

Bostadsmarknaden 2014

Meddelande 2014 : 6



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknaden i Hallands län 2014-06-13
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2014:6
ISSN 1101-1084
ISRN LSTY-N-M --2014/6--SE
Tryckt på Länsstyrelsens tryckeri i Halmstad 2014

Omslagsfoto: Fotografiet visar del av kvarteret Drivbänken i centrala Falkenberg.
Totalt uppförs 120 lägenheter.
Byggherre: Falkenbergs Bostads AB
Arkitekt: White
Webbplats: <http://www.fabo.se>
Fotograf: Samhällsbyggnadsenheten, Länsstyrelsen i Hallands Län

Förord

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län sett ur befolkningssynpunkt till att vara det sjunde största. Befolkningstillväxten har varit starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av inlandet och landsbygden har haft en svagare utveckling. Hallands län har ett strategiskt läge mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen och erbjuder med sina lagom stora kustkommuner, det varierande landskapet och kustområdets attraktivitet mycket goda förutsättningar för tillväxt samt attraktiva och goda boendemiljöer. Näringslivet i Hallands län är differentierat och har utvecklats positivt under lång tid. Länets strategiska läge bidrar till att företag inom transport, logistik och lager av olika slag etableras i länet framför allt i områden utmed E6:an.

Den årliga folkökningen i länet har under de senaste åren uppgått till mellan 2 200 – 3 000 personer per år. Den för länet positiva utvecklingen och befolkningsökningen har under den senaste tioårsperioden inte kunnat mötas med ett tillräckligt bostadsbyggande. Sedan början av 2000-talet är det därför brist på bostäder i centralorterna i länets samtliga kustkommuner. Det är framför allt brist på mindre hyreslägenheter. Bristen på bostäder gör sig särskilt gällande för gruppen ungdomar, studenter samt för grupper i behov av särskilt boende.

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje länsstyrelse i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar gäller från 1 januari 2014. Rapporten ska innehålla en redovisning av:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna samt lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Boverket ska årligen sammanfatta och analysera länsstyrelsernas rapporter och till regeringen redogöra för dessa och för bostadsmarknadsläget i riket.

Statistiken i rapporten är hämtad dels från bostadsmarknadsenkäten som är Boverkets enkät vilken landets samtliga kommuner besvarar i början av varje kalenderår och dels från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Årets rapport har utarbetats inom Länsstyrelsen av byggnadsingenjör Nesrin Elsaleh och planarkitekt Anna Nilsson. Vidare har länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning och slutsatser	5
Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande	6
Befolkningsutveckling	13
Bostäder för olika grupper	14
Boendeplanering	16

Sammanfattning och slutsatser

Under 2013 färdigställdes 1 254 bostadslägenheter i länet. Av dessa är 712 lägenheter i flerbostadshus och resterande utgörs av småhus. Antalet färdigställda hyresrätter utgör endast 24 % av det totala antalet bostadslägenheter som färdigställdes under 2013. I relation till bristen på bostäder och då särskilt hyresbostäder är ett bostadsbyggande på dessa nivåer alldeles för lågt.

Samtliga kommuner anger att det råder brist på mindre hyreslägenheter. Detta medför en fortsatt problematisk bostadssituation för unga och studenter i Halland. Tendensen är en ökad brist även bland större hyreslägenheter. Analysen visar att även bristen ökar bland bostads- och äganderätter.

Ungdomar är den grupp som flest kommuner anser har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Fler kommuner än tidigare uppmärksammar i år flyktingars svåra situation på bostadsmarknaden. För att möta behovet av bra bostäder för personer i behov av god tillgänglighet finns många projekt i form av seniorbostäder eller trygghetsbostäder. Det planeras emellertid endast ett fåtal särskilda boenden för äldre respektive för funktionshindrade. I samtliga kommuner förekommer det att kommunen hyr lägenheter som de sedan hyr ut i andra hand till hemlösa personer. Antalet sådana lägenheter har ökat under senare år, från cirka 200 i januari 2008 till 336 lägenheter i januari 2014.

För 2014 och 2015 bedömer kommunerna i länet att det kommer att påbörjas sammanlagt 1 506 respektive 2 270 lägenheter i länet. Om så skulle bli fallet skulle detta vara mycket positivt. På lång sikt ligger kommunernas bedömningar endast cirka 5 procent över det faktiska påbörjandet men enstaka år kan bedömningarna av olika samverkande faktorer slå fel på upp till 20 procent. För att enbart svara mot den genomsnittliga årliga befolkningsökningen i länet behöver det årligen produceras minst cirka 1 600 nya lägenheter i länet. För att därtill komma tillrätta med den akuta bristen på bostäder i centralorterna skulle det behöva produceras ca 2 000 nya lägenheter per år under de närmaste åren. Befolkningen i Halland försätter att öka. För 2013 ökade länets invånare med 2 724, vilket är en starkare ökning än tidigare år. Incitamenten att klara länets bostadsförsörjning ökar därmed.

Huvudsakliga hinder som för närvarande begränsar bostadsbyggandet är bland annat hårda lånevillkor, långa planprocesser och höga produktionskostnader.

Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande

Bostadsmarknad

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län sett ur befolkningssynpunkt till att nu vara det sjunde största. Befolkningsökningen skapar en positiv känsla av förändring, tillväxt och framtidstro. Inflyttning och inflöde av idéer bidrar till dynamik och nytänkande inom alla samhällssektorer. Halland har många naturligt goda förutsättningar. Det varierande landskapet och kustområdets attraktionskraft är en viktig tillgång. Likaså utgör det geografiska läget mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen en gynnsam faktor. Näringslivet är varierat och kännetecknas av många små företag.

Under de senaste tio till femton åren har dock bostadsbyggandet inte varit av tillräcklig omfattning för att möta befolkningsökningen. Det alltför låga bostadsbyggandet har därför genererat en bristsituation på bostadsmarknaden i länets kustkommuner.

Förutom svårigheterna att finna en ledig hyreslägenhet återspeglas bristsituationen i en ökning av överlåtelsepriserna på småhus och bostadsrätter. Bristen på lediga små hyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Sedan 1988 genomförs i början av varje år en rikstäckande bostadsmarknadsenkät (BME) som Sveriges samtliga kommuner deltar i. Nytt för i år är enkätens utformning och uppdelning inom olika områden så som bostadsbyggande och kommunernas verktyg i bostadsbyggandet. I enkäten svarar kommunerna på drygt 150 frågor som rör bostadssituationen i den egna kommunen. När kommunerna svarat sammanställer länsstyrelsen svaren på länsnivå. Boverket gör därefter en sammanställning för hela riket. Boverkets slutrapport utgör ett viktigt underlag för regering, riksdag och marknadens olika aktörer.

Bostadsmarknadsläget i januari 2014 i länets kommuner

Den kanske viktigaste frågan i bostadsmarknadsenkäten är hur kommunerna ser på bostadsmarknaden i den egna kommunen dels vad gäller kommunen som helhet och dels uppdelat för centralorten respektive de övriga delarna av kommunen. Kommunernas svar avser alla slag av permanentbostäder för såväl flerbostadshus som småhus och för upplåtelser med såväl hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Brist på bostäder är det om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet av hyresrätter, bostadsrätter och egnahem. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder och fler lediga egnahem och bostadsrätter till salu än vad som efterfrågas. När tillgången på bostäder svarar mot efterfrågan råder det balans på bostadsmarknaden. I nedanstående tabell redovisas kommunernas svar på bostadsmarknadsläget.

- **Brist** på bostäder är det om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet av hyresrätter, bostadsrätter och egnahem.

- **Överskott** på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder och fler lediga egnahem och bostadsrätter till salu än vad som efterfrågas.

- När tillgången på bostäder svarar mot efterfrågan råder **Balans** på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknadsläget februari 2014

Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar
Hylte	Överskott	Balans	Överskott
Halmstad	Brist	Brist	Brist
Laholm	Brist	Brist	Balans
Falkenberg	Brist	Brist	Balans
Varberg	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist

Källa BME 2014

För kommunen som helhet råder det brist på bostäder i länets samtliga kustkommuner. I Kungsbackas, Varbergs och Halmstads kommuner råder det även bostadsbrist i övriga kommundelar än centralorten. I Hylte är det ett visst överskott på bostäder förutom i centralorten där det råder en balans.

En sammanställning av bostadsmarknadsläget för perioden 2004 – 2014

Det kan vara av intresse att under en längre tid följa hur bostadsmarknaden har förändrats i länets kommuner. I nedanstående tabeller redovisas hur situationen har förändrats under åren 2004 - 2014.

Bostadsmarknadsläget för hela kommunen 2004 - 2014

Kommun	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hylte	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist
Laholm	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i centralorten 2004 - 2014

Kommun	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hylte	Överskott	Brist	Överskott	Balans	Balans	Brist	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Laholm	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 2004 - 2014

Kommun	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hylte	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Falkenberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Varberg	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Källa BME 2004-2014

För kommunerna och bostadsmarknaden som helhet råder det brist i länets samtliga kustkommuner, vilket det gjort under de senaste 10 åren. I Falkenberg och Laholm har balans rått under vissa perioder. 2012 redovisade Halmstad en balans på bostadsmarknaden.

I centralorterna i länets kustkommuner har det varit kontinuerlig brist på bostäder de senaste tio åren. I Kungsbacka och Varbergs kommuner har det sedan 2005 varit bostadsbrist såväl på centralorten som i kommunernas övriga delar. Sedan 2013 redovisar även Halmstads kommun att det råder brist på bostäder i kommunens övriga delar vilket det inte har varit sedan 2008. I länets inlandskommun, Hylte, har det i stort sett varit ett överskott eller i vissa fall balans de senaste tio åren.

Av svaren från bostadsmarknadsenkäten framgår det att man i länets kustkommuner, bortsett från Kungsbacka, bedömer att underskottet på bostäder kommer att minska de närmaste fem åren. Hylte kommun bedömer att överskottet kommer att minska. Samtliga kustkommuner anser att det behöver tillkomma bostäder under de kommande fem åren.

Den fortsatt rådande bristen på bostäder medför svårigheter att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov och att möta den ökade efterfrågan på bostäder som tillväxten och folkökningen medför. Bostadsbristen utgör också en begränsande faktor för rörligheten på arbetsmarknaden, försvårar för ungdomar att flytta hemifrån och gör det svårt för nyanlända invandrare att få en egen bostad. Bostadsbristen begränsar även möjligheterna att kunna erbjuda äldre och funktionshindrade en bostad som svarar mot deras behov av service, trygghet och god tillgänglighet.

Vilka bostadstyper är det särskilt brist på 2014?

Särskild brist 2014

Kommun	Hyresbost 1-2 rk	Hyresbost 3 rk	Hyresbost > = 4 rk	Bostadsrätter	Egnahem
Hylte	Brist	-	-	-	-
Halmstad	Brist	Brist	-	Brist 2-3 rk	Brist 2-4 rk
Laholm	Brist 1rk	Brist	-	Brist 3-4 rk	Brist 5 rk
Falkenberg	Brist	Brist	Brist 4 rk	Brist 2-4 rk	Brist 3-4 rk
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist 1-5 rk	-
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist 1-5 rk	Brist 4-5 rk

Källa BME 2014

Av ovanstående tabell framgår att det är brist på hyreslägenheter och då särskilt hyreslägenheter om 1-3 rum och kök. Även bostadsrätter och egnahem råder det brist på i länets kustkommuner.

Vilka grupper har särskilt svårt att få en bostad?

Grupper som har särskilt svårt att få bostad 2014

Kommun	Ungdomar	Studenter	Äldre i behov av särskilt boende	Nyanlända invandrare	Funktionsnedsatta personer i behov av särskilt boende	Personer i behov av god tillgänglighet
Hylte	-	-	Ja	-	Ja	-
Halmstad	Ja	-	-	Ja	-	Ja
Laholm	Ja	Ja	-	-	Ja	Ja
Falkenberg	Ja	Ja	-	Ja	-	Ja
Varberg	Ja	Ja	Ja	Ja	-	Ja
Kungsbacka	Ja	Ja	-	Ja	Ja	Ja

Källa: BME

Precis som svaren i bostadsmarknadsenkäten för åren 2012 och 2013 så redovisar länets samtliga kustkommuner även i år att det framför allt är ungdomar som har svårt att få tag i en bostad. Även studenter är en grupp som växer. Personer i behov av god tillgänglighet har svårigheter att få en bostad i samtliga kustkommuner. Vi ser även en ökning av bostadsbristen inom gruppen nyanlända flyktingar.

Outhyrda hyreslägenheter hos allmännyttan

I bostadsmarknadsenkäten (BME) 2014 redovisas hur många outhyrda hyreslägenheter som de kommun-ägda allmännyttiga bostadsföretagen hade den 1 januari 2014. Det totala antalet lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen samt antalet lediga lägenheter i deras bostadsbestånd redovisas i följande tabell. Om man bortser från de 47 lediga hyreslägenheterna hos Stiftelsen Hyltebostäder i Hylte kommun finns det i princip inte några lediga hyreslägenheter i de hus som de allmännyttiga bostadsföretagen i länet äger och förvaltar. Inget talar för att situationen skulle förhålla sig annorlunda hos de privata hyreshusförvaltarna.

Lediga lägenheter i kommunägda bostadsföretag januari 2014

Kommun	Totalt antal lgh	Antal lediga lgh	Andel av beståndet %
Hylte	534	47	8,80%
Halmstad	9835		
Laholm	1551		
Falkenberg	2705	1	0,04%
Varberg	5200		
Kungsbacka	2624		

Källa: BME

För att bl.a. tillgodose behovet av omflyttning och för att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden bör antalet lediga hyreslägenheter vara väsentligt fler och uppgå till ca 1 – 2 procent av beståndet.

Bostadsbestånd

Statistik och andra uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet i länet redovisades ingående i bostadsmarknadsanalysen för 2011. I relation till det samlade befintliga bostadsbeståndet om ca 134 000 bostäder förändras inte statistiken nämnvärt på kort tid. Vad gäller statistik för det samlade befintliga bostadsbeståndet hänvisas till uppgifterna i bostadsmarknadsanalysen för 2011.

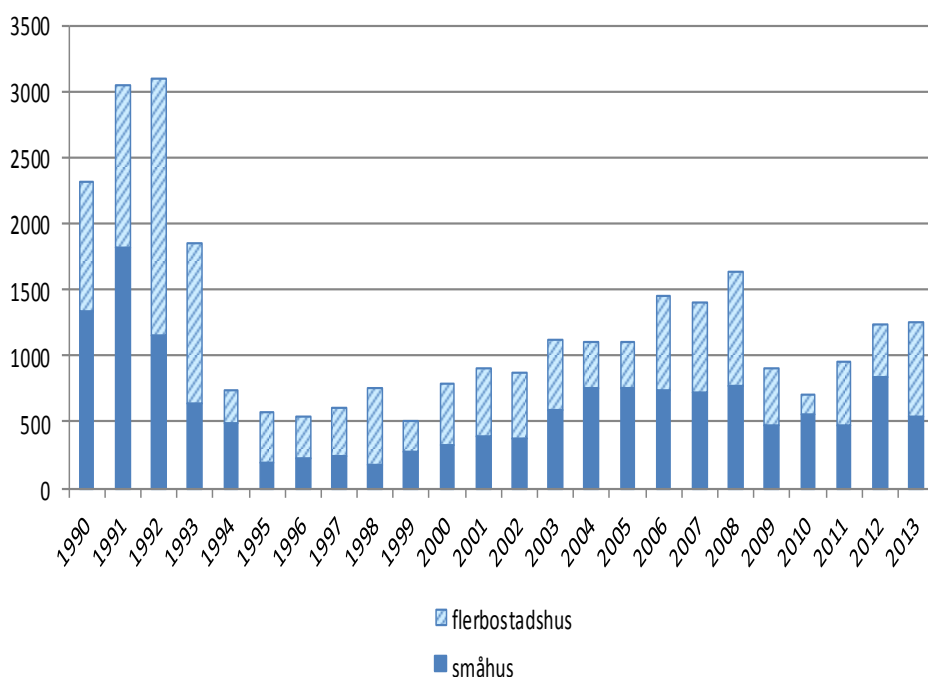
Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i länet i ett längre perspektiv, 1990 – 2013

Stapeldiagrammet nedan visar hur bostadsbyggandet i länet har varierat sedan 1990. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år fördelat på flerbostadshus och småhus.

Bostadsbyggandets omfattning har under lång tid karaktäriserats av stora variationer. I början av 1990-talet färdigställdes det årligen cirka 3 000 nya bostäder i länet. Under åren 1994 till 2002 producerades endast mellan 500 och 900 nya bostäder årligen. Under åren 2006 till 2008 kom bostadsproduktionen upp i cirka 1 500 nya bostäder per år men därefter har byggandet åter sjunkit till nivåer under 1 000 bostäder per år. Sedan 2012 ser vi en ökning till drygt 1200 nybyggda bostäder men om detta är ihållande ser vi först under kommande år.

Bostadsbyggandet i länet, antal färdigställda lägenheter 1990-2013



En jämnare bostadsproduktion

Stora och plötsliga svängningar vad gäller bostadsproduktionen med alla dess olika berörda företag och organisationer får ekonomiska konsekvenser för samhällsekonomi och sysselsättning. Stora fluktuationer i frågan om bostadsproduktionen medför ogynnsamma effekter som varken bostadskonsumenter eller bostadsförvaltare är betjänta av.

Behovet av en jämnare och mer kontinuerlig takt vad gäller produktionen av bostäder kan inte nog framhållas dels för att uppnå en stabilare arbetsmarknad inom byggsektorn dels för att kunna utveckla och upprätthålla kompetensen inom byggsektorns alla olika delar. Det vore därför en fördel om de kommunägda bostadsföretagen i länet på lämpligt sätt strävade efter en jämn och kontinuerlig produktion av bostäder.

Bostadsbyggandet under de två senaste åren

Sammanställningarna på nästa sida visar antalet färdigställda lägenheter 2011 och 2012 fördelat på kommun, hustyp och upplåtelseform.

Under år 2013 färdigställdes 1 254 nya lägenheter i länet varav 303 av dem uppläts som hyresrätter vilket motsvarar cirka 24 procent av länets totala bostadsbyggande. Ett tillskott med totalt 303 nya hyreslägenheter för år 2013 i ett län med sådan tillväxt och en sådan uttalad och långvarig brist på hyreslägenheter är inte tillfredsställande och visar på att situationen kräver nytänkande och verkningsfulla åtgärder och insatser från såväl kommunalt som statligt håll.

Orsaken till det extremt låga hyresrättsbyggandet får sökas i flera olika omständigheter som t.ex. höga produktionskostnader och skillnaden mellan hyresnivåerna för det befintliga beståndet av hyresrätter jämfört med de nyproducerade hyresrätternas hyresnivå. Slopandet av de skattekompenserande och neutraliserande räntestöden till hyresbostäder bedöms också bidra till svårigheterna att få fart på nyproduktionen av hyreslägenheter.

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2013 i Hylte.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
småhus	1	3	5	6	2	2	5	9	6	8	9	0	1	2
flerbostads- hus	0	0	0	0	32	2	0	0	0	0	0	0	0	0
totalt	1	3	5	6	34	4	5	9	6	8	9	0	1	2

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2013 i Halmstad.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
småhus	88	86	110	31	185	131	120	109	138	76	51	84	153	99
flerbostads- hus	353	500	265	274	136	114	285	244	379	78	25	162	94	262
totalt	441	586	375	305	321	245	405	353	517	154	76	246	247	361

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2013 i Laholm.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
småhus	6	35	23	24	10	31	69	35	109	40	103	36	38	29
flerbostads- hus	0	0	8	0	30	18	28	0	29	0	0	0	0	24
totalt	6	35	31	24	40	49	97	35	138	40	103	36	38	53

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2013 i Falkenberg.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
småhus	6	35	23	24	10	31	69	35	109	40	103	36	38	29
flerbostads- hus	20	22	11	14	36	38	52	107	63	44	28	135	112	48
totalt	26	57	34	38	46	69	121	142	172	84	131	171	150	77

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2013 i Varberg.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
småhus	51	135	119	50	69	139	175	167	181	162	146	105	165	70
flerbostads- hus	49	1	84	74	75	116	203	245	246	38	18	88	165	253
totalt	100	136	203	124	144	255	378	412	427	200	164	193	330	323

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2013 i Kungsbacka.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
småhus	139	120	106	430	453	389	308	324	248	147	162	61	379	273
flerbostads- hus	49	0	126	162	50	60	152	78	146	264	0	95	37	125
totalt	188	120	232	592	503	449	460	402	394	411	162	156	416	398

Förväntat påbörjande 2014 - 2015 och faktiskt påbörjat 2013

Det kan i sammanhanget vara intressant att jämföra det faktiska påbörjandet med det svar som kommunerna uppgivit i bostadsmarknadsenkäten om förväntat påbörjande. I nedanstående tabeller redovisar kommunerna en bedömning av hur många nyproducerade lägenheter som förväntas påbörjas under de kommande två åren.

Färdigställda lägenheter 2013

Kommun	Småhus	Flerbostadshus	Totalt
Hylte	2	0	2
Halmstad	99	262	361
Laholm	29	24	53
Falkenberg	29	48	77
Varberg	70	253	323
Kungsbacka	273	125	398
Totalt i länet	500	712	1212

Källa SCB

För 2014 förväntar sig kommunerna ett påbörjande av cirka 1500 lägenheter per år och för 2015 drygt 2200 lägenheter. Faktorer som slutligen bestämmer hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bland annat den allmänna konjunkturen, arbetsmarknadsläget, löneutvecklingen, finansieringsmöjligheterna, pris- och hyresutvecklingen i det befintliga bostadsbeståndet samt den förväntade ränteutvecklingen. Även politiska och ekonomiska händelser och kriser i vår omvärld kan minska tilltron för framtiden, öka osäkerheten och därigenom verka begränsande för bostadsbyggandet.

Förväntat påbörjande av lägenheter 2014

Kommun	Småhus	Flerbostadshus	Totalt
Hylte	-	-	-
Halmstad	85	402	487
Laholm	10	102	112
Falkenberg	66	56	122
Varberg	259	170	429
Kungsbacka	150	206	356
Totalt i länet	570	936	1506

Förväntat påbörjande av lägenheter 2015

Kommun	Småhus	Flerbostadshus	Totalt
Hylte	-	-	-
Halmstad	75	451	526
Laholm	20	140	160
Falkenberg	111	200	311
Varberg	233	400	633
Kungsbacka	150	490	640
Totalt i länet	589	1681	2270

Källa BME 2014

I länets kommuner finns en medvetenhet om vikten av ett tillräckligt utbud av hyresrätter och att en bristsituation för bostäder riskerar att hämma näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft och som en följd därav begränsa kommunens utveckling. Mot bakgrund av den stora bristen på hyresbostäder bör kommunerna i sin planering sträva efter att minst var tredje ny lägenhet upplåts genom hyresrätt. Detta bör

vara möjligt genom t.ex. villkor i markanvisningar, exploateringsavtal samt i direktiv till de kommunägda bostadsföretagen.

Hinder för ett ökat bostadsbyggande

Samtliga kommuner i länet anger att det just nu finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Bland de hinder som kommunerna själva inte kan påverka anges konjunkturen, hårda lånevillkor, överklagande och förfrågningar på olämpliga platser. För Hylte är utflyttning ett problem.

Bland de hinder för ett ökat bostadsbyggande som kommunerna själva kan påverka anges tidig detaljplanläggning, snabbare hantering av planer och bygglov, marktillgång och tillgång till platser i skolorna. Kungsbacka anger att de uppfyller kommunens politiska mål gällande bostadsbyggandet.

Befolkningsutveckling

Behovet av nya bostäder med hänsyn till folkökningen

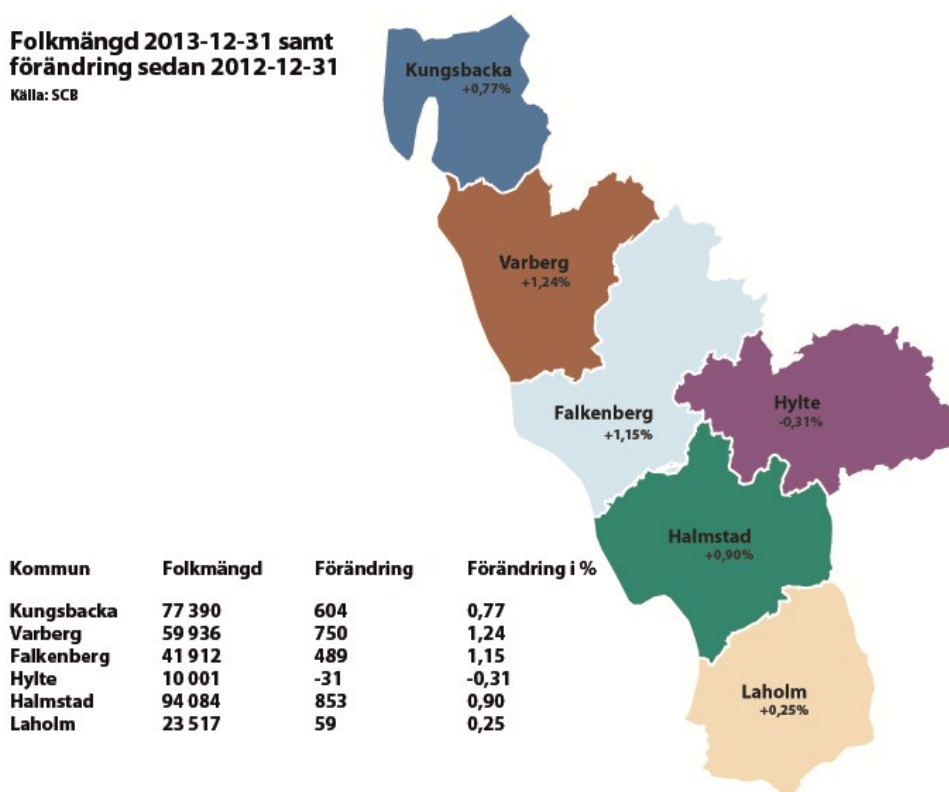
Mot bakgrund av att länets befolkning under 2013 ökade med 2 724 invånare och att det erfarenhetsmässigt i genomsnitt bor cirka 1,7 boende i varje nyproducerad lägenhet så skulle det behöva tillskapas minst cirka 1 600 nya lägenheter per år enbart för att motsvara folkökningen i länet.

Folkmängd

Fem av länets kommuner i Halland ökade sin folkmängd under 2013.

Se sammanställning nedan.

**Folkmängd 2013-12-31 samt
förändring sedan 2012-12-31**
Källa: SCB



Folkmängden i Hallands län ökade under 2013 med 2 724 personer och uppgick den 31 december 2013 till 306 840 invånare. Detta motsvarar en ökning med 0,88 procent, motsvarande ökning för hela riket är 0,93 procent. Befolkningstillväxten i Halland är starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av Hallands inland har en svagare utveckling.

Bostäder för olika grupper av boende

Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som har det tuffast på bostadsmarknaden. Fem av sex kommuner anger att det råder brist på bostäder för ungdomar. En anledning till detta är att tillgängliga bostäder ofta är för stora.

Studenter

Totalt finns enligt årets bostadsmarknadsenkät knappt 1585 studentbostäder i länet. Studentbostäderna finns i Halmstad och Varberg. Fyra av sex kommuner bedömer att det finns underskott på bostäder för studenter.

Särskilt boende för funktionshindrade

Var tredje kommun uppger att det finns tillräckligt med platser i särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Behovet av bostäder i särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är mest tillgodosett i kommungruppen med minst antal invånare. Där uppger drygt hälften av kommunerna att behovet är tillgodosett.

Särskilt boende för äldre

Det är brist på särskilda boendeformer för äldre i Hylte och Varbergs kommuner. I Halmstads, Laholms, Falkenbergs och Kungsbacka kommun är behovet tillgodosett och ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren.

Bostäder för nyanlända invandrare

I många av landets kommuner råder en allmän bostadsbrist. Detta gäller inte minst på de orter där arbetsmarknaden är stark och möjligheterna till utbildning är goda. I många kommuner är bristen på mindre hyresrätter samt hyresrätter till lägre kostnad särskilt påtagligt. Den allmänna bostadsbristen förstärks därför inom flyktingmottagandet då det för närvarande är många ensamhushåll som är i behov av bosättning. Flyktinghushållen har dessutom ofta en svag ekonomi och har små förutsättningar att göra anspråk på bostäder som kräver någon form av kapitalinsats. I grunden är den stora utmaningen i arbetet med nyanlända invandrades bosättning en fråga om bostadsbrist, framförallt i de län och på de orter som betraktas vara attraktiva för boende. Vidare är arbetet med att ordna bostad för nyanlända invandrare en process som kräver samverkan mellan ett flertal myndigheter.

Migrationsverket, länsstyrelserna, arbetsförmedlingen och landets kommuner har samtliga ett ansvar för att bosättningsprocessen ska fungera väl. Dessutom måste bostadsmarknadens aktörer involveras i diskussioner om nyanlända invandrades bosättning i syfte att åstadkomma en hållbar process. Det är av yttersta vikt att dessa aktörer samarbetar och bidrar utifrån sina respektive ansvarsområden.

Ensamkommande barn – en separat process

Till gruppen ensamkommande barn hör de barn och ungdomar under 18 år som har anlänt till Sverige och sökt asyl utan medföljande vårdnadshavare. För dessa råder en separat process som skiljer sig något från tidigare beskrivning. När ett ensamkommande barn anländer till Sverige erbjuds barnet ett tillfälligt boende i den kommun där de först ger sig till känna för svenska myndigheter. Denna ankomstkommun ansvarar för barnet i avvaktan på att Migrationsverket kan anvisa barnet till någon anvisningskommun som har träffat en särskild överenskommelse om mottagande av ensamkommande barn med staten. Således är det landets kommuner som ansvarar för att ombesörja boende för ensamkommande barn oavsett om dessa är asylsökande eller har beviljats uppehållstillstånd i landet. Boendet sker vanligtvis i så kallade HVB-hem, (hem för vård eller boende) samt i undantagsfall i familjehem. När barnet är vuxet och bedöms kunna klara ett eget boende sker detta vanligtvis i det ordinarie bostadsbeståndet i den kommun där barnet har tagits emot.

Skäl till länets låga mottagande

I Hallands län är mottagandet lägre än i grannlänerna. Länsstyrelsen bedömer att det finns ett antal skäl till de halländska kommunernas förhållandevis låga mottagande:

Det råder konkurrens på bostadsmarknaden i Hallands län

Årligen sker en befolkningsökning i samtliga kommuner i länet med undantag från Hylte kommun. Befolkningsökningen beror företrädesvis på en inflyttning av nya invånare i länet. Nyanlända invandrare konkurrerar därför i någon mening med andra ofta mer resursstarka hushåll på den halländska bostadsmarknaden. Troligtvis påverkar detta såväl enskilda hushålls möjligheter att hitta bostad i länet som kommunernas arbete med att anskaffa bostäder för mottagande av nyanlända invandrare.

Etableringsreformen har medfört organisationsförändringar såväl i länets kommuner som hos de statliga myndigheterna. Nya kontaktvägar mellan länets kommuner och de statliga myndigheternas bostättningsenheter har i viss mån behövt byggas upp och ansvarsfördelningen mellan olika myndigheter har behövt klargöras. Detta har medfört att bostättningsarbetet har dragits med allt för långa ledtider. För att få fram bostäder till vissa nyanlända invandrare, som kommunerna har ansvar för, har man i Halmstad, Laholm, Varberg och Kungsbacka ett regelbundet samarbete med allmännyttan. I Kungsbacka finns även ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. I Hylte och Kungsbacka tar kommunen kontakt med allmännyttan vid behov. I Hylte, Halmstad och Kungsbacka tar kommunen kontakt med privata fastighetsägare vid behov. Brist på just hyreslägenheter anges generellt som ett problem när det gäller att få fram bostäder till nyanlända invandrare.

Hemlöshet

Socialstyrelsen gav under våren 2011 landets samtliga kommuner i uppgift att under en vecka i maj 2011 undersöka omfattningen och situationen för hemlösa i kommunerna. Syftet var att få ett säkrare och aktuellt underlag om situationen för hemlösa personer. Resultatet av enkäten och undersökningen presenterades av socialstyrelsen i januari 2012 i rapporten ”Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011”.

Rapporten finns att ladda ner som PDF-fil från socialstyrelsens hemsida.

Socialstyrelsens definitioner av begreppet hemlöshet

1. Akut hemlöshet

En person är hänvisad till akutboende, härbärg, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga miljöer.

2. Institutionsvistelse och kategoriboende

En person är intagen eller inskriven på antingen kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller hos privat vårdgivare, alternativt på HVB-hem eller SiS-institution och planen är att personen ska skrivas ut inom tre månader efter mätperioden och saknar egen bostad inför utskrivningen/utflyttningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut men som är kvar på grund av att bostadsfrågan inte har kunnat ordnas.

3. Långsiktiga boendelösningar

En person bor i en boendelösning som kommunen har ordnat. Det kan vara en försökslägenhet, träningslägenhet, socialt eller kommunalt kontrakt till exempel boendelösningar med hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda villkor eller regler.

4. Eget ordnat kortsiktigt boende

En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt kontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner. Kortare än tre månader.

Enligt rapporten har cirka 34 000 personer i Sverige enligt socialstyrelsens definitioner inrapporterats som hemlösa eller utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden under mätveckan i maj 2011. Det motsvarar 36 personer per 10 000 invånare. Av dessa 34 000 personer befann sig cirka 4 500 personer i akut hemlöshet varav 280 sov ute eller i offentliga utrymmen. 5 600 personer vistades på institutions- eller kategoriboende, 13 900 personer bodde i mer långsiktiga boendelösningar på den sekundära bostadsmarknaden och 6 800 personer hade eget ordnat kortsiktigt boende. För Hallands län redovisas i rapporten att 820 personer inrapporterades som hemlösa under den aktuella mätveckan. Det motsvarar 27 personer per 10 000 invånare. Av dessa 820 personer var 130 akut hemlösa, 120 personer vistades på institutions- eller kategoriboende. 320 personer bodde i mer långsiktiga boendelösningar på den sekundära bostadsmarknaden och 190 personer hade eget ordnat kortsiktigt boende.

I samtliga kommuner förekommer det att kommunen hyr lägenheter som de sedan hyr ut i andra hand till hemlösa personer vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Antalet sådana lägenheter har ökat under senare år, från cirka 200 i januari 2008 till 336 lägenheter i januari 2014.

Grupper som har särskilt svårt att få bostad 2014

Kommun	Ungdomar	Studenter	Äldre i behov av särskilt boende	Nyanlända invandrare	Funktionsnedsatta personer i behov av särskilt boende	Personer i behov av god tillgänglighet
Hylte	-	-	Ja	-	Ja	-
Halmstad	Ja	-	-	Ja	-	Ja
Laholm	Ja	Ja	-	-	Ja	Ja
Falkenberg	Ja	Ja	-	Ja	-	Ja
Varberg	Ja	Ja	Ja	Ja	-	Ja
Kungsbacka	Ja	Ja	-	Ja	Ja	Ja

Källa: BME

Boendeplanering

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som inverkar på såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Att utveckla boendet är en viktig del i kommunens strategiska planering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma förändringsbehov i bostadsbeståndet utifrån befolkningens krav och önskemål samt utifrån hur befolkningen förväntas utvecklas. Det handlar både om omfattning och inriktning av nyproduktion samt om anpassningar av det befintliga bostadsbeståndet.

Sedan den 1 januari 2014 gäller en ny tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt ”SFS 2013:866 Lag om ändring i lagen (2000:1383)” om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende. Ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen ska främjas, förberedas och genomföras. Lagen säger också att kommunen vid behov ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och att kommunen vid varje mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ändringarna i den nya lagen innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer har preciserats. Kommunerna skall redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Vidare har bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förts in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja vid bland annat planläggning. Kommunernas riktlinjer ska i dessa sammanhang fungera som ett vägledande underlag.

Kommunernas arbete med boendefrågor

Hylte

Hylte kommun med ca 10 000 invånare har inte något av kommunfullmäktige antaget dokument med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Målsättningar och riktlinjer i bostadsförsörjningsfrågor redovisas huvudsakligen i den kommunomfattande översiktsplanen som antogs 2003. Kommunen redovisar på sin hemsida en förteckning över byggklar tomtmark för ny bostadsbebyggelse. Detta material uppdateras när det sker förändringar.

Halmstad

Halmstads kommun har ett ["Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010 - 2030"](#) som antogs av kommunfullmäktige i mars 2011. I programmet redovisar kommunen sina mål för det framtida byggandet och boendet inom ramen för den visionsstyrningsmodell som kommunfullmäktige fastställde 2007. Syftet med modellen är att förenkla planeringsarbetet och genomförandet samt att förenkla uppföljningen. Handlingsprogrammet redovisar framför allt befolkningsutveckling och bostadsbyggande. Diskussioner kring framtida behov förs och frågor om boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende behandlas. Programmet visar på möjlig utbyggnadsvolym och struktur fram till 2030.

Laholm

Laholms kommun har haft en utförlig bostadsförsörjningsplan som sträckte sig fram till 2010. I januari 2014 antogs en ny heltäckande översiktsplan. Kommunen arbetar för närvarande med ett nytt program för bostadsförsörjningsfrågor. Beslut om samråd planeras under juni månad. I dagsläget finns ett av fullmäktige 2008 antaget måldokument med allmänt hållna riktlinjer och mål för kommunens utveckling.

Falkenberg

Falkenbergs kommun har ett bostadsförsörjningsprogram som antogs av kommunfullmäktige den 31 mars 2010. Här redovisas mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen och olika gruppers bostadsbehov lyfts fram. Kopplingar till annan kommunal verksamhet, rådande planberedskap samt bostadsplanering beskrivs. Enligt programmet, som bygger på dagens befolkningstillväxt, behöver cirka 150 nya bostäder byggas varje år. Enligt översiktsplanens huvudscenario bör denna siffra vid planeringsperiodens slut ha ökat till 300. Översiktsplanen antogs i maj 2014.

Varberg

I juni 2013 antog kommunfullmäktige i Varberg en [bebyggelsestrategi](#). Strategin ligger till underlag för kommunens agerande inom bostadsförsörjning, utveckling av verksamhetsområden och markpolitik. Syftet är att visa vägen för kommunens ambition att ta initiativet och planera för helheten och en högre bostadsproduktion.

Kommunfullmäktige i Varbergs kommun antog den 15 juni 2010 en översiktsplan för Varbergs kommun dels i form av fördjupad översiktsplan för stadsområdet och dels som en fördjupad översiktsplan för Trönninge. Dessa fördjupningar av översiktsplanen för kommunen sträcker sig ca 20 år framåt och ger möjlighet till totalt ca 7 000 nya bostäder och nya verksamhetsområden. För att konkretisera och driva på genomförandet i enlighet med översiktsplanen har planeringskontoret i uppdrag att ta fram en bebyggelse- och utvecklingsanalys som beskriver nuläge, mål, prioriteringar och strategi fram till 2016. Den strategiska bebyggelse- och utvecklingsanalysen kommer att slutbehandlas under 2014. Kommunstyrelsen beslutade 2011 att inleda ett visionsarbete med inriktning på Varbergs framtid och utveckling fram till år 2025. I visionen framhålls att Varberg med sitt läge, havet och naturen har unika möjligheter. För att utnyttja den fulla potentialen ska Varberg utvecklas till västkustens kreativa mittpunkt. Visionen ska bidra till att skapa förutsättningar för tillväxt i hela kommunen och en fantastisk livsmiljö. Vad gäller hållbarhet är målet att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Det övergripande förhållningssättet ska kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke. Visionsarbetet har en egen hemsida: www.varberg2025.se

Kungsbacka

Kungsbacka kommun har ett av kommunfullmäktige antaget måldokument sedan 8 december 2009. Reviderad i januari 2012. Detta gäller för bostadsbyggandet 2010-2015. Måldokumentet är ett bra exempel på en djupgående, detaljerad och användbar bostadsförsörjningsplan. Här redovisas riktlinjer för framtida bostadspolitik och omfattning av beräknat bostadsbyggande fram till 2015. Av måldokumentet framgår att kommunen eftersträvar ett blandat och varierat bostadsutbud. Dokumentet pekar också ut ett flertal konkreta förslag på lämpliga bostads- och exploateringsområden för de kommande åren. Kommunen har uttalat att man vill verka för att det ska byggas trygghetsbostäder avsedda för personer över 70 år som är utformade med särskilt god tillgänglighet och bemannad gemensamhetslokal som ska bidra till trygghet och aktivering för de boende. Kommunens målsättning är att minst 100 nya traditionella hyresbostäder per år bör tillskapas och att en tredjedel av det totala nytillskottet av bostäder i nya större bostadsområden ska upplåtas som hyresrätt. Vidare framhålls vikten av att tillgodose efterfrågan på mindre lägenheter.

Bostadsfrågor i länet

För länets samtliga kommuner gäller att bostadsförsörjningsfrågorna diskuteras inom ramen för en samverkansgrupp med representanter från kommunledning och ett flertal olika förvaltningar. Regional bostadsförsörjningsplanering förekommer inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) där Kungsbacka kommun ingår. Inom GR har en bostadsgrupp bildats med deltagande från samtliga kommuner för att samordna bostadsförsörjningen och med inriktningen att öka hyresrättsbyggandet inom regionen. De olika kommunerna i GR har alla ett delansvar för regionens tillväxt och bostadsförsörjning.

Länsstyrelsens genomgång av kommunernas bostadsförsörjningsprogram visar på fördelarna med att aktivt arbeta med boendeplanering. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang särskilt framhålla nedanstående fördelar med en aktiv sådan planering:

- Ökad politisk insikt och samordning av frågor som rör arbetsmarknad, sociala resurser, plan och boende.
- Tydliga mål, medel och åtgärder kan formuleras för att hantera utmaningar på bostadsmarknaden.
- Olika instrument för att påverka bostadsutvecklingen kan identifieras och värderas.
- Kontinuitet vad gäller arbetet och kompetensen i boendefrågor kan upprätthållas.
- Nätverk för boendefrågor kan skapas såväl internt som med andra aktörer på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsens arbete med boendefrågor

I samband med de årliga bostadsmarknadsenkäterna aktualiserades frågor om bostadsbyggandet i länets kommuner. Resultatet av enkäten sammanställs av länsstyrelsen i ett informationsblad som publicerades på länsstyrelsens hemsida under april månad. Sammanställningen av bostadsmarknadsenkäten 2014 syftar också till att bidra med ett fördjupat underlag för kommunerna i deras boendeplanering. Bostadsförsörjningsfrågor kommer också upp till diskussion i samband med de regelbundna plansamrådsträffar som länsstyrelsen anordnar tillsammans med kommunerna vid två tillfällen per månad. Vid dessa tillfällen kan frågor om upplåtelseformer, förnyelsebara och långsiktigt hållbara energiförsörjningssystem, tillgänglighet, närhet till service, allmänna kommunikationer och liknande frågor tas upp till diskussion med kommunernas företrädare.

Ett par gånger per år anordnas träffar inom grupperna för länsplan och länsbygg då handläggare vid länsstyrelsen träffar kommunernas representanter för plan- och bygglovsfrågor. Länsträffarna ger möjlighet till samtal kring frågor rörande bostadsförsörjning, bostadsbyggande, tillgänglighet och andra strategiska frågeställningar. Fyra gånger per år skickar länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet ut ett nyhetsbrev till kommunerna. Här sprids kunskap om frågor som är aktuella inom fysisk planering, markanvändning, bygglov och bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen gör även tillsynsbesök i kommunerna. Vid dessa tillfällen kan frågor om bostadsplanering, bostadsmarknad, bostadsbyggande och hinder för bostadsbyggande tas upp och diskuteras i ett större och bredare sammanhang.

När nybeviljandet av de skattekompenserande statliga räntebidragen till hyreslägenheter upphörde 2007 förlorade länsstyrelserna en arena där det föll sig naturligt att utbyta erfarenheter och samverka i bostadsförsörjningsfrågor med såväl kommuner som övriga aktörer på bostadsmarknaden.



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN