 bostäder återstår i område 2.

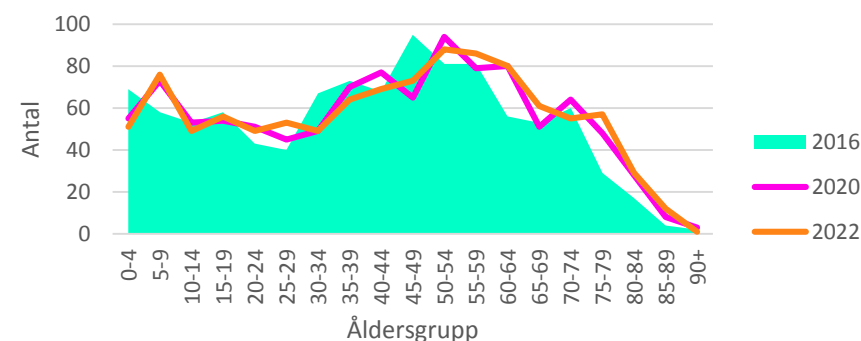
### Målgrupper och utformning

Juni Strategi rekommenderar främst att ny bebyggelse förläggs i eller i anslutning till befintliga byar, som ett naturligt inslag och fortsättning på befintlig karaktär. Bebyggelsen bör främst bestå av småhus på stycketomter. Enligt kommunens befolkningsprognos för område 2 så ska antalet unga vuxna mellan 20-29 år öka här, troligen kommer prognosen inom denna åldersgrupp vara svår att uppfylla. Område 2 har ett stort positivt flyttnetto för 25-39-åringar och då rekordgenerationen 90-talister kommer att falla inom detta åldersspann är Juni Strategis analys att det fortsatt är främst dessa Trelleborg kan locka till landsbygdsområde 2.

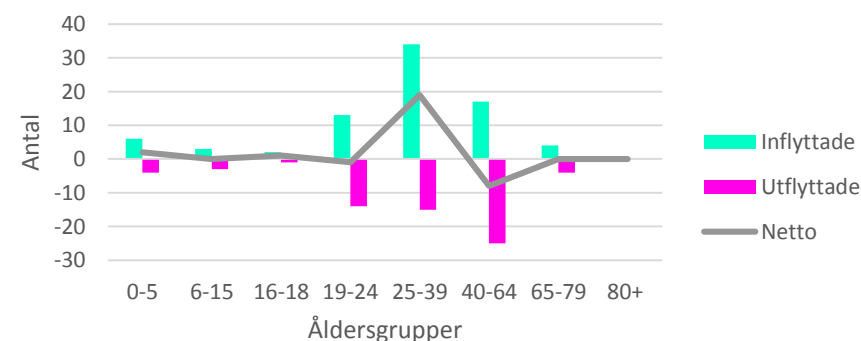
### Boendekvaliteter

I landsbygdsområde 2 är det en lantlig idyll som attraherar inflyttare (de stora majoriteten är barnfamiljer) och denna bör därför bevaras. Då även område 2 står inför ett generationsskifte är det av stor vikt att nya invånare kan erbjudas barnomsorg och skola.

Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016



# Område 3, 1 251 invånare

## Landsbygden

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Gylle-Fjärdingslöv, Vemmerlöv, Västra Virestad, Bosarp, Gislöv, Dalköpinge och Simlinge. Dalköpinge och Gislöv samt området däremellan bedöms mycket känsliga för ny bebyggelse i relation till avsikten med riksintresset. Närmast Trelleborg stad finns dock möjlighet att tillföra nya bostäder och vid in- och utfarterna till Gylle, Fjärdingslöv och Gislöv finns förutsättningar för viss byggnation. 50 % av befolkningen arbetar i en annan kommun.

### Struktur

Område 3 har 99 % småhus varav 90 % är byggda före femtiotalet.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit hög och ligger på den högsta nivån jämfört med de övriga landsbygdsområdena.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

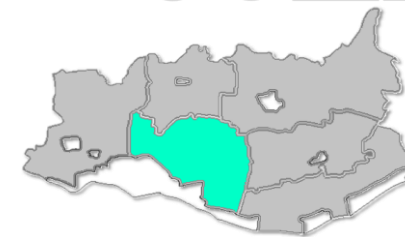
Befolkningsökningen ger ett behov av ca 30-40 bostäder (2,5 inv/bostad), av dessa kan Förslagsvis läggs dessa i anslutning till Trelleborg och kan då eventuellt införlivas i ett annat planområde.

### Målgrupper och utformning

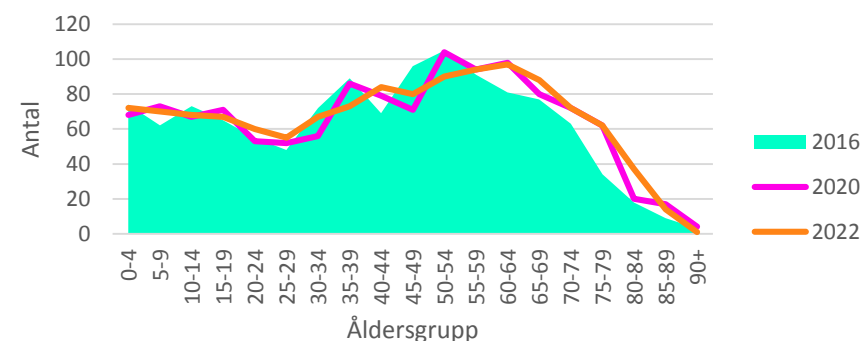
Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen här att bli äldre då generationerna skjuts framåt. I dagsläget finns ett negativt flyttnetto för barn och ett positivt flyttnetto för åldrarna 40-64, vilket tyder på att prognosen kan stämma. Därmed blir det av stor vikt att tillgodose de äldres bostadsbehov fram till år 2028. Bebyggelsen kan med fördel förläggas intill Trelleborg centralort där det finns utbyggnadsplaner.

### Boendekvaliteter

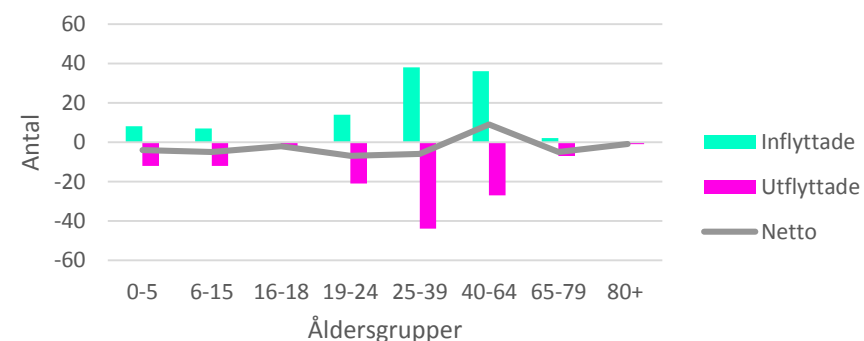
För den äldre målgruppen är det viktigt med ett anpassat och tillgänglig boende förberett för att åldras i, liksom närhet till handel och service.



Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016



# Område 4, 1 378 invånare

## Landsbygden

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Sörby, Norra Grönby, Gärdslöv, Grönby, Hönsinge och Önnarp. Anderslöv har störst variation av bostadsbestånd av tätorterna och även handel och service, vilket ger möjligheter även för omkringliggande landsbygd.

### Struktur

Område 4 har 98 % småhus, varav över 80 % är byggda före 1930. område 4 har den största andelen hyresrätter om 6 %.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit mycket hög procentuellt, men prisnivån är fortsatt relativt låg.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

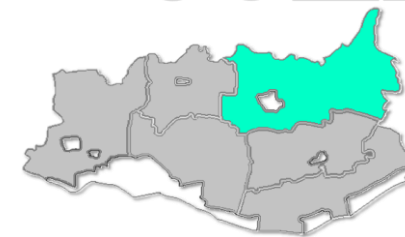
Befolkningsökningen ger ett behov av ca 30-40 bostäder (2,5 inv/bostad), av dessa kan 15-20 förläggas i anslutning till Anderslöv, vilket gör att 15-20 bostäder återstår i område 4. Om de äldre invånarna kan tillgodoses med bostäder i tätorten kan bostäder frigöras för barnfamiljer i område 4.

### Målgrupper och utformning

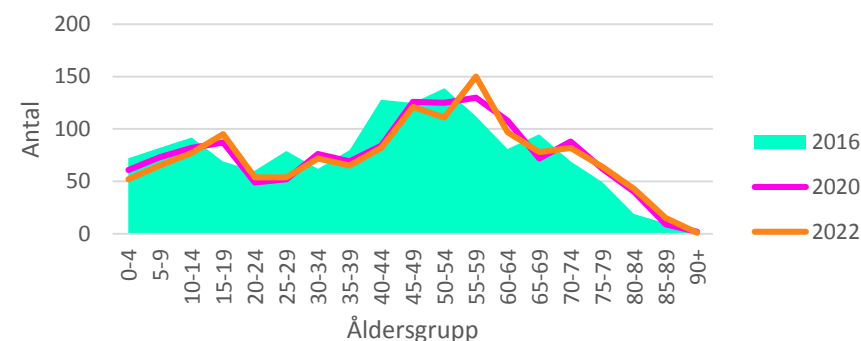
Befolkningsstrukturen har tydliga toppar med barnfamiljer och pensionärer. Område 4 har dock ett positivt flyttnetto även för unga vuxna, medan flyttnettot för barn är negativt. Då Anderslöv utgör en central tätort bör seniorboende erbjudas här så generationsskifte kan ske på landsbygden.

### Boendekvaliteter

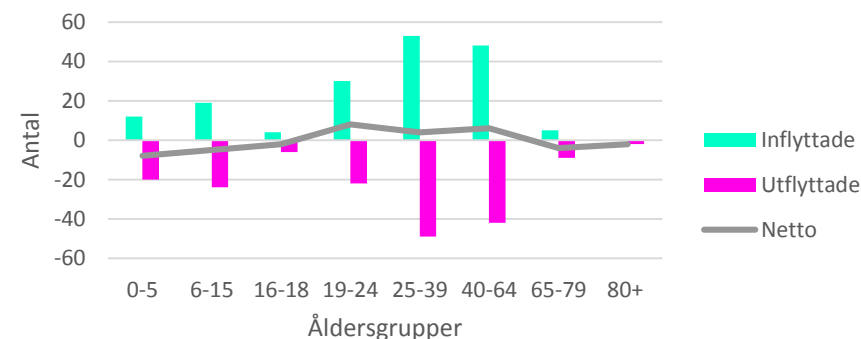
Då område 4 bedöms stå inför ett generationsskifte är det av stor vikt att nya invånare kan erbjudas barnomsorg och skola.



Befolkningsprognos per åldersgrupp

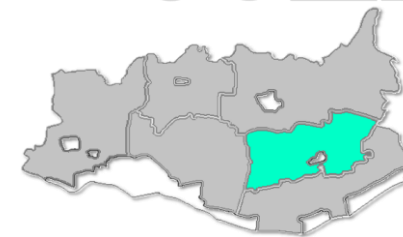


In-/utflytt 2016



# Område 5, 989

## Landsbygden



### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Södra Åby, Vallby och Källstorp som ett pärlband utmed landsvägen före och efter Klagstorp. Här är inte riksintressen lika väl förekommande som i andra landsbygdsområden.

### Struktur

Här är hela 100 % i statistiken småhus, varav de flesta är byggda före 1930, cirka 20 % på 40-talet och resterande 20 % framförallt på 50- och 60-talet.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit hög men prisnivån ligger fortsatt på den lägsta nivån av alla landsbygdsområden.

### Rekommendation:

### Bostadsutveckling

Befolkningsökningen ger ett behov av ca 20-25 bostäder (2,5 inv/bostad), av dessa kan ca 10 förläggas i anslutning till tätorterna längs kusten, vilket gör att 10-15 bostäder återstår i område 5. Om de äldre invånarna kan tillgodoses med bostäder i tätorterna kan bostäder frigöras för barnfamiljer i område 5.

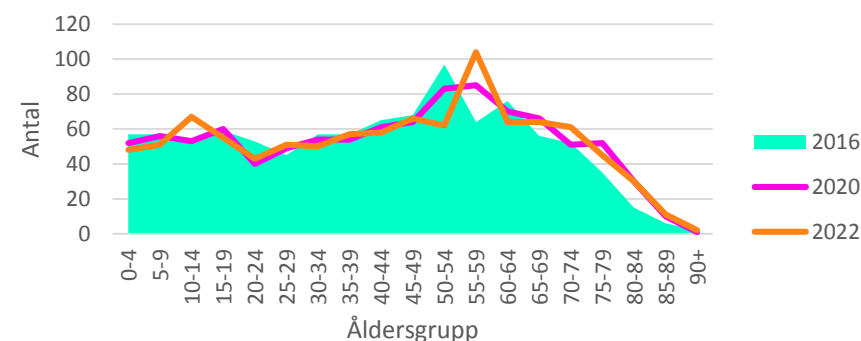
### Målgrupper och utformning

Jämfört med de andra landsbygdsområdena har område 5 en relativt platt åldersstruktur med en topp runt 50 år. Område 5 hade 2016 ett relativt stort flyttnetto från Malmö. Inflyttarna var barnfamiljer och 40-64-åringar.

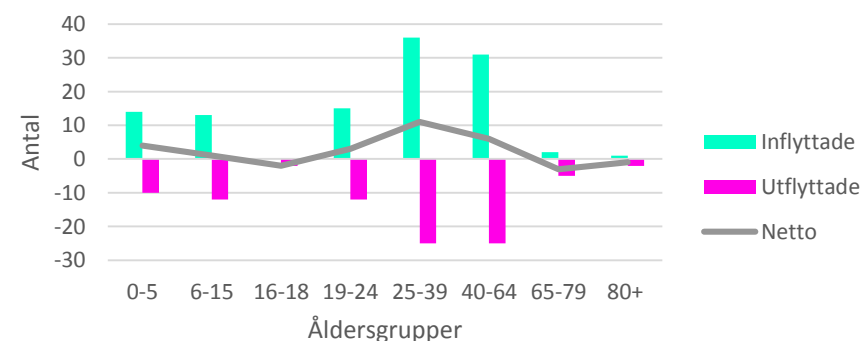
### Boendekvaliteter

Barnfamiljerna söker en bostad där vardagslivet fungerar med barnomsorg, pendling etc. De äldre söker ett boende som är förberett att åldras i.

Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016





# Område 6, 1 058 invånare

## Landsbygden

### Utmaningar och möjligheter

Inom detta område ligger byarna Tullstorp, Stora Beddinge, Lilla Beddinge, Äspö, Hemmesdyngge, Stora Isie, Västra Torp och Böste Fiskeläge. Såväl byarna Hemmesdyngge och Äspö som byarna Stora Beddinge och Tullstorp bedöms som mycket känsliga riksintressen. Enstaka komplettering till Hemmesdyngge kan ske för att förstärka bystrukturen. Detta landsbygdsområde är det enda som når kusten (vid Böste och mellan Smygehamn och Beddingstrand).

### Struktur

Område 6 har en något större andel 40-60-talshus än andra landsbygdsområden, men även här är det småhus byggda före 1930 som dominerar.

### Efterfrågan

Prisutvecklingen här har varit medelhög och prisnivån ligger också på en medelhög nivå.

### Rekommendation:

#### Bostadsutveckling

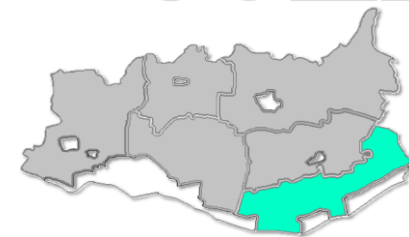
Befolkningsökningen ger ett behov av ca 20-30 bostäder (2,5 inv/bostad), av dessa kan 10-15 förläggas i anslutning till tätorterna vid kusten, vilket gör att 10-15 bostäder återstår i område 6. Om de äldre invånarna kan tillgodose med bostäder i tätorterna kan bostäder frigöras för barnfamiljer i område 6.

#### Målgrupper och utformning

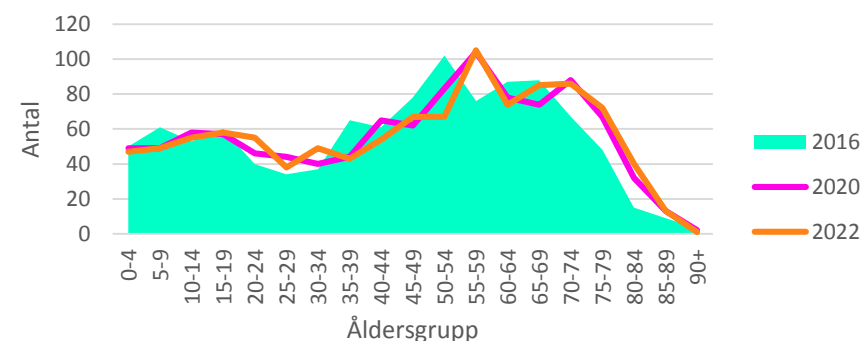
Område 6 har den tydligaste åldersstrukturen av äldre (50+), men flyttnettot är störst för barn, vilket tyder på ett generationsskifte.

#### Boendekvaliteter

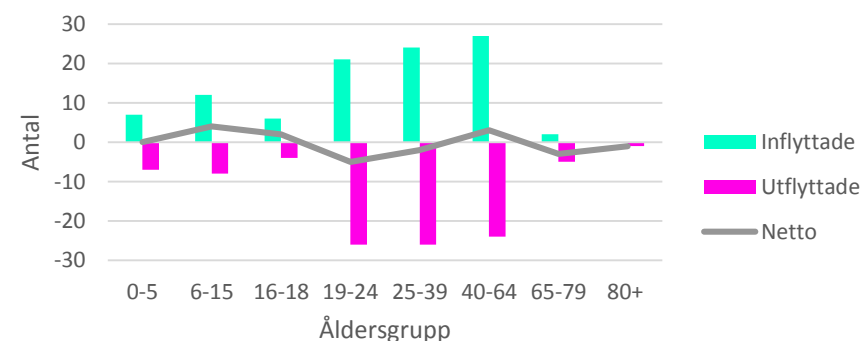
Barnfamiljerna söker en bostad där vardagslivet fungerar med barnomsorg, pendling etc. De äldre söker ett boende som är förberett att åldras i.



Befolkningsprognos per åldersgrupp



In-/utflytt 2016



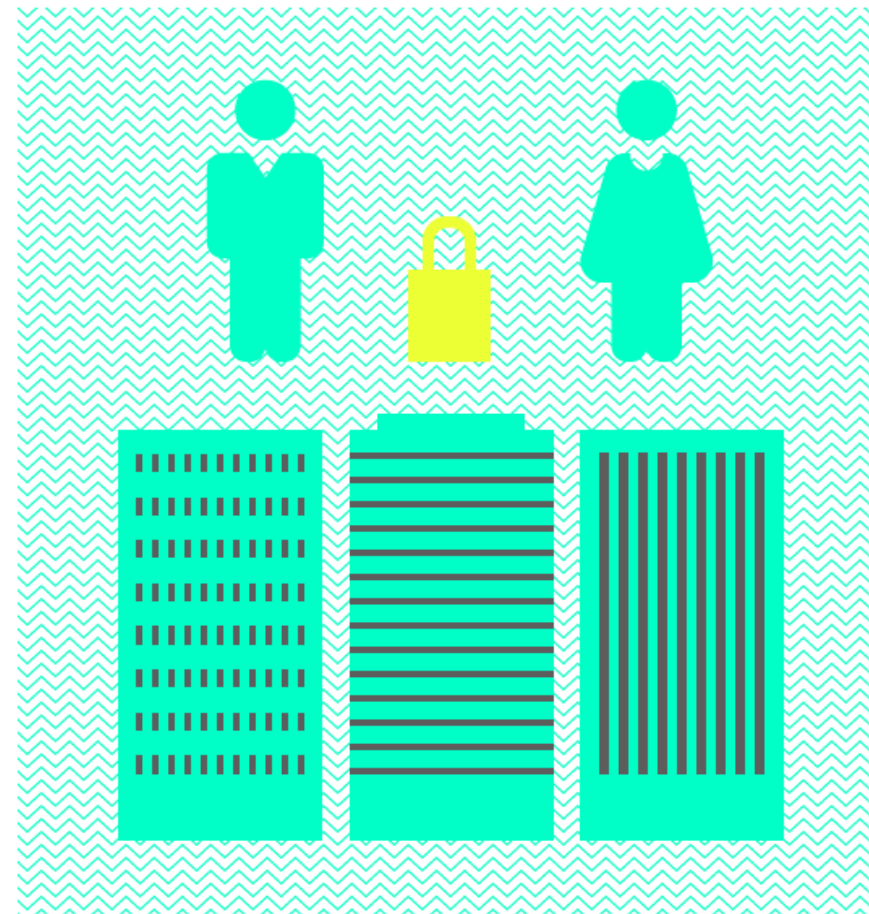
# Särskilda grupper

# Särskilda grupper i Trelleborg kommun

I dagsläget är 3 % av beståndet särskilda bostäder i kommunen. För dessa råder enligt kommunen själva balans. Därför torde behovet av särskilda bostäder de närmsta åren fortsatt ligga på 3 % av de rekommenderade det totala bostadsbehovet.

Inom dessa 3 % är inte ungdomsbostäder, seniorbostäder eller bostäder för nyanlända inräknade. För unga vuxna och nyanlända, liksom ensamkommande barn och unga råder idag en brist på bostäder.

På följande sidor beskrivs alla de undersökta grupperna närmre.



# Äldres boende

## Utmaningar och möjligheter

Antalet Trelleborgare 65 år och äldre har ökat med 25 % de senaste tio åren och antalet kommer att fortsätta att växa fram till 2028. Störst ökning sker i ålderskategorin 55-65 år (ca 1 500 st.) och 75+ (ca 1 850 personer).

En utmaning gällande det ordinarie beståndet för flerbostadshus i Trelleborg kommun är att majoriteten inte är tillgänglighetsanpassade och saknar hiss. Det finns en utmaning generellt med att skapa en rörlighet på bostadsmarknaden för äldre, som bor ofta i småhus de ägt länge och därför saknar incitament för flytt innan det fysiska behovet blir för stort och ett anpassat boende eftersöks.

## Utbud

Det finns 13 särskilda boende för äldre och 11 seniorboenden i Trelleborg kommun.

## Efterfrågan

I dagsläget råder det enligt kommunen balans mellan utbudet av både särskilt boende och seniorboende och efterfrågan. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter med god tillgänglighetsanpassning och hiss.

## Kända planer

Enligt kommunen väntas byggnation av 50 nya särskilda boenden påbörjas 2017 (Trelleborgs tätort), 40 nya särskilda boende under 2018 (Anderslöv) och 72 nya särskilda boenden 2019 (Trelleborgs tätort). I Svedala samt i Trelleborg planeras för seniorboenden i brf form genom Bovieran, med 54 bostäder på varje ort.

## Rekommendation:

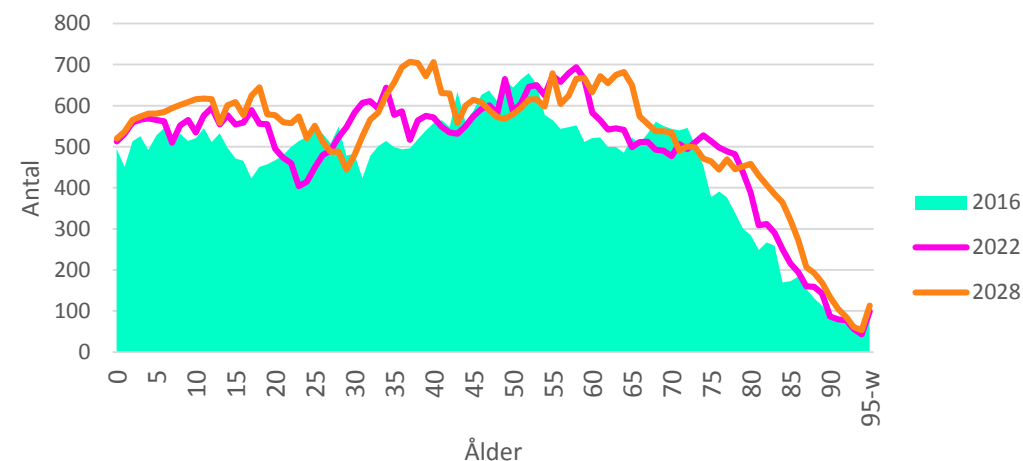
## Målgrupper och utformning

De äldre seniorerna (75+) som flyttar efterfrågar ofta tillgänglighetsanpassade hyresrätter. Yngre äldre (55-65 år) vill gärna ha ett bekvämare boende med äganderätt eller bostadsrätt. Båda grupperna flyttar främst lokalt.

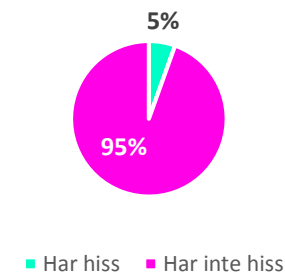
## Boendekvaliteter

Tillgänglighet är mycket viktigt, markplan, eller hiss och även invändig anpassning för ett liv med försämrad hälsa. Kontrastmarkeringar i trappor och bra belysning i entréer och längs gångvägar. Yngre äldre prioriterar i större utsträckning större bostadsyta, trädgård, visst eget underhåll, medan äldre istället föredrar mindre bostadsyta, tillgänglighet, balkong och minskat ansvar för underhåll som viktigt i boendet.

Befolkningens åldersstruktur 2016, 2022 & 2028



Andel lägenhetsförsäljningar med hiss i huset (N=1 425)



# Unga vuxnas boende

## Utmaningar och möjligheter

Antalet unga vuxna i åldern 18-27 år i Trelleborg kommun förväntas att öka med ca 593 personer fram till 2028. Andelen unga i åldrarna 21-24 år som fortfarande bor hemma är 45% (2015).

## Utbud

Särskilda ungdomsbostäder finns i två av Trelleborgshems bostadshus med totalt 33 lägenheter. Det finns inga studentbostäder.

## Efterfrågan

Det finns ett underskott på lägenheter för ungdomar enligt Trelleborg kommun, vilket beror på ett generellt underskott av små lägenheter och lägenheter riktade mot ungdomar. Vad gäller studentbostäder utan eventuellt campus blir detta försumbart då studenter föredrar att bo nära sin studieplats.

## Kända planer

Trelleborg kommun planerar inga särskilda insatser för att hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden och de är inte en extra prioriterad grupp vad gäller bostadsförsörjning. Om ett campus för Malmö Högskola förläggs i Trelleborg kommun på sikt kan boendefrågan för studenter bli mer aktuell.

## Rekommendation:

### Bostadsutveckling

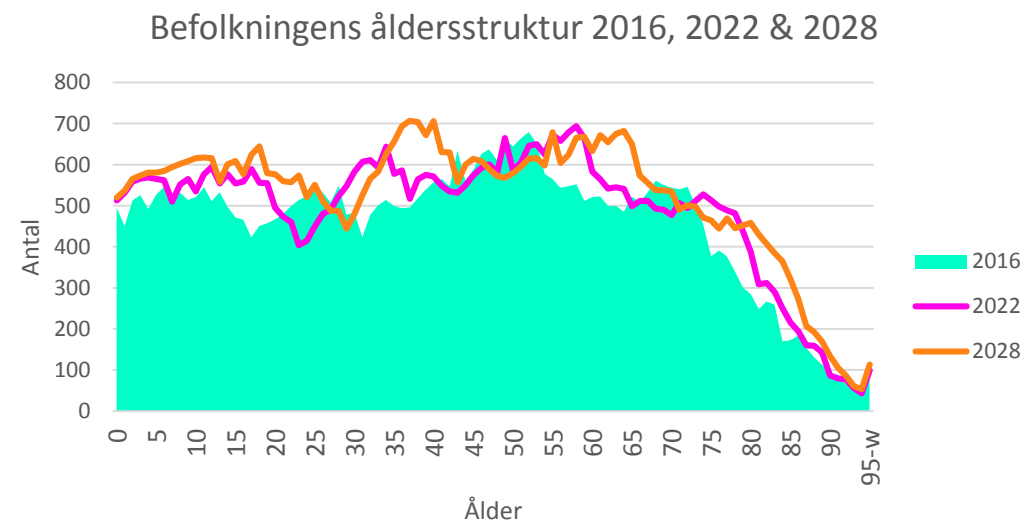
Idag finns en brist för denna grupp, som är viktigt för framtida Trelleborg. Juni Strategi rekommenderar att kommunen ser över möjligheter att ta fram ungdomsbostäder och/eller studentbostäder i centralorten.

### Målgrupper och utformning

Unga vuxna som letar efter sitt första boende efterfrågar små lägenheter med låg hyra. När de kommer i familjebildande ålder söker de istället efter en större bostad, möjlighet äganderätt i ett familjevänligt område. Båda kategorierna finns med i bedömningen för varje geografiskt område.

### Boendekvaliteter

Geografiska lägen med goda kommunikationer och viss närservice efterfrågas. Om det finns barn i bilden önskar de service såsom barnomsorg och skola.





# Personer med funktionsnedsättnings boende

## Utmaningar och möjligheter

Kommunen är enligt lag skyldig att ombesörja särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap §7 socialtjänstlagen.

## Utbud

Trelleborg kommun tillhandahåller 11 gruppboendestäder och 2 serviceboenden för personer med behov av stöd och service enligt LSS.

## Efterfrågan

I Trelleborg kommun råder enligt uppgift från kommunen balans mellan utbud och efterfrågan.

## Kända planer

10 nya LSS boenden planeras planeras att påbörjas 2018.

## Rekommendation:

## Målgrupper och utformning

En funktionsnedsättning betyder att man har nedsatt förmåga att fungera fysiskt, psykiskt eller intellektuellt. Det kan vara i olika grad och påverka livet olika mycket. En funktionsnedsättning kan vara medfödd eller uppkomma efter tex en sjukdom eller olycka.

En gruppboestad består av 3-6 lägenheter förlagda tillsammans i en villa eller ett hyreshus. Det finns ett gemensamhetsrum och personal dygnet runt. En serviceboestad är en fristående lägenhet där den boende har ett mindre med ett mindre tillsyns- och omvårdnadsbehov.

## Boendekvaliteter

n/a



# Nyanländas och asylsökande boende

## Utmaningar och möjligheter

Den 1 mars 2016 infördes bosättningslagen (Lag; 2016:38, om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning). Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd och anvisats för bosättning i den kommunen anvisningen sker till. Kommunen har endast två månader på sig från Migrationsverkets beslut om anvisning att ordna mottagandet av den nyanlande. Även om det finns en prognos för antalet personer kan detta förändras snabbt.

## Utbud

I dagsläget uppger kommunen att de har möjlighet att hitta boende om anvisningen taken är som planerad och de bostäder som avtalats med olika samarbetspartners blir tillgängliga enligt plan.

## Efterfrågan

Det totala behovet av bostäder till nyanlända som omfattas av bosättningsagen är 167 fram till och med december 2018, varav 126 st. 1-2 rok och 41 st. 3-4 rok.

Kommunen lyckas få fram bostäder i dagsläget, men det råder obalans mellan utbudet och efterfrågan. Det finns flerbostadslösningar för ensamstående än familjer, och på senare tid är det de sistnämnda som kommit till kommunen varpå det uppstått brist på större bostäder.

## Kända planer

I och med att antalet nyanlända förväntas minska kommer två av kommunens etableringsboenden stänga.

## Rekommendation:

## Bostadsbehov

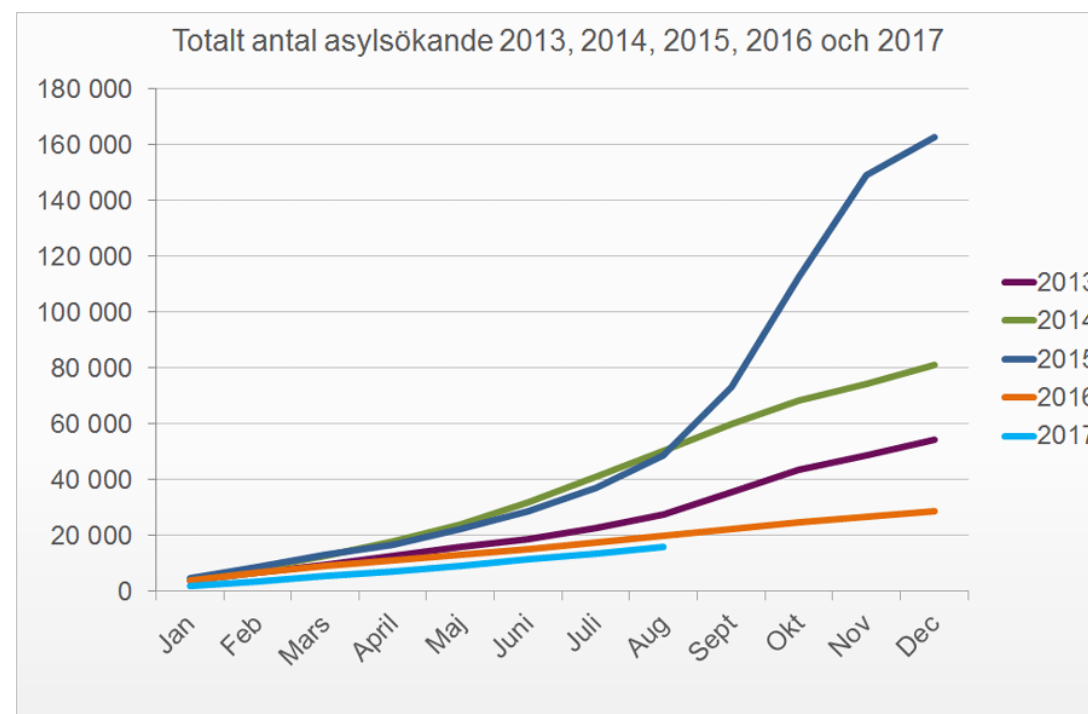
Idag råder brist på bostäder inom denna grupp. Prognoserna för migration har ändrats relativt mycket de senaste åren och det är därför svårt att se hur behovet ser ut fram till 2028. Det finns dock en brist idag som bör tillgodoses.

## Målgrupper och utformning

n/a, efterfrågestyrt

Boendekvaliteter

n/a, efterfrågestyrt



Källa: Migrationsverket, 2017

# Övriga resurssvaga gruppers boende

## Hemlösa

### Utmaningar och möjligheter

I Trelleborg skedde 14 vräkningar år 2016 och 6 barn drabbades av hemlöshet enligt Hem & Hyra. Enligt uppgifter från Trelleborg kommun är det ca 10 hushåll som är hemlösa 2017.

### Utbud och efterfrågan

Ingen uppgift

## Psykiskt sjuka

### Utmaningar och möjligheter

Den psykiska ohälsan ökar kraftigt, och förespås fortsätta öka. Många unga mår dåligt, särskilt kvinnor i åldrarna 16-24 år. Det finns även en ökad risk för psykisk ohälsa bland nyanlända, vilket är ett potentiellt framtida problem.

### Utbud och efterfrågan

I Trelleborg kommun finns Kastanjegården som erbjuder ett boende för den med allvarlig psykisk ohälsa (eller långvarig funktionsnedsättning). Boendet har 15 lägenheter med särskild service och personal dygnet runt. Eventuell kösituation är okänd för Juni Strategi.

## Kvinnor och män i skyddat boende

### Utmaningar och möjligheter

Enligt ROKS, Riksorganisationen för kvinnojourer/tjejjourer i Sverige så ökar behovet av skyddat boende stadigt från år till år. Gruppen våldsutsatta kvinnor tillhör en prioriterad grupp uppger Trelleborg kommun. En stor utmaning för Trelleborg kommun är att efter skyddat boende få en ny permanent bostad då kvinnorna kan av olika anledningar saknar möjlighet att få eget kontrakt.

### Utbud och efterfrågan

I kommunen finns Kvinnohuset med 8 boendeplatser.

## Ensamstående kvinnor och barn

### Utmaningar och möjligheter

Antalet vräkningar i Sverige har minskat successivt under en längre tid. I 60 procent av fallen var det en ensamstående förälder som blev vräkt och av dessa var 80 procent kvinnor.

### Utbud och efterfrågan

I Trelleborg skedde 14 vräkningar år 2016 och 6 barn drabbades av hemlöshet enligt Hem & Hyra, hur många av dessa som var ensamstående med barn är emellertid oklart.



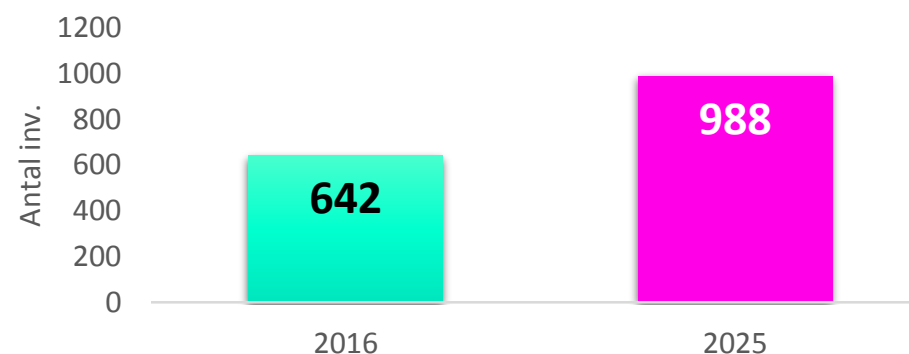
# Bilaga 1: Information om Östra Greve (Vellinge kommun)

Diagrammet ovan till höger visar antalet invånare i Östra Greve 2016 och 2025. Till 2025 förväntas antalet invånare att öka i tätorten med 35 % till knappt 1 000 invånare.

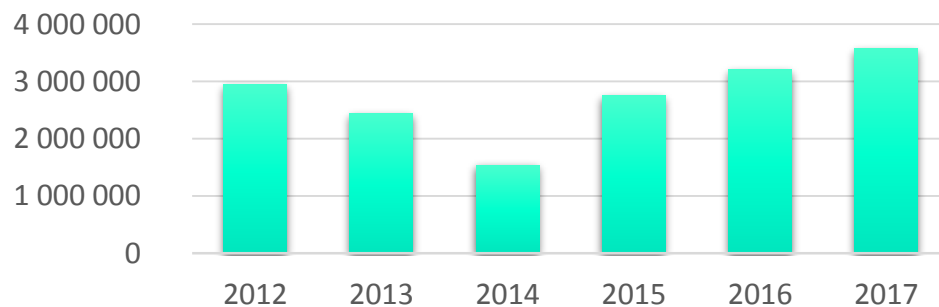
Nedan till höger visas befolkningsstrukturen i kommundelen Månstorp – inom vilken Östra Greve ingår. Fram till 2028 är det framförallt antalet småbarnsfamiljer som förväntas att öka.

I stapeldiagrammet nedan till höger presenteras det genomsnittliga slutpriset för småhus i Östra Greve mellan 2012-2017. Under perioden har det totalt skett 28 st. försäljningar. Mellan 2012-2014 var prisutvecklingen negativ men har under de senaste åren vänt. Mellan 2015-2017 (2017-09-19) har priserna ökat med i snitt 13 % per år.

### Befolkningsprognos, Östra Greve



### Prisutveckling slutpris, småhus Östra Greve (N=28)



### Befolkningsprognos och -struktur, Månstorp

