

# Bostadsmarknadsanalys Halland

2019:10



LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknadsanalys Halland 2019, dnr 405-4177-19

Länsstyrelsen i Hallands län

Meddelande 2019:10

ISSN 1101-1084

ISRN LSTY-N-M—2019/10--SE

Omslagsfoto: Pågående byggnation i Särö centrum, Kungsbacka kommun. Fotograf:  
Dag Rundegren

## Förord

Bostadsmarknadsanalys Halland är en del i länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar årligen analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport, som ska redovisas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Rapporten grundar sig dels på kommunernas svar i den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och dels från Statistiska Centralbyrån (SCB). Denna analys grundar sig på svar som kommunen lämnat i januari 2019 angående hur bostadsmarknaden i kommunerna varit under 2018. Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i länet. Bostadsmarknadsenkäten är unik då ingen annan undersökning fångar in kommunernas bostadsmarknadsläge på samma sätt.

Rapporten vänder sig till er som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden, både kommuner och privata aktörer.

Rapporten har arbetats fram av planarkitekt Josefine Carlsson och beslutats av landshövding Lena Sommestad. Deltagare har varit länsarkitekt Cecilia Engström.

Halmstad juni 2019

Lena Sommestad

Landshövding i Hallands län

## Innehållsförteckning

Förord.....	3
Sammanfattning .....	6
Rätten till bostad – en mänsklig rättighet.....	7
Utblick bostadsmarknaden i Sverige.....	8
Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2019 .....	9
Utblick bostadsmarknaden Göteborgsregionen .....	11
Befolkningsutvecklingen i Halland.....	13
Läget på bostadsmarknaden i Halland .....	14
Ungdomar .....	18
Studenter .....	18
Äldre .....	18
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning .....	20
Bostäder för nyanlända personer.....	21
Hemlösa .....	23
Våldsutsatta kvinnor och barn.....	24
Bostadsbyggande i Halland.....	25
Bostadsbyggandet i respektive kommun.....	27
Hylte kommun .....	28
Halmstads kommun .....	29
Laholms kommun .....	30
Falkenbergs kommun.....	31
Varbergs kommun.....	32
Kungsbacka kommun.....	33
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren .....	34
Hallands totala bostadsbestånd .....	38
Verktyg för bostadsförsörjning .....	40
Riktlinjer för bostadsförsörjningen .....	40
Översiktsplanering .....	41
Detaljplanering.....	41
Riktlinjer för kommunala markanvisningar .....	42
Allmännyttan.....	43
Förturssystem.....	44
Kommunala hyresgarantier .....	44
Förmedling av bostäder.....	44

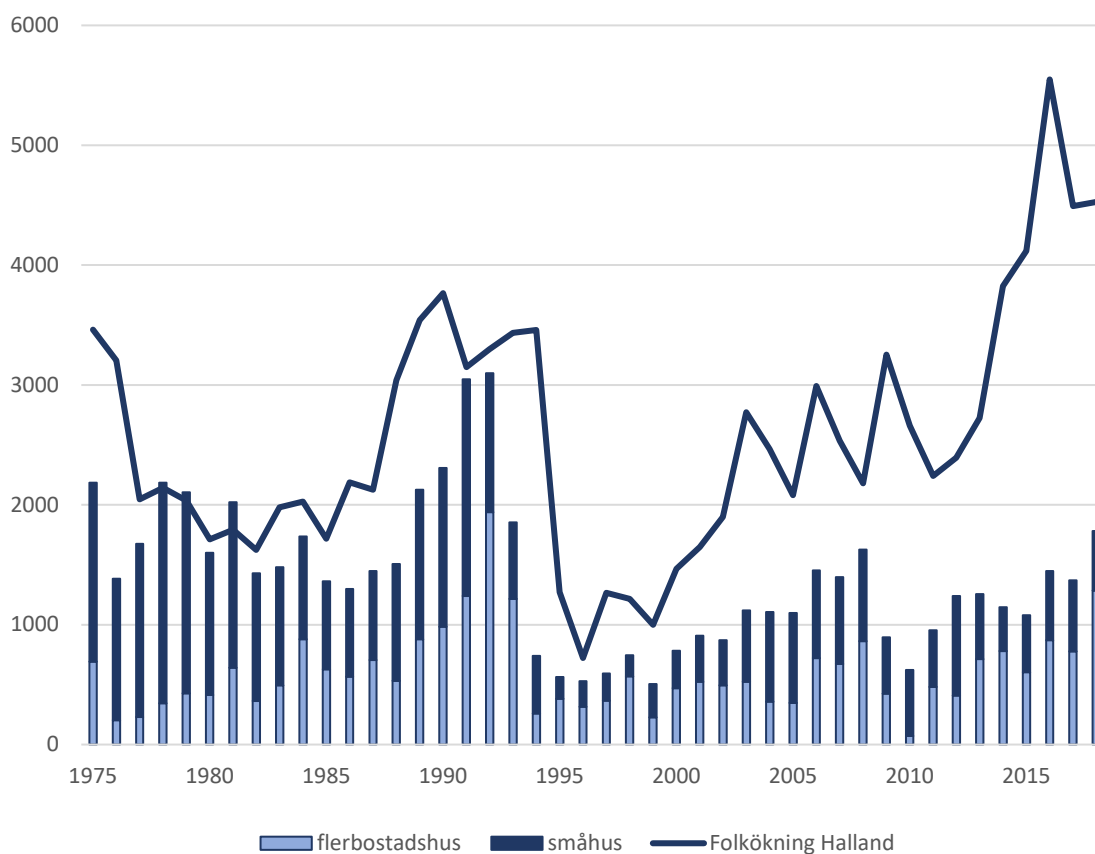
Kommunens markinnehav.....	44
Samverkan .....	45
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen .....	45
Så kan stat och kommun samarbeta för fler bostäder.....	46
Bostadsbehovet framöver .....	47
Lästips .....	48

## Sammanfattning

Inte sedan början på 90-talet har det färdigställts så mycket lägenheter i Halland som under 2018. Trots det bedömer 4 av 6 kommuner att det råder brist på bostäder. I samtliga centralorter i länet råder det brist på bostäder men kommunerna påpekar även att efterfrågan är stor i kustområdena. I inlandet är efterfrågan lägre. Andelen hyresrätter som färdigställdes under 2018 var mycket hög. Det är främst i Kungsbacka och Halmstad som det färdigställts mycket hyresrätter.

Kommunerna bedömer att antalet färdigställda lägenheter 2019 och 2020 kommer att vara lägre än vad de trott de sista åren. Det betyder att 2018 kanske varit en topp i bostadsbyggandet. Bristen på bostäder drabbar främst ungdomar i Halland.

Figuren nedan visar hur stor befolkningsökningen varit de senaste åren och hur skillnaden mellan befolkningsökning och färdigställda lägenheter i Halland blivit allt större.



Figur 1 Bilden visar på hur många lägenheter som färdigställts i Halland per år fördelat på småhus och flerbostadshus tillsammans med hur befolkningsutvecklingen varit.

## Rätten till bostad – en mänsklig rättighet

Att ha ett hem är en förutsättning för att kunna växa och utvecklas som människa. Rätten till bostad är en del av de mänskliga rättigheterna. I Regeringsformens 1 kapitlet 2§ står det ”Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning...”. Det innebär att det är en målsättning som det allmänna ska jobba efter, rättigheterna är dock inte möjliga för enskilda att hävda gentemot det allmänna.

På uppdrag av integrations- och jämställdhetsdepartementet har det tagits fram en handbok i mänskliga rättigheter på kommunal nivå. I den står följande att läsa om rätten till en bostad.

”Frågan om hur kommuner ska hantera den mänskliga rättigheten till bostad är komplicerad, eftersom kommunerna inte är ensamma aktörer på bostadsmarknaden i sin kommun. Även om det ofta finns kommunala bostadsbolag täcker inte de på långa vägar bostadsbehovet inom en kommun. Kommunerna kan inte heller finansiera nybyggnationer, utan måste även här förlita sig på privata aktörer.

Det finns dock en mängd åtgärder som en kommun kan vidta för att främja rätten till bostad för kommuninvånarna. Det första är naturligtvis att skapa sig en tydlig bild av hur situationen ser ut i kommunen. Hur många saknar helt bostad? Hur många bor hos släktingar eller vänner därför att de saknar egen bostad? Hur många är alltför trångbodda? Finns det överrepresentation av vissa utsatta grupper bland dem som saknar bostad? En högt prioriterad åtgärd blir sedan att skapa strukturer som i görligaste mån minskar utrymmet för diskriminering på bostadsmarknaden.

Inrättandet av en gemensam transparent bostadsförmedling med klara regler för eventuella prioriteringar kan t.ex. vara en sådan åtgärd. Även om antalet bostäder som förmedlas via bostadsförmedlingen per år kan tyckas vara en droppe i havet jämfört med behoven, är det trots allt en viktig rättighetsfråga att dessa fördelas på ett icke-diskriminerande sätt.

Hemlöshet blir en extra svår fråga när det rör sig om personer med psykisk sjukdom och/eller drogmissbruk. Dessa personer blir ofta vräkta eftersom de i längden kan ha mycket svårt att leva upp till de krav som ställs på en hyresgäst. Här blir det naturligtvis speciellt viktigt för kommunen att ha en klar plan för vad som ska göras om det händer eftersom man aldrig kan avsäga sig ansvaret.”<sup>1</sup>

Bostadsbrist kan enligt Boverket leda till:

- Ökad trångboddhet, i synnerhet för vissa grupper
- Ökad hemlöshet
- Ökat kvarboende i föräldrahemmet
- Svårigheter för nyanlända att hitta en rimlig bostad
- Svårigheter för studenter att hitta bostad
- Större prisökningar på bostadsmarknaden

---

<sup>1</sup> Abiri, Brodin och Johansson, Handbok i mänskliga rättigheter på kommunal nivå

## Utblick bostadsmarknaden i Sverige

Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer Sveriges folkmängd att öka med mellan 70 000 och 80 000 personer per år de kommande åren. Det är en hög ökningstakt om man ser tillbaka i historien. De senaste åren har befolkningen vuxit allt snabbare. Inte någon gång under modern tid har folkökningen varit så stor som mellan 2010 och 2016.

”I januari 2017 blev vi fler än 10 miljoner invånare. Om tio år, 2029, beräknas folkmängden ha ökat med en miljon och befolkningen i Sverige passerar 11 miljoner. År 2070 kommer vi att vara nästan 13 miljoner i Sverige, enligt befolkningsprognosen som SCB:s statistiker har tagit fram.”<sup>2</sup> SCB spår att befolkningen kommer fortsätta öka med 100 000 invånare varje år under överskådlig framtid. Det innebär att det behöver fortsätta byggas mycket bostäder. Ändå är läget på bostadsmarknaden osäkert. 2017 var det rekordmånga kommuner som angav att de hade bostadsbrist, 2018 var det åter lite lägre. 83% av kommunerna angav i år att det råder bostadsbrist i kommunen. 16% uppger att de har balans på bostadsmarknaden. Historiskt sett ligger dock antalet kommuner som anger underskott fortfarande på mycket höga nivåer. Antalet som anger balans ligger samtidigt på låga nivåer. Det tyder på att läget på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngt. Det är främst mindre kommuner som har balans. I storstadsregioner och på större högstskoleorter uppger alla att det råder bostadsbrist.

Under 2018 färdigställdes 54 876 lägenheter i Sverige. Det är fler lägenheter än på länge. 24% av dessa var hyresrätter, 43% bostadsrätter och resterande 15% äganderätter. Men antalet lägenheter är långt under det demografiska behovet av bostäder som Boverket beräknar till cirka 67 000 per år. Enligt Boverkets indikatorer på bostadsmarknaden minskar dock antalet påbörjade lägenheter under 2018 med 35% jämfört med året tidigare<sup>3</sup>. Antalet färdigställda ligger alltså på högre nivåer än på länge medan antalet påbörjade lägenheter minskar kraftigt. Utvecklingen går i olika riktning i landet. 2018 ökade antalet påbörjade lägenheter kraftigt i Göteborgs stad, var oförändrat i

”Sällan känner man sig så fri som när man sätter nyckeln i dörren till sin första lägenhet.

Bostadsbyggandet ska göras snabbare, billigare och mer hållbart. Rörligheten på bostadsmarknaden ska öka. Hyresmodellen reformeras med bland annat fri hyressättning vid nybyggnation. Lägenheternas kvalitet och läge får ett större genomslag i hyressättningen.

Investeringsstöden för byggandet av hyresrätter koncentreras, effektiviseras och riktas mot hyresrätter i hela landet. Räntan på uppskovsbeloppet vid flytt avskaffas. Straffen för försäljning av svartkontrakt skärps och köpen kriminaliseras.

Reform för reform ska bostadsbristen bort.”

Ur statsminister Stefan Löfvens  
regeringsförklaring den 21 januari 2019

<sup>2</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/>

<sup>3</sup> <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>



Stormalmö och minskade något i gruppen av mindre och medelstora kommuner. Samtidigt var det en kraftig inbromsning i Storstockholm och bland större kommuner där det redan har byggts mycket.

Mer än var tredje lägenhet som färdigställdes i Sverige 2018 var en lägenhet med 2 rum och kök. Den genomsnittliga bostadsarean för en lägenhet i flerbostadshus är 59 kvm och i ett småhus 143 kvm.

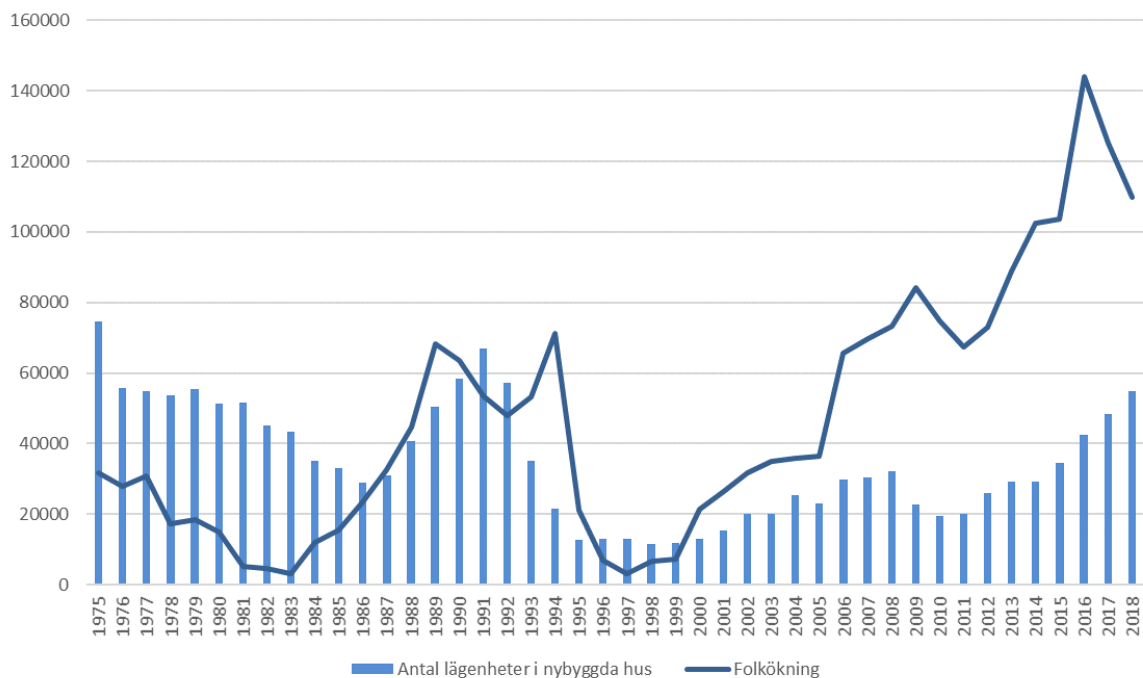
### Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2019

- Totalt 240 kommuner (83 procent) anger underskott på bostäder. Det är en minskning med 3 kommuner på ett år respektive 15 kommuner på två år. Totalt 46 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är 4 kommuner fler än förra året.
- Hyresrätter är den upplåtelseform som flest kommuner uppger behöver tillkomma. Många kommuner påpekar att det finns ett behov av större lägenheter, och då framför allt större hyresrätter.
- Begränsande faktorer för bostadsbyggandet. I många kommuner begränsas bostadsbyggandet av höga produktionskostnader och av att det är svårt för privatpersoner att få lån.
- De flesta kommuner har nu aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. I år har 261 av kommunerna, alltså 90 procent, aktuella riktlinjer (antagna 2011 eller senare).

Antalet bostadslägenheter i Sverige uppgick 31 december 2018 till 4 924 792. Dessa fördelas på:

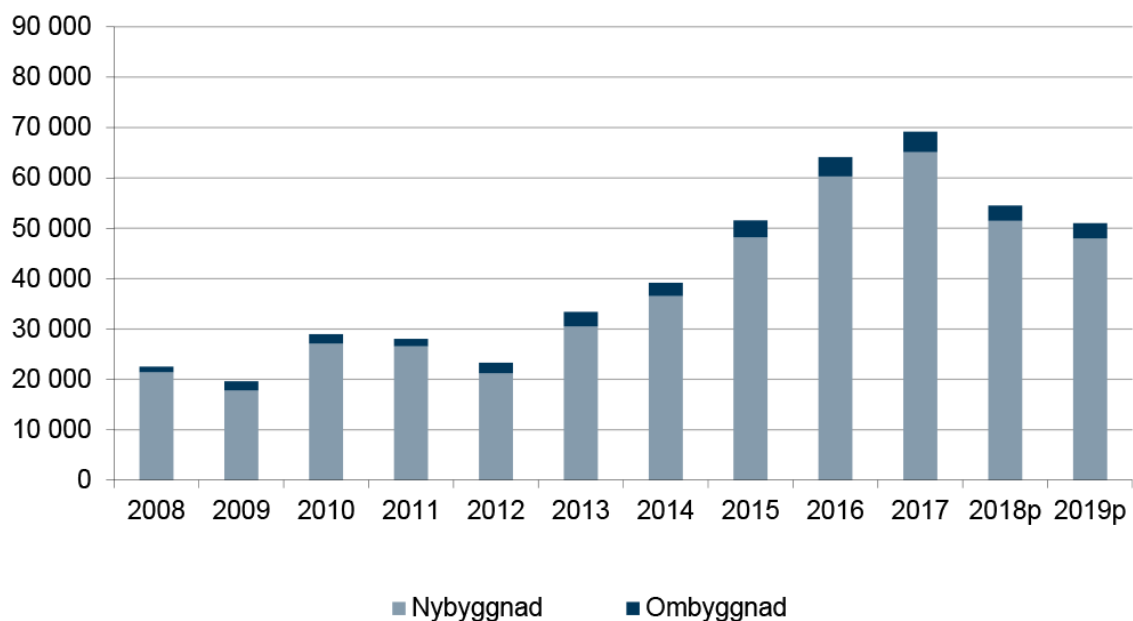
- 2 081 112 lägenheter (42 procent) i småhus
- 2 508 679 lägenheter (51 procent) i flerbostadshus
- 253 821 lägenheter (5 procent) i specialbostäder
- 81 180 (2 procent) i övriga hus.

Källa SCB



Figur 2 Antal färdigställda lägenheter i Sverige per år under 1975-2018 jämfört med folkökningen

- Det saknas bostäder för grupper med låga inkomster eller som av andra anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden. Detta gäller trots att antalet nybyggda bostäder har ökat kraftigt på senare år.
- 265 kommuner hyr ut lägenheter med särskilda villkor för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är en ökning med 15 kommuner sedan förra året.<sup>4</sup>

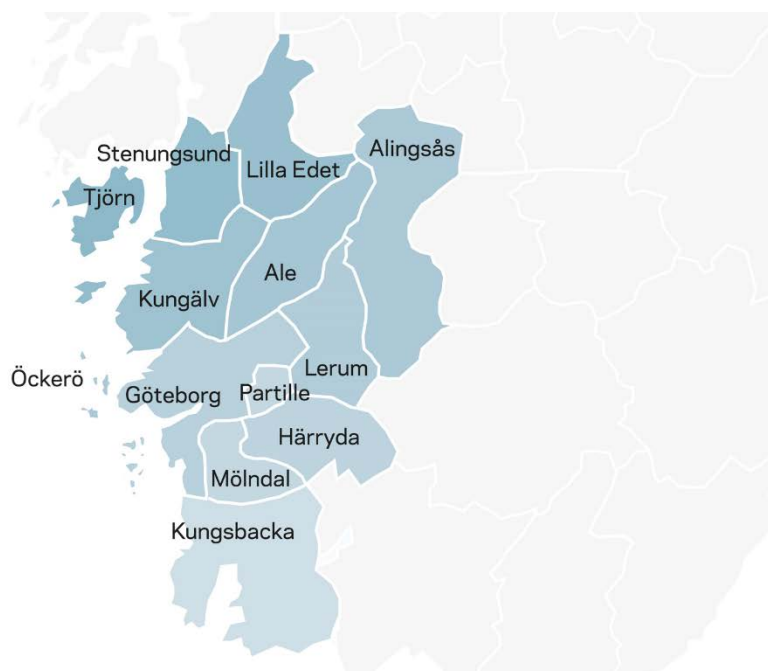


Figur 3 SCB:s statistik samt Boverkets prognos (år 2018 och 2019) för påbörjade bostäder i Sverige.

4

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

## Utblick bostadsmarknaden Göteborgsregionen



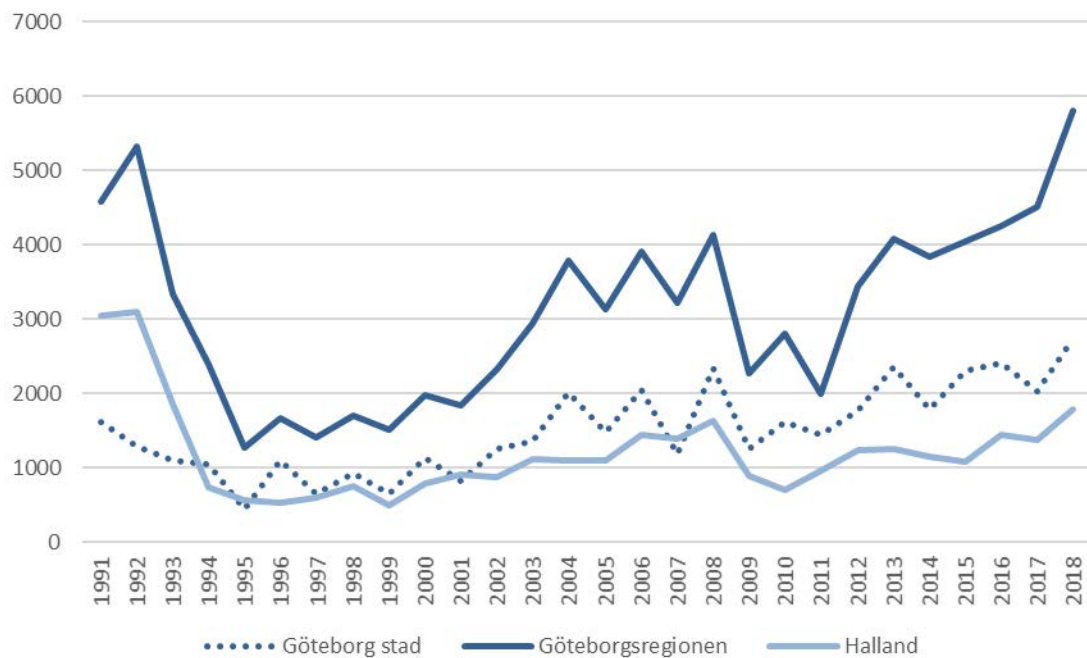
Figur 4 Göteborgsregionen omfattar även Kungsbacka kommun i Hallands län.

Kungsbacka ingår i Göteborgsregionen, även kallad Storgöteborg, vilket innebär många samarbeten. Från Kungsbacka till Göteborg går pendeltåg varje kvart och hela kommunen har en självklar koppling till Göteborg, så även bostadsmarknaden. Också Varberg känner av bostadsmarknaden kring Göteborg, även om de formellt inte tillhör Göteborgsregionen. Från Varberg når man Göteborg på 40 minuter med tåget. Kanske spiller Göteborgs bostadsmarknad numera även över på Falkenbergs kommun. Den påverkar oss hur som helst och eftersom Göteborgsregionens bostadsmarknad skiljer sig lite från övriga landet kan den vara värd att nämna i Hallands bostadsmarknadsenkät.

Under 2018 har Storgöteborg ökat antalet påbörjade lägenheter, det är den enda regionen som ökar jämfört med året tidigare. Särskilt verkar ökningen av påbörjade lägenheter avse bostadsrätter.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/boverkets-indikatorer-december-2018.pdf>

Under 2018 färdigställdes hela 5812 lägenheter i Göteborgsregionen vilket är en ännu större ökning än den som varit i Halland.



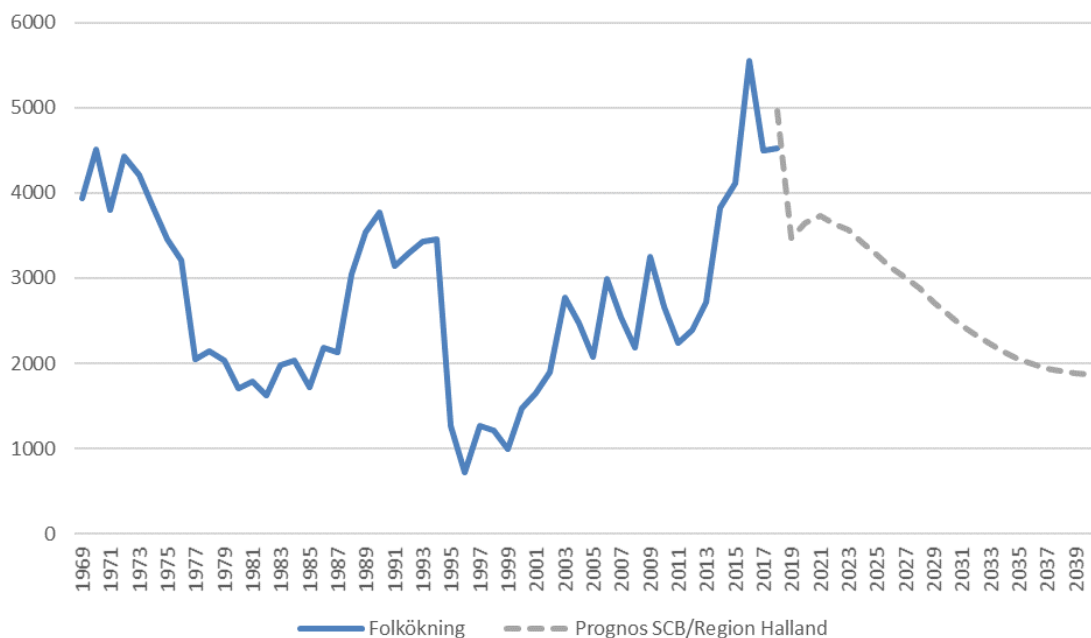
Figur 5 En jämförelse av hur många lägenheter som färdigställts i Halland, Göteborgsregionen och Göteborg stad.

## Befolkningsutvecklingen i Halland

Halland har en stark befolkningsutveckling. Sedan 1970 har Hallands folkmängd ökat med 62 %. Det är den näst kraftigaste befolkningsökningen i Sverige, bara Uppsala län hade en större procentuell ökning. I Sverige som helhet ökade befolkningen med 25 % under samma period. Hallands befolkning uppgick den 31 december 2018 till 329 352 invånare. Det är en ökning med 4 527 personer eller 1,4 % gentemot föregående år. Motsvarande ökning för Sverige är 109 943 personer vilket motsvarar en procentuell ökning med 1,0 %. Sveriges folkmängd uppgick den 31 december 2018 till 10 230 185 personer. Hylte kommun minskade 2018 med 76 personer från att de två senaste åren ha haft högst procentuell befolkningsökning i Halland. Övriga kommuner i Halland ökade antalet invånare under 2018. Halmstad var den kommun i Halland som ökade sin befolkning mest under 2018 med hela 1 516 invånare (+1,5%). I april 2018 passerade Halmstads kommun 100 000 invånare. Störst procentuell befolkningsökning hade Kungsbacka på +1,7%.

Invandring stod för 47 % av befolkningsökningen i Halland under 2018 vilket är en lägre andel än under de senaste åren. Störst var invandringsöverskottet 2018 i Halmstads kommun. Alla kommuner utom Falkenberg hade ett födelseöverskott, störst var födelseöverskottet i Halmstads och Kungsbackas kommuner. Alla kommuner utom Hylte hade inrikes flyttöverskott, mest var det i Kungsbacka och Varberg.

SCB:s prognoser visar på att befolkningsutvecklingen i Halland kommer att vara fortsatt positiv, men ökningen kommer inte att vara lika hög som de senaste åren.

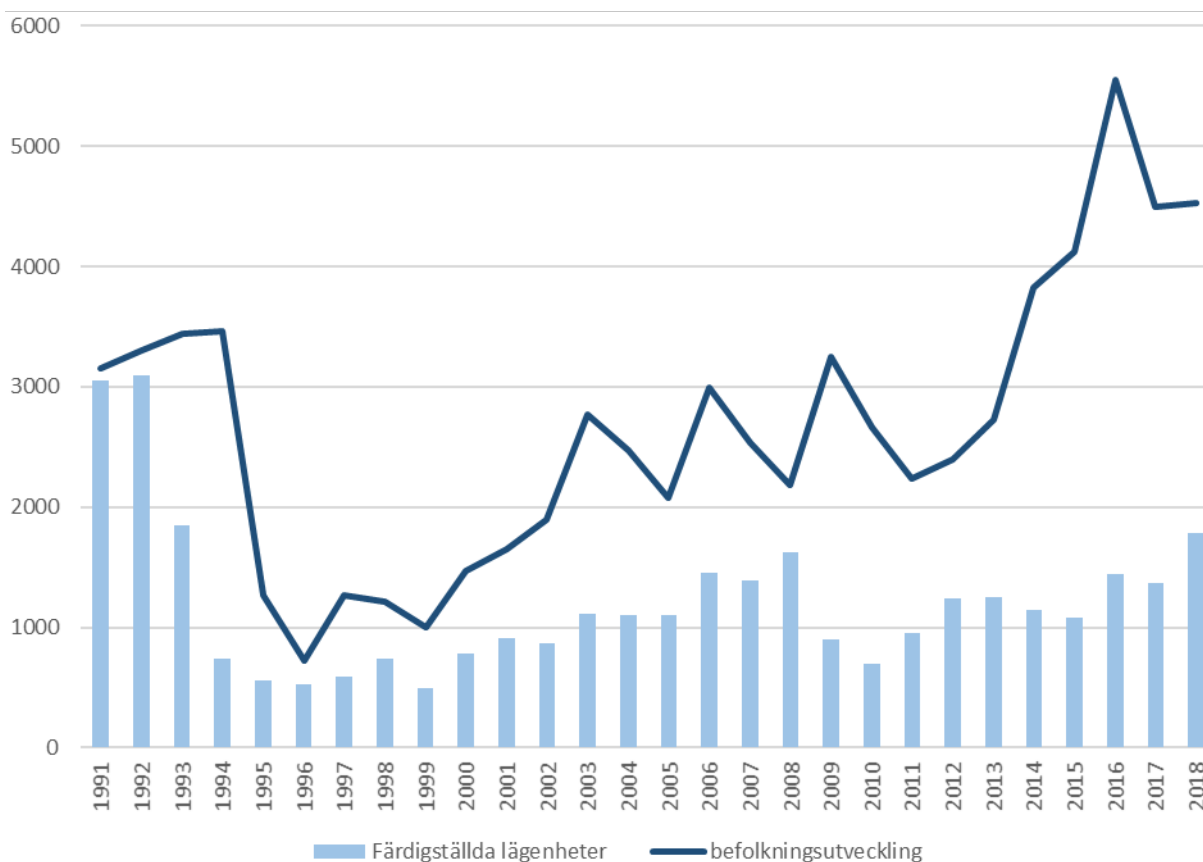


Figur 6 Folkökningen i Halland de senaste 40 åren samt prognos för befolkningsökning fram till 2040. Källa SCB och Region Halland.

## Läget på bostadsmarknaden i Halland

Under de senaste tio till femton åren har bostadsbyggandet i Halland inte varit av tillräcklig omfattning för att möta den stora befolkningsökningen. Det alltför låga bostadsbyggandet har därför genererat bostadsbrist i länet. Bristen på lediga lägenheter gör det särskilt svårt för ungdomar och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden. 2018 har det dock byggts mer än på länge. Antalet färdigställda hyresrätter var i år ungefär lika många som antalet hyresrätter och bostadsrätter sammanlagt varit de senaste åren. Inte sedan 1993 har antalet färdigställda lägenheter varit högre. Men befolkningsökningen har de senaste 5 åren varit mycket stor och antalet färdigställda lägenheter räcker därför inte till. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 4 av de 6 halländska kommunerna att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Både 2017 och 2018 angav samtliga kommuner att det rådde bostadsbrist i kommunen som helhet.

Den fortsatt rådande bristen på bostäder medför svårigheter att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov och att möta den ökade efterfrågan på bostäder som tillväxt och folkökning medför. Bostadsbristen utgör också en begränsande faktor för rörligheten på arbetsmarknaden, försvårar för ungdomar att flytta hemifrån och gör det svårt för nyanlända 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 tillgänglighet.

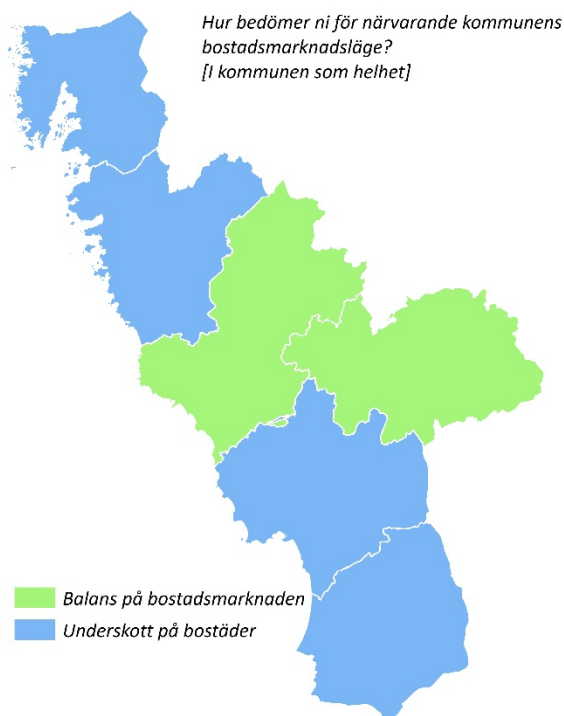


Figur 7 Antalet färdigställda lägenheter i Halland per år jämfört med befolkningsutvecklingen. Källa SCB.

Den viktigaste frågan i bostadsmarknadsenkäten är kanske 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 slags permanentbostäder för såväl flerbostadshus som småhus och för upplåtelser med såväl hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Följande alternativ har getts kommunerna när de besvarat enkäten:

- **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.
- **Balans** på bostadsmarknaden är när tillgången på bostäder svarar mot efterfrågan.

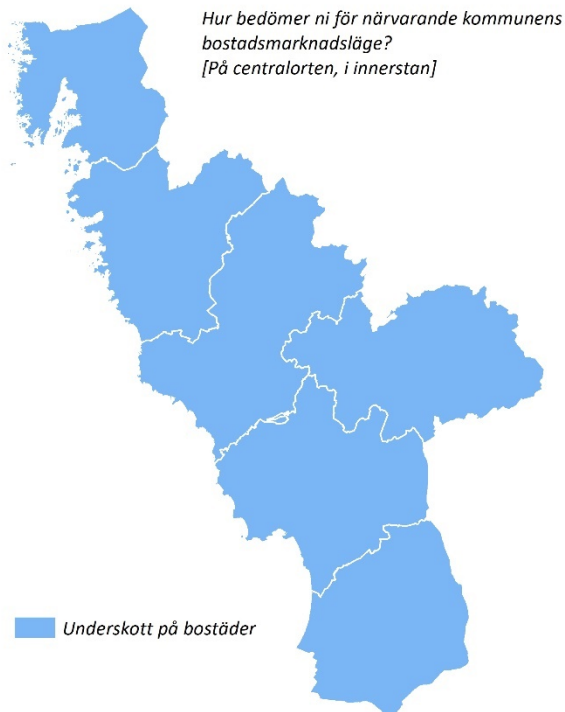


Kungsbacka, Varberg, Halmstad och Laholm anger att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Hylte och Falkenberg anger att det nu råder balans. Förra året och året dessförinnan angav samtliga kommuner att det rådde brist i kommunen som helhet. Samtliga kommuner i länet bedömer att det kommer att vara samma läge på bostadsmarknaden om tre år.

I årets enkät till kommunerna efterfrågades hur stort underskottet är. Bostadsbrist för en viss kommun innebär kanske ett underskott på några få lägenheter medan det i andra kommuner innebär underskott på 10 000-tals lägenheter. Det är bara Hylte och Falkenbergs kommuner som har angett en siffra på bostadsbehovet i kommunen, de kommuner som angett balans i årets enkät. I de kommuner som har större problem med bostadsbrist har man inte någon kvantitativ bedömning av behovet. Frågan om bostadsmarknaden fångar inte upp de tendenser som ses på flera håll i landet nu –

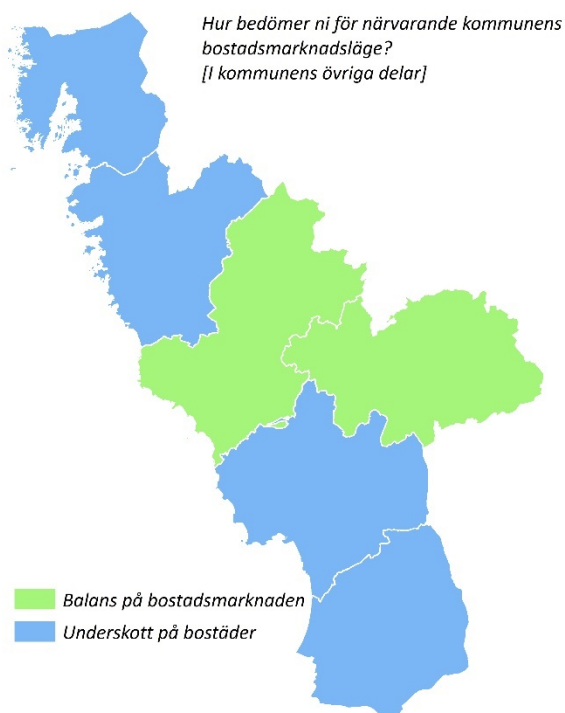
att man har lediga bostadsrätter men brist på hyresrätter. Inte heller kan man se om till exempel marknaden är mättad på dyra lägenheter samtidigt som efterfrågan på billigare lägenheter är stor, en signal som annars hörs från flera håll.

Falkenberg kommenterar bostadsmarknaden med att det byggs många villor nu. Det byggs även lägenheter i form av hyres- och bostadsrätter. I Falkenberg saknas dock mindre lägenheter för ungdomar. Falkenberg uppger också att det krävs mer satsningar på landsbygden.



I samtliga kommuners centralorter råder det bostadsbrist. Hylte kommuns bostadsmarknad har varierat och de har under några år uppgett både balans och överskott men de senaste tre åren har det rått bostadsbrist där med. Falkenberg uppgav senast 2009 att det råde balans på bostadsmarknaden i Falkenbergs stad. Övriga kommuner har haft bostadsbrist i centralorterna sedan länge.

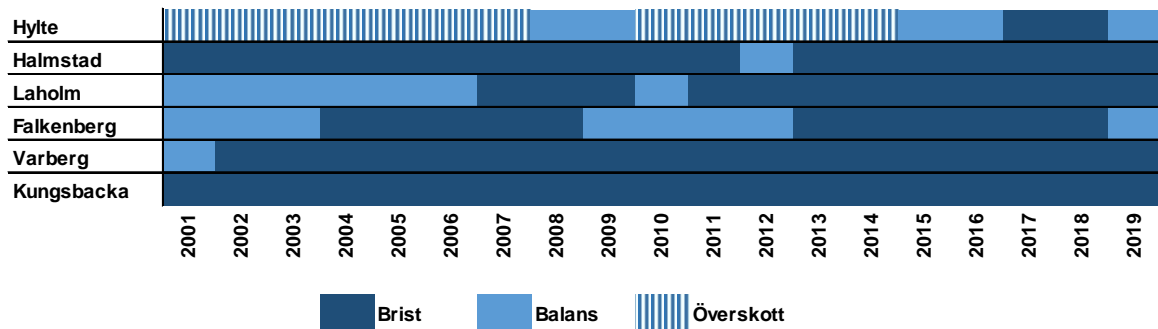
Med urbanisering menar man att folk flyttar från landsbygden till tätorter. För 200 år sedan bodde 90 procent av Sveriges befolkning på landet. Idag är det nästan tvärt om, 85 procent av oss bor i tätorter. Sverige är det land i Europa där urbaniseringen går fortast.



Utanför centralorterna (kommunernas övriga delar) rådet det balans i Falkenbergs och Hyltes kommuner, medan övriga kommuner har brist på bostäder även här. Halmstad har haft brist på bostäder utanför tätorten sedan 2013 medan Varberg och Falkenbergs brist har varit långvarig.

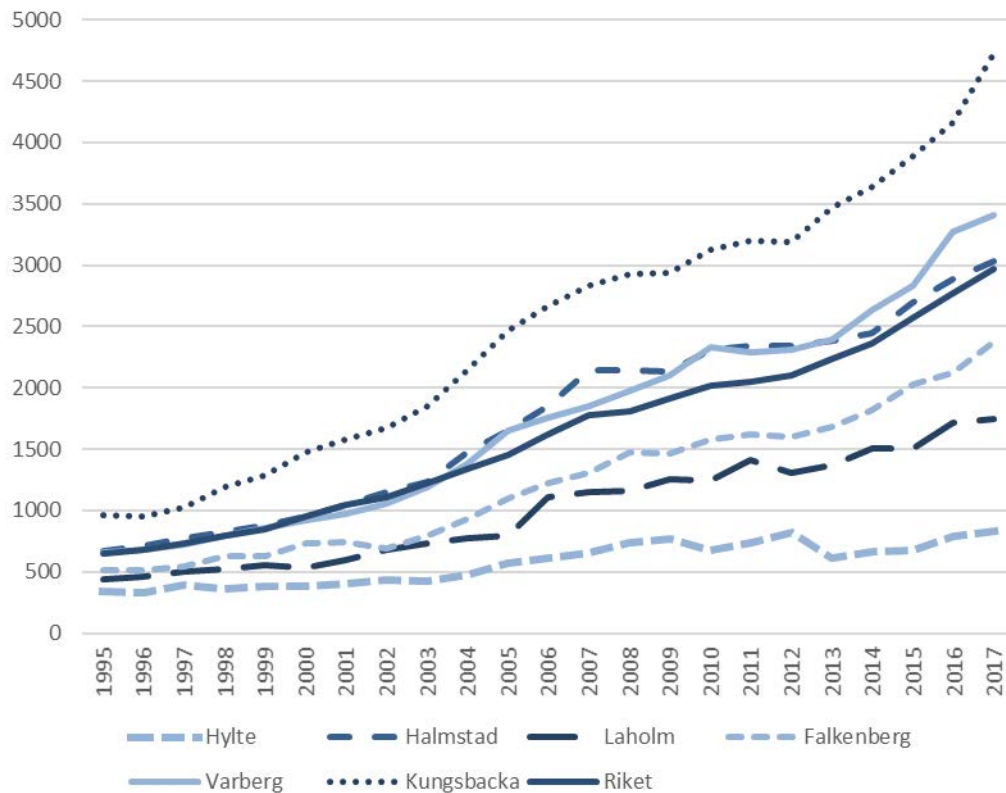


När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och kanske saknar kötid, fast inkomst eller referenser. I Kungsbacka råder det brist på bostäder för alla grupperna.



Figur 8 Tabellen visar hur kommunerna bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet sedan år 2001.

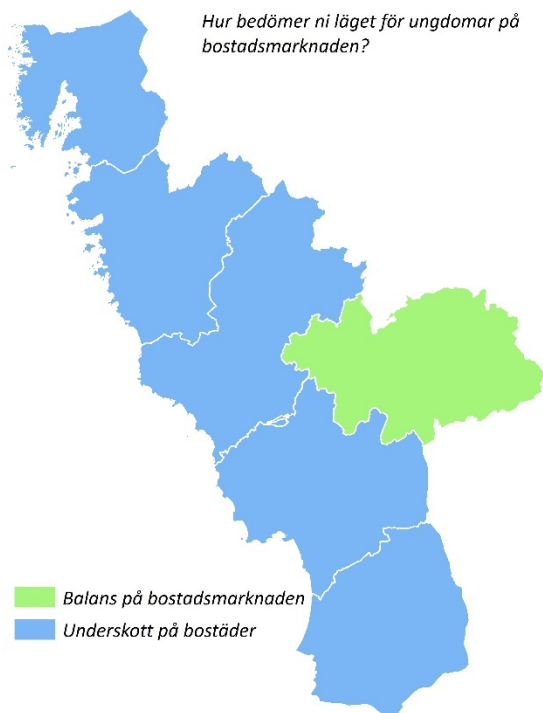
Nedanstående tabell redovisar hur medelpriset för småhus i de halländska kommunerna utvecklats sedan mitten på 90-talet. Jämför man med tex utvecklingen av medelinkomst från förvärvsarbete har denna inte alls stigit i samma takt. Bilden visar även att Varberg och Halmstad ligger över rikssnittet, Kungsbacka ligger långt över och övriga kommuner ligger under snittpriset i landet.



Figur 9 Köpeskilling för småhus, medelvärde i tusentals kronor, i de halländska kommunerna och i riket under åren 1995-2017.

## Ungdomar

Gruppen unga har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om bostäder. Det är framför allt tydligt när det gäller små lägenheter.



Ungdomar konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men har svårare att få en bostad eftersom de har lägre inkomst och ofta saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde. Alla kommuner utom Hylte anger att det råder ett underskott på bostäder för Ungdomar. Anledningen till att det är brist på bostäder för denna grupp är att det finns för få små lediga lägenheter, att lediga små bostäder är för dyra och att det generellt finns få lediga lägenheter.

Halmstad, Falkenberg, Laholm och Kungsbacka har särskilda ungdomsbostäder, 96, 20, 4 respektive 15 stycken. Även Varberg har särskilda boenden för ungdomar.

I Hylte finns hyresrabatter för ungdomar. I övrigt underlättas ungdomars möjligheter att skaffa bostäder i Halland främst genom generella satsningar på bostadsbyggande, särskilt nyproduktion av små lägenheter med rimliga hyror.

De närmsta två åren planeras för 76 nya ungdomsbostäder i Varberg och 8 i Laholm.

## Studenter

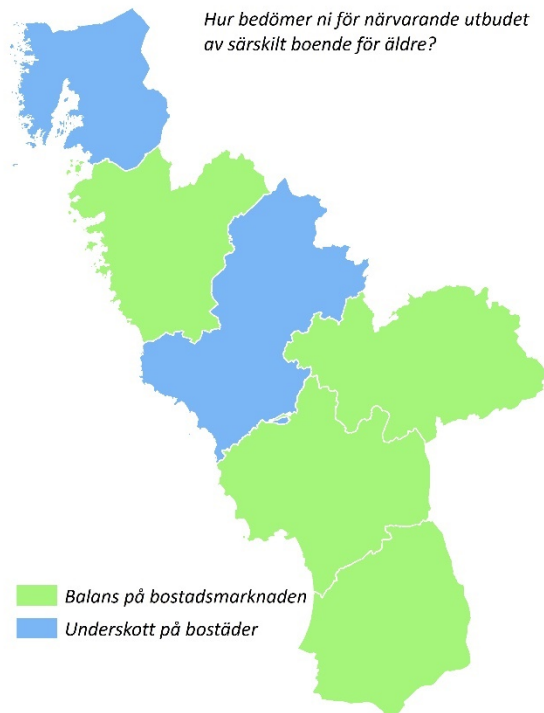
Det finns särskilda studentbostäder i Halmstads och Varbergs kommuner, 1075 respektive 110 lägenheter. Det är också de kommuner där det finns högskoleutbildningar. Övriga kommuner har inga särskilda bostäder för studenter. I årets enkät anger Kungsbacka och Varberg att det råder brist på bostäder för studenter, övriga anger att det råder balans. Bristen i Varberg och Kungsbacka beror på att det generellt finns för få lediga lägenheter och att eventuellt lediga lägenheter är för dyra för studenter.

De halländska kommunerna bedömer inte att det kommer att byggas nya studentbostäder de närmsta två åren.

## Äldre

Människor lever idag längre än tidigare och andelen äldre ökar. Flyttfrekvensen bland äldre är generellt låg, och har varit så under en längre tid. Den låga flyttfrekvensen beror inte bara på ett sinande utbud av bostäder anpassade för äldre. Många av dagens äldre vill också bo kvar i sin

nuvarande bostad. Det dåliga utbudet innebär dock en inlåsnings effekt för de som vill flytta, men som inte har möjlighet till detta, eftersom inga alternativ finns.



En annan orsak till den låga flyttfrekvensen hos äldre är att svensk äldrepolitik bygger på kvarboendep principen – människor ska så länge som möjligt bo kvar hemma och inte behöva flytta till en ”institution”. Samhället stöttar denna utveckling genom att ge mer hjälp i hemmet genom hemtjänst, hemsjukvård och bostadsanpassning. Idag finns det komplement till de särskilda boendena för äldre i form av trygghetsbostäder och seniorbostäder. Andelen äldre antas öka framöver. Vid planeringen av bostäder bör kommunerna beakta att andelen äldre kommer att öka i länet och att ett varierat utbud av bostäder som möter äldres behov tillgodoses.

Med *särskilda boendeformer för äldre* avses boenden enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. I samtliga kommuner i Halland finns det särskilda boende för äldre.

Falkenberg och Kungsbacka uppger att de har underskott på särskilda boendeformer för äldre. Falkenberg bedömer att behovet inte kommer vara täckt om varken två eller fem år. De kommenterar att antalet äldre ökar och att det inte byggs i samma takt. Kungsbacka tror att behovet kommer vara täckt om 2 år. Övriga kommuner uppger att de har balans på bostadsmarknaden för äldre. Halmstad uppger att det kommer att vara balans både om 2 och fem år. De kommenterar att de har 3 nya äldreboende på gång de närmsta fem åren. Hylte tror det kommer råda balans om två år men inte om fem år. Laholm, som har balans idag, uppger att behovet inte kommer vara täckt om 2 och fem år. Det beror dels på att några av deras äldreboende så dåliga att de måste läggas ner, men även på att det blir fler äldre som är i behov av boende. Varberg uppger att balansen kommer hålla i sig. De har ett nytt särskilt boende som kommer stå klart inom 3 månader. De har för närvarande 10 personer i kö men de kommer att erbjudas plats inom 3 månader.

*Seniorbostäder* är vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. Alla kommuner utom Falkenberg har seniorbostäder i kommunen.

Det finns en stor variation av vad *trygghetsbostäder* erbjuder även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensam nämnare för många. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. I

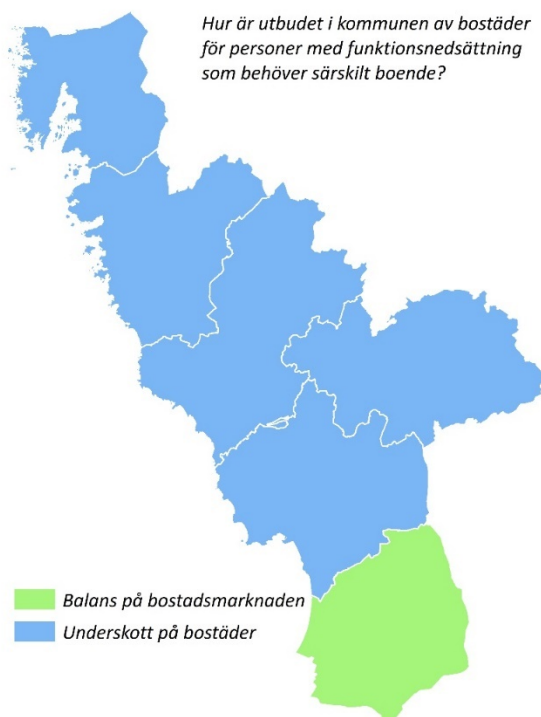
Bostadsmarknadsenkäten innebär trygghetsbostäder bostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd. Alla halländska kommuner utan Hylte har trygghetsbostäder i kommunen.

Varberg uppger att det finns lediga lägenheter i en liten del av beståndet. Falkenberg, Halmstad

och Kungsbacka har inga outhyrda trygghetsbostäder. Under våren har biståndsbedömt trygghetsboende tillkommit som en ny boendeform i socialtjänstlagen. Det är inte dessa som avses i årets bostadsmarknadsenkät.

I Varberg planeras under 2019 för 60 lägenheter i särskild boendeform för äldre i kommunal regi. I privat regi planeras under 2019 för särskilda boendeformer för äldre i Halmstad (54 lgh), Falkenberg (40 lgh) och Varberg (40 lgh). Kungsbacka planerar bygga 80 nya seniorbostäder under 2019 och ytterligare 120 lägenheter år 2020. Halmstad planerar för 60 seniorbostäder år 2020.

## Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning



Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller 5 kap 7 § socialtjänstlagen. Det finns olika former av bostad med särskild service för funktionsnedsatta: gruppboende och serviceboende. Gruppboendet är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Med serviceboenden avses enskilda lägenheter som har gemensam service i form av tillgång till en baslägenhet med en fast personalbemanning hela dygnet eller del av dygnet. Man sköter sitt eget hushåll med stöd från personalen.

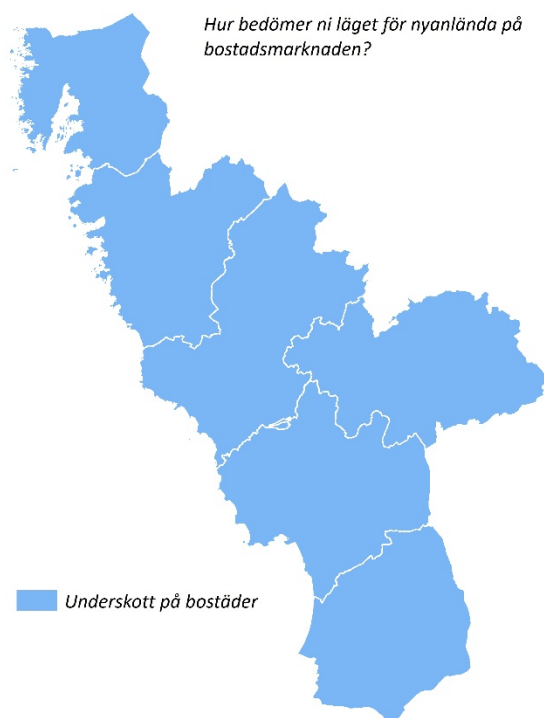
Samtliga halländska kommuner har särskilda boende för personer med funktionsnedsättning. Laholms kommun uppger att de har balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning, övriga kommuner

uppger att de har underskott på denna typ av boende. Halmstad uppger att de inväntar ett beslut för nybyggnation av en gruppboende med tre platser för personer med komplexa vårdbehov och utmanande beteende. De uppger vidare att de ser ett behov av fler traditionella gruppboenden för personer med omfattande vårdbehov. Kungsbacka kommenterar att det är brist på bostäder i kommunen och att det inte byggs i den takt som behövs. Varberg bedömer inte att behovet kommer vara täckt om 2 år men däremot om fem år. De kommenterar att det är svårt att kartlägga behovet fullt ut då antalet nya kunder med behov av boende inte går att förutse samt varierar över tid.

Kungsbacka planerar för 12 nya lägenheter för personer med funktionsnedsättning under 2019 och i Varberg planeras under 2019 för 7 lägenheter.

## Bostäder för nyanlända personer

Samtliga kommuner gör även i år bedömningen att det råder ett underskott på bostäder för nyanlända personer. Den främsta anledningen till underskottet anses vara att det råder ett generellt



underskott på hyreslägenheter och att det är underskott på stora lägenheter. Ingen av kommunerna arbetar specifikt med bostadsförsörjningen när det gäller nyanlända personer som själva har bosatt sig i kommunen.

Bosättningslagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Hur många nyanlända varje kommun anvisas beror på kommunens befolkningsstorlek, arbetsmarknadsläge, övrigt mottagande av nyanlända/asylsökande i kommunen. Migrationsverket beräknar det totala bosättningsbehovet av nyanlända för 2019 till 38 000 personer. Av dessa ska 9000 nyanlända personer tas emot i kommuner enligt bosättningslagen.

	Hytte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
<b>Generellt underskott på hyreslägenheter</b>		X	X	X	X	X
<b>Underskott på stora lägenheter</b>	X	X	X		X	X
<b>Underskott på små lägenheter</b>		X	X		X	X
<b>Underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå</b>		X	X		X	
<b>Hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning</b>		X	X		X	X
<b>Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer</b>			X		X	X
<b>Hyresvärdarna godkänner inte etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst</b>		X	X		X	X

Figur 10 Kommunernas svar på varför det råder brist på bostäder för nyanlända. Svaren var kryssalternativ i bostadsmarknadsenkäten.

Bosättningslagen (2016:38) omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt anhöriga till dessa personer.

	2016	2017	2018	2019
<b>Hylte</b>	10	5	5	5
<b>Halmstad</b>	126	169	90	37
<b>Laholm</b>	29	33	15	8
<b>Falkenberg</b>	79	73	41	20
<b>Varberg</b>	201	217	138	98
<b>Kungsbacka</b>	318	319	293	186
<b>Totalt</b>	<b>763</b>	<b>816</b>	<b>582</b>	<b>354</b>

Källa Länsstyrelsen

Figur 11 Kommuntal för mottagande av anvisade nyanlända personer.

Regeringens avsikt med bosättningslagen är att kommuner som har en jämförelsevis god arbetsmarknad, stor befolkning, lågt övrigt mottagande och förhållandevis få asylsökande kommer att få ta emot fler nyanlända. Regeringen beslutar om länstal utifrån Migrationsverkets prognos om antalet nyanlända som ska omfattas av anvisningar för bosättning under året samt fördelningen på länsnivå. Länsstyrelserna fastställer i sin tur hur länstalet ska fördelas mellan länets kommuner.

De halländska kommunerna har alla klarat av att ta emot det antal anvisade nyanlända som de anvisats 2018. Det vanligaste sättet de halländska kommunerna arbetar för att ta emot anvisade nyanlända är genom samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen. Alla utom Falkenbergs kommun arbetar på det sättet. I Falkenberg, Varberg och Kungsbacka blockhyr kommunen fastigheter. I Falkenberg, Varberg och Kungsbacka erbjuder permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid. I Varberg erbjuds i regel barnfamiljer permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid. I Halmstad och Varberg följs tidsbegränsade kontrakt av permanenta kontrakt i kommunen. I Varberg arbetar man även med tidsbegränsade kontrakt tills dess att den nyanlända har en god möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i kommunen. Halmstad erbjuder permanenta kontrakt i speciella fall t ex för ensamstående kvinnor med barn och familjer med behov av handikappanpassning. Väntetiden för att få ett permanent boende från ett tillfälligt boende ligger på över ett år. Kungsbacka arbetar främst med genomgångslägenheter, dvs tillfälliga boenden.



Figur 12 Tillfälligt boende i Kungsbacka kommun. Foto Kungsbacka kommun.

## Hemlösa

Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i under kort eller lång tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer som Boverket utgår ifrån i denna enkät.

1. Akut hemlöshet, exempel härbärgen och kvinnojour
2. Boende på institutioner och i kategoriboenden
3. Långsiktig boendelösning, exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten
4. Eget ordnat kortsiktigt boende

I Halland fanns det 633 hemlösa personer år 2017. Någon siffra för 2018 finns inte. Högst andel hemlösa per invånare finns i Falkenberg följt av Varberg och Halmstad.<sup>6</sup>

I vissa kommuner kallas det sociala hyreskontrakt, i andra kommuner kallas det träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende eller något annat. Det gemensamma är att personen som bor i lägenheten inte har fullt besittningsskydd och att boendet är förenat med särskilda villkor eller regler och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Härbärgen och jourlägenheter som är avsedda för tillfällig övernattning räknas inte hit.

Alla länets kommuner svarar att de idag hyr ut lägenheter i andra hand med tillsyn och särskilda villkor till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta av

---

<sup>6</sup> Socialstyrelsen, Antalet hemlösa per kommun och län 2017, <https://www.socialstyrelsen.se>

dessa är hyresrätter. Falkenberg, Halmstad, Kungsbacka och Varberg dirketäger bostäder i form av bostadsrätter och småhus som de hyr ut.

Alla kommuner anger att de på något sätt arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Kungsbacka kommun använder sig av kommunala hyresgarantier, vilket är ett frivilligt åtagande för kommunen. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande för kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Halmstad kommun samarbetar med kyrkorna. I Hylte och Kungsbacka kommuner för man från kommunens sida en dialog med privata fastighetsägare om att sänka kraven på bostadssökande, till exempel genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Laholms kommun har varje månad möten med det allmännyttiga bostadsföretaget där möjligheterna för utsatta individer att få bostad diskuteras med syfte att sänka kraven. Hylte, Laholm, Falkenberg och Kungsbacka har uppsökande verksamhet för att förebygga vräkning, tex med rådgivning eller särskilda insatser samt överenskommelser med de kommunala bolagen att sänka kraven på bostadssökande, tex godkänna försörjningsstöd som inkomst.

Samtliga halländska kommuner saknar en aktuell plan mot hemlöshet. Bara Halmstad och Varberg har aktuella rutiner för att motverka avhysning av barnfamiljer.<sup>7</sup>

## Våldsutsatta kvinnor och barn

Socialstyrelsens har föreskrifter och allmänna råd för de som arbetar med de som utsätts för våld i nära relationer eller för barn som upplever eller bevittnar våld i hemmet. I föreskriften tydliggörs bl.a. kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattes behov av stöd och skydd. Det är svårt för kvinnor som vistats hos kvinnojourerna att hitta lägenheter när de ska flytta ut från boendet hos kvinnojourerna. Bristen på bostäder gör idag att kvinnor och barn tvingas stanna på ett skyddat boende längre än vad som kanske behövs.

En av jourerna i Halland uppger att de får säga nej till nya kvinnor och barn som behöver skydd därför att de som skulle kunna flytta ut inte får tag i boende.

Om något boende erbjuds så är det ofta dyra lägenheter som är nyproducerade och kvinnorna har ofta inte ekonomi för dessa bostäder.

Det finns dock goda exempel. En kommun berättar ”Vi hade en kvinna förra året som skrev brev till olika kommuner om att få hjälp med permanent boende utifrån våldsutsatthet. Hon fick napp från en kommun som ordnade lägenhet (kontrakt 4 år) och stödperson.”

Det finns samarbeten mellan kommuner som ordnar boende för kvinnor och barn från andra kommuner. Detta fungerar ofta på ett bra sätt.

Olyckligtvis inträffar det ibland att våldsutövaren hittar kvinnan och barnen i den nya lägenheten och de är då tvungna att flytta vidare. Det händer även att kvinnorna går tillbaka till mannen när de inte lyckas hitta boende.

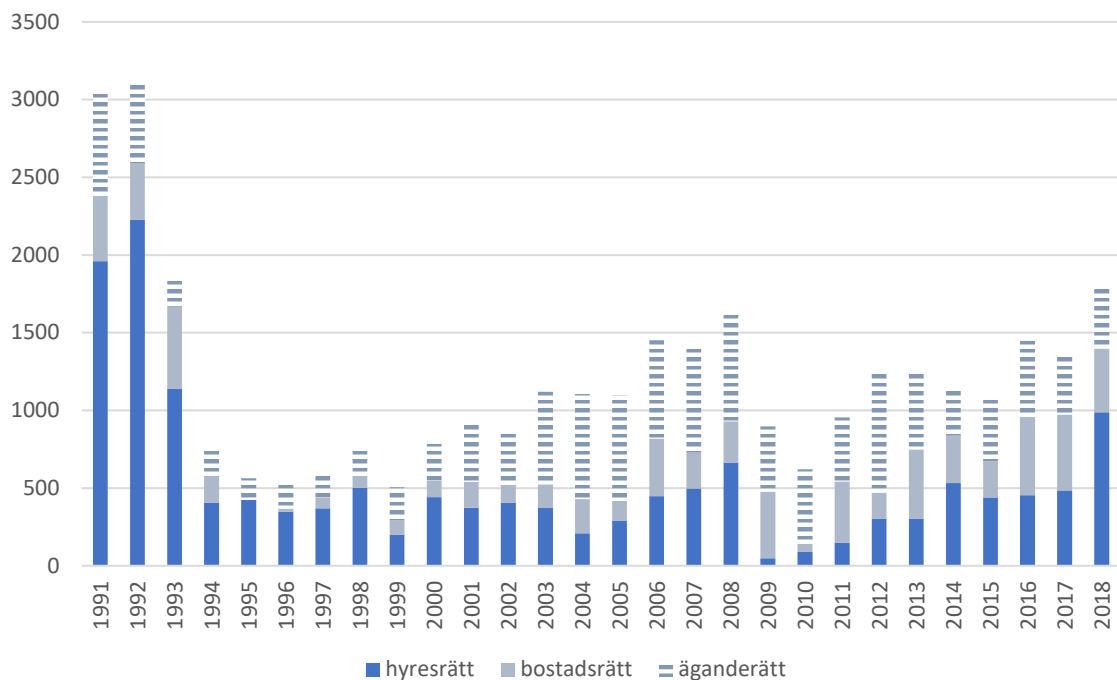
<sup>7</sup> Socialstyrelsens öppna jämförelse 2018 – Motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, <https://www.socialstyrelsen.se>



## Bostadsbyggande i Halland

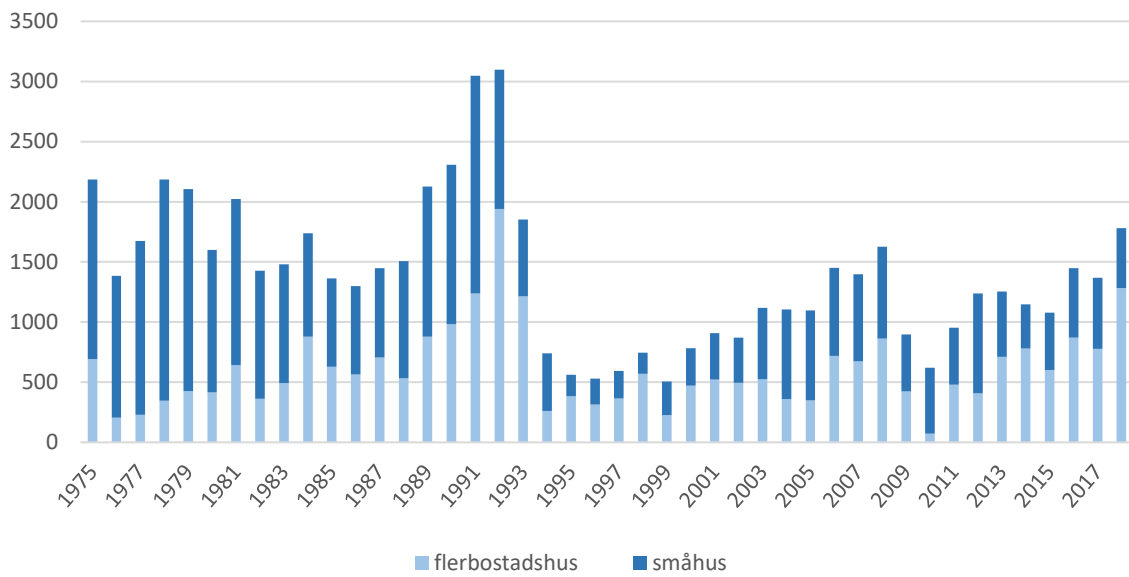
Inte sedan 90-talet har det färdigställts så många lägenheter i Halland som under 2018. Det färdigställdes 1782 bostadslägenheter i länet. Med färdigställda menas när en lägenhet är klar för inflyttning, vilket nästan uteslutande avser slutbesked. Flest färdigställda lägenheter byggdes i Kungsbacka kommun, där färdigställde hela 699 lägenheter. För Hallands del var antalet färdigställda lägenheter per 1000 invånare 5,4 vilket är samma siffra som riksgenomsnittet.

Av diagrammet nedan framgår att det har byggts mycket hyresrätter under 2018, ungefär lika många som hyresrätter och bostadsrätterna tillsammans under året dessförinnan.



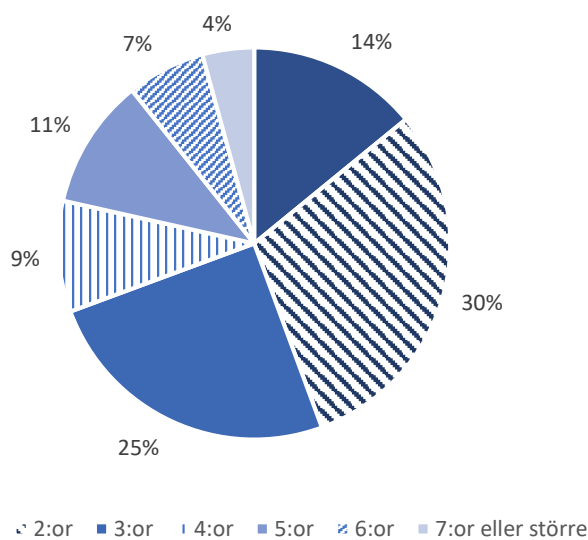
Figur 13 Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform sedan 1991.

Diagrammet nedan visar bostadsbyggandet i länet under en ännu längre period, ända sedan år 1975. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år fördelat på flerbostadshus och småhus. Fram till början på 90-talet låg bostadsbyggandet generellt på en högre nivå än perioden därefter. I början av 1990-talet färdigställdes det årligen ca 3000 bostäder i länet. Under andra halvan av 1970-talet låg bostadsbyggandet i snitt på ca 2000 bostäder årligen. Bostadsproduktionen 2018 hamnade på 1782 lägenheter. Det betyder att trots att det byggs mer än på flera år är vi ändå inte uppe i de nivåer vi hade i början på 90-talet.



Figur 14 Färdigställda lägenheter i Halland 1975-2018

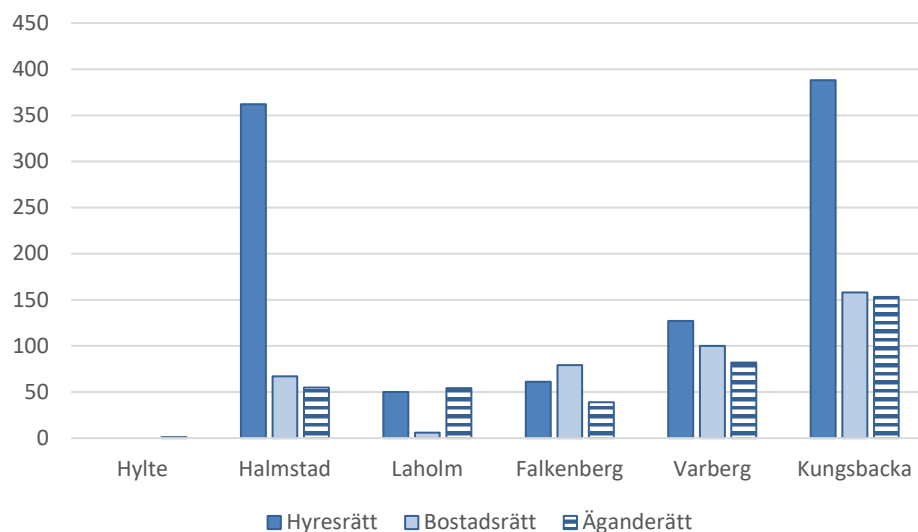
Av de lägenheter som byggdes i Halland under 2018 dominerade 2 och 3 rum och kök.



Figur 15 De lägenheter som färdigställdes i Halland 2018 var i huvudsak 2:or och 3:or.

## Bostadsbyggandet i respektive kommun

Som jämförelse till hela länets bostadsbyggande visar nedanstående diagram hur många lägenheter som respektive kommuner färdigställt. Flest lägenheter färdigställdes i Kungsbacka medan det var Halmstad som ökade sin befolkning med flest personer. I både Kungsbacka och Halmstad har det färdigställts många hyresrätter.

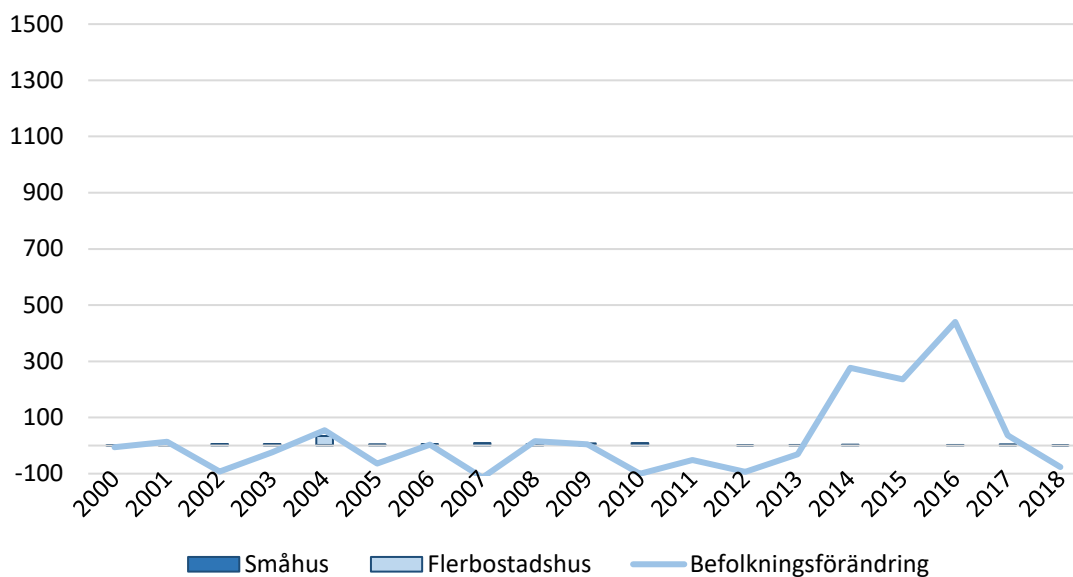


Figur 16 Diagrammet visar hur det som färdigställdes i Halland år 2018 fördelar sig på respektive kommun och upplåtelseform.

### Hylte kommun

I Hylte kommun färdigställdes under 2018 endast 1 lägenhet. Befolkningen minskade också efter att kommunen i 4 år haft en positiv befolkningsutveckling. Det finns ett underskott på bostäder i centralorten, främst lägenheter i flerbostadshus. I övriga kommundelar råder det balans på bostadsmarknaden. Det har varit en stor inflyttning till kommunen de senaste åren, till stor del på grund av flyktingmottagandet. Detta har skapat en större efterfrågan på bostäder.

Färdigställda lägenheter 2018	1
Småhus	1
Flerbostadshus	0
Befolkningsförändring under 2018	-76
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	0,1

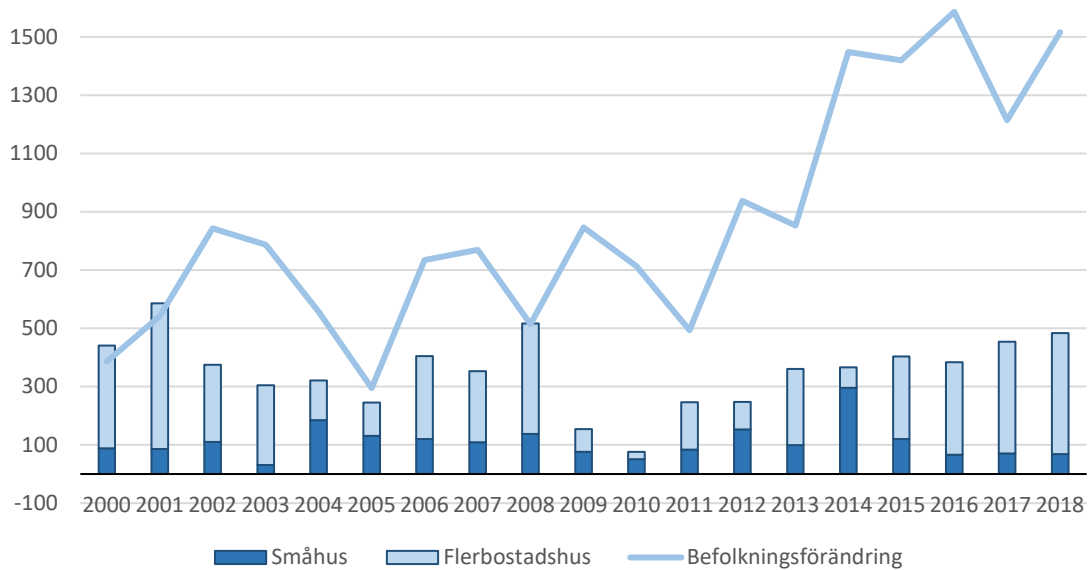


Figur 17 Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Hylte kommun.

### Halmstads kommun

I Halmstads kommun färdigställdes 484 lägenheter under 2018. Kommunen har de senaste åren legat på en relativt stabil bostadsbyggnadstakt. Befolkningsökningen har varit hög under en längre period. I Halmstad är det större efterfrågan i staden och längs kusten än i inlandet. För närvarande uppger de att det råder relativt god produktion av främst hyresrätter. Allt som produceras är i princip uthyrt eller sålt när det färdigställs.

Färdigställda lägenheter 2018	484
Småhus	68
Flerbostadshus	416
Befolkningsförändring under 2018	+1516
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	4,8

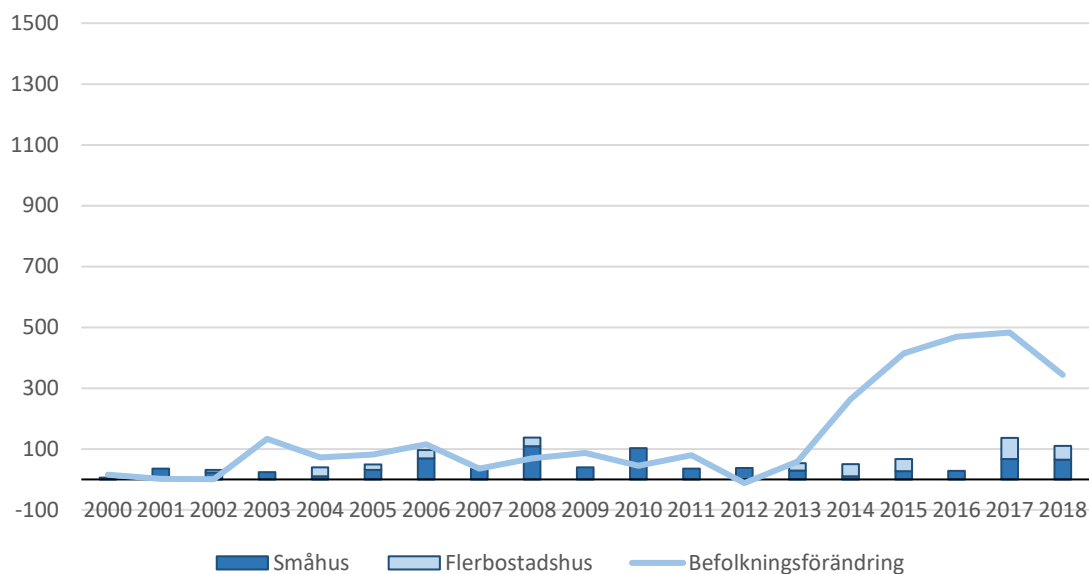


Figur 18 Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Halmstads kommun.

### Laholms kommun

I Laholms kommun färdigställdes 110 lägenheter under 2018. Kommunens obalans/underskott berör främst centralorten men även i mindre tätorter och byar är efterfrågan större än utbudet vilket inte minst syns genom korta försäljningstider och långa köer till hyresvärdar. Framförallt är det en socioekonomisk obalans. Det har senaste åren byggts mer bostäder än tidigare men utifrån tidigare låga nivåer och vad som produceras är Laholms bostadsmarknad fortfarande inte i balans.

Färdigställda lägenheter 2018	110
Småhus	65
Flerbostadshus	45
Befolkningsförändring under 2018	+344
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	4,3

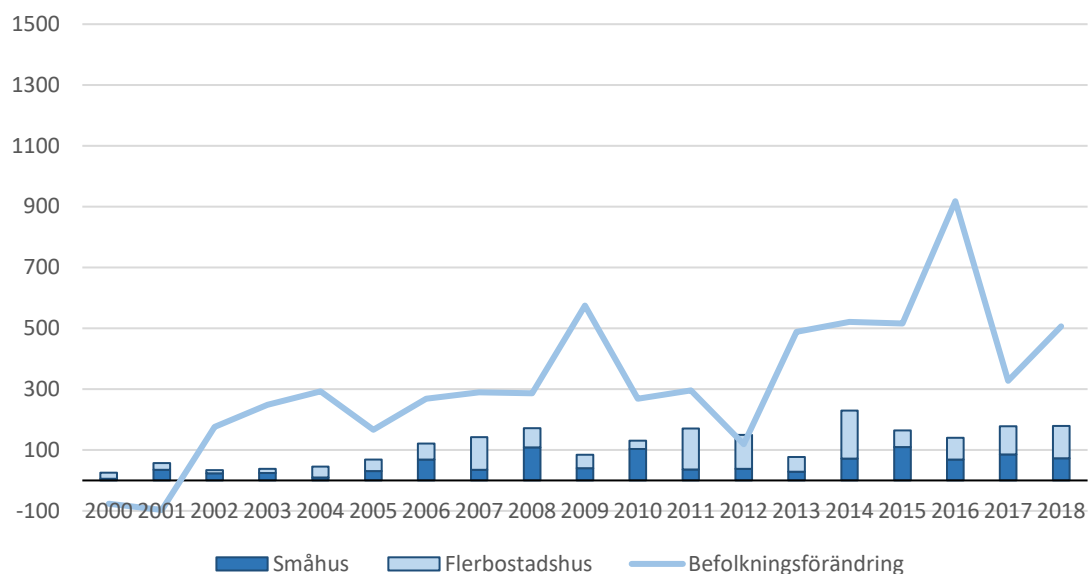


Figur 19 Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Laholms kommun.

### Falkenbergs kommun

Falkenbergs kommun har haft ett relativt stabilt bostadsbyggande medan befolkningsökningen varierat från år till år. De bedömer att de under 2018 gått från ett generellt underskott på bostäder till en balans på bostadsmarknaden i kommunen. Under 2018 färdigställdes 179 lägenheter i Falkenbergs kommun. Det byggs många villor i Falkenberg nu. Det byggs även lägenheter i form av hyres- och bostadsrätter. Kommunen uppger dock att det saknas mindre lägenheter för ungdomar. Vidare påpekar de att det krävs satsningar på landsbygden.

Färdigställda lägenheter 2018	179
Småhus	73
Flerbostadshus	106
Befolkningsförändring under 2018	+506
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	4,0

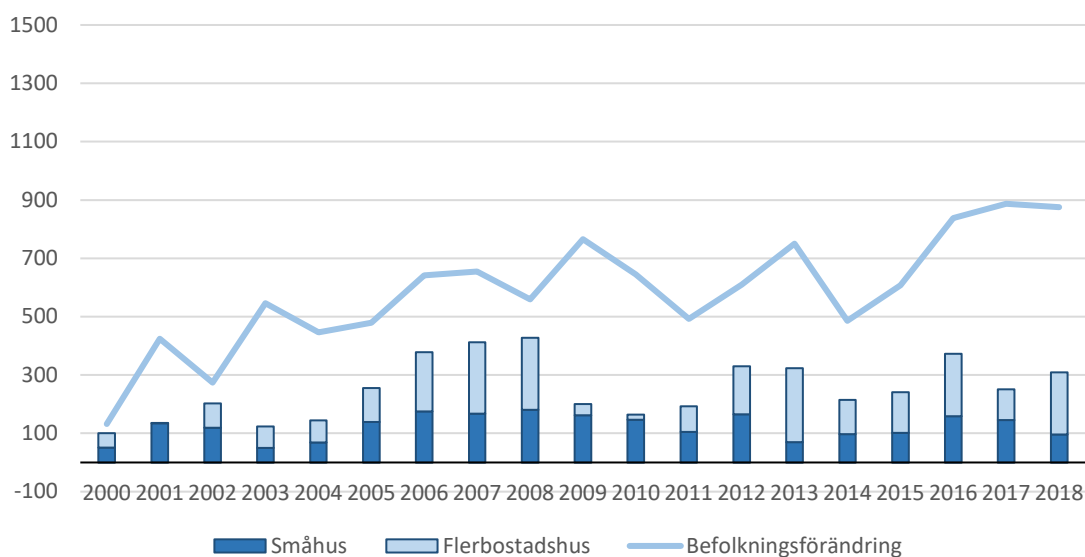


Figur 20 Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Falkenbergs kommun.

## Varbergs kommun

I Varbergs kommun färdigställdes 309 lägenheter under 2018. Varberg uppger att prisklassen på nybyggda bostäder ligger på en nivå som ett fåtal av kommunens invånare bedöms kunna betala. Utbudet av nyproduktion bedöms som gott, däremot är utbudet i det befintliga bostadsbeståndet lägre. Medelhyran för hyresrätter i befintligt bestånd är lägre än i jämförbara kommuner och mycket lägre än i nybyggda hyresrätter. Socialnämnden i Varberg bedömer att man inte kan uppnå målen för de grupper om vilka man har särskilt ansvar. Det är fortsatt svårt för de grupper som står långt från bostadsmarknaden att få en bostad. I kommunens serviceorter öster om motorvägen är trycket på bostäder markant lägre än i centralorten och längs kusten. Här finns byggklara tomter utan exploatörer. Bedömningen görs dock att intresset av att bo i kommunens inre delar kommer att öka framförallt i andra upplåtelseformer än i småhus.

Färdigställda lägenheter 2018	309
Småhus	96
Flerbostadshus	213
Befolkningsförändring under 2018	+875
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	4,9



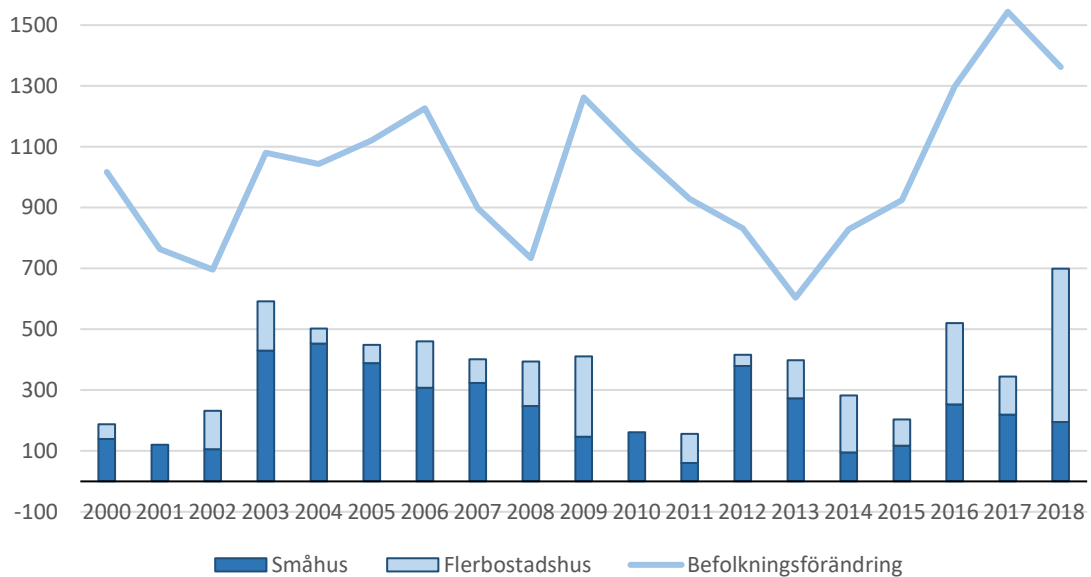
Figur 21 Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Varbergs kommun.



### Kungsbacka kommun

I Kungsbacka färdigställdes 699 lägenheter under år 2018 vilket är absolut flest av de halländska kommunerna. Befolkningsökningen i Kungsbacka har under många år legat på en hög nivå. Det är ett stort tryck på bostäder i Kungsbacka kommun. I kommunen ser de en stor brist på servicebostäder (LSS, äldreboende, gruppboende, andra stödboenden, bostäder för nyanlända). De uppger också att det är brist på billiga små och stora hyreslägenheter.

Färdigställda lägenheter 2018	699
Småhus	195
Flerbostadshus	504
Befolkningsförändring under 2018	+1362
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	8,4

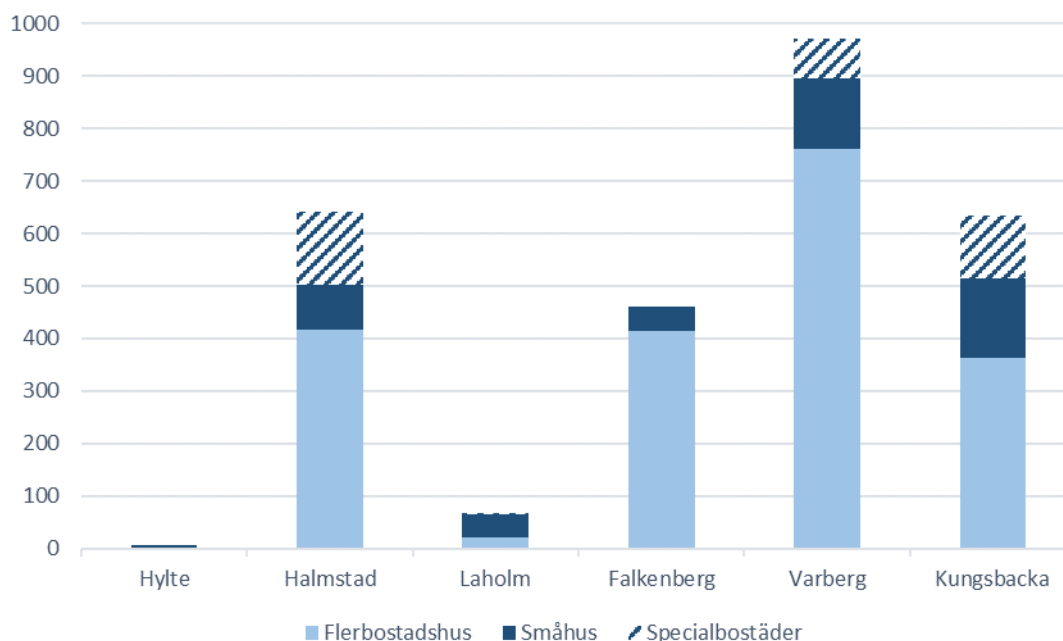


Figur 22 Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Kungsbacka kommun.

## Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren

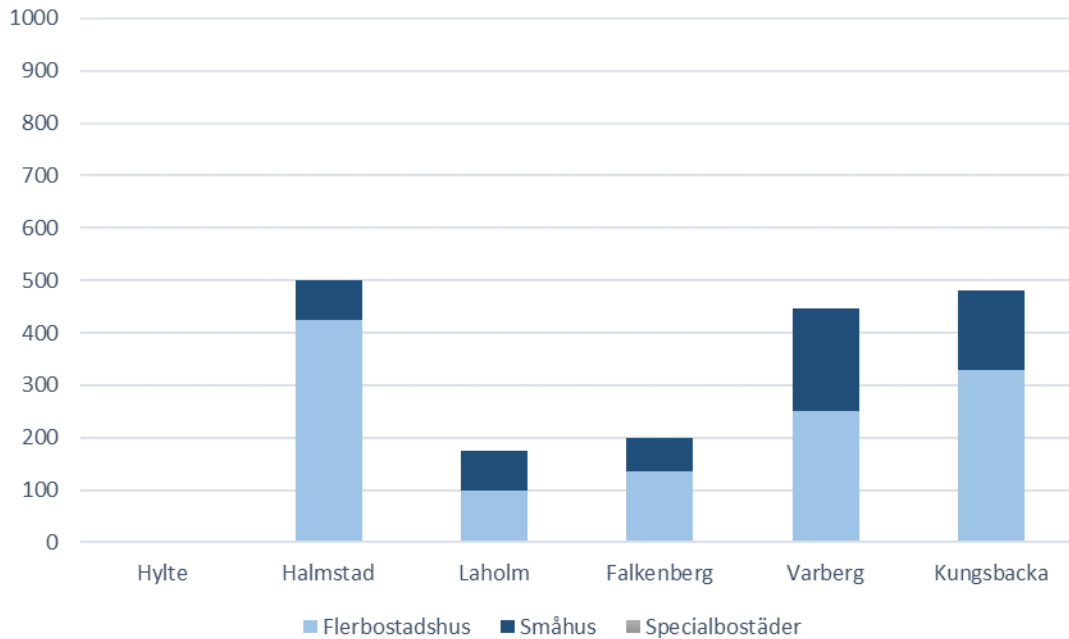
Liksom för landet i stort så har det byggts mer än på länge i Halland under 2018, men SCB:s preliminära siffror för påbörjade lägenheter visar en nedåtgående trend. Antalet påbörjade lägenheter i Halland var under 2018 1 414 jämfört med 1 993 under 2017, en sänkning med 29%<sup>8</sup>.

Nedanstående diagram redovisar kommunernas bedömning av hur många nyproducerade lägenheter som förväntas påbörjas under de kommande två åren. De halländska kommunerna förväntar sig att drygt 2 400 lägenheter kommer att påbörjas under 2019, och under år 2020 tror de att 1 801 lägenheter kommer att påbörjas.



Figur 23 Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2019. Källa BME 2019.

<sup>8</sup> SCB, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-4e-kvartalet-2018-preliminara-uppgifter/>



Figur 24 Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2020. Källa BME 2019.

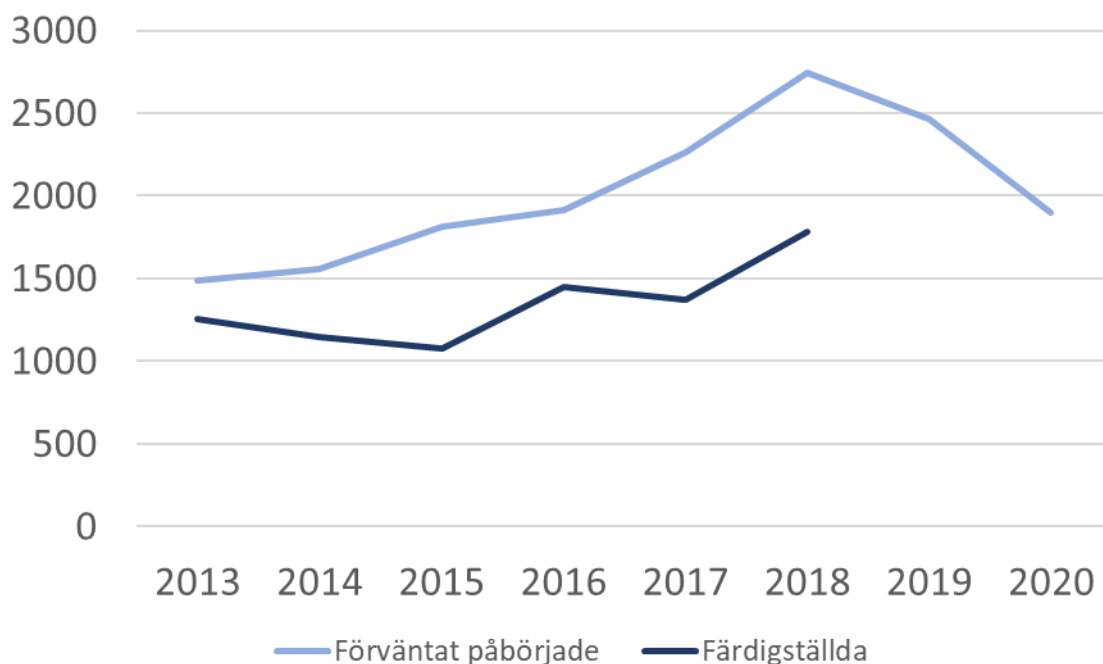
Nedanstående diagram jämför de svar som kommunen uppgivit i bostadsmarknadsenkäten när det gäller förväntade påbörjade lägenheter med vad som färdigställts samma år. Faktorer som slutligen bestämmer hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bl.a. den allmänna



Figur 25 Pågående bostadsbyggnation i Kullavik Kungsbacka kommun

konjunkturen, arbetsmarknadsläget, löneutvecklingen, finansieringsmöjligheterna /villkoren, pris och hyresutvecklingen i det befintliga beståndet samt självklart även den förväntade ränteutvecklingen. Därtill kommer att politiska och ekonomiska händelser och kriser i vår omvärld kan minska tilltron för framtiden, öka osäkerheten och därigenom verka begränsande på bostadsbyggandet. I diagrammet syns även de förväntningar de halländska kommunerna har på byggandet under 2019 och 2020. En tids oro på bostadsmarknaden avspeglar sig i förväntningarna de kommande

åren. Även Boverkets prognoser pekar på en inbromsning av bostadsbyggandet och man tror att antalet påbörjade lägenheter i bostadsrätter vid halvårsskiftet 2019 kommer att vara hälften av motsvarande summa år 2017. För hyresrätter blir antalet påbörjade lägenheter för samma period oförändrat med lokala variationer.



Figur 27 En jämförelse mellan vad kommunerna bedömt skulle påbörjas för respektive år samt hur många lägenheter som färdigställts. Observera att den mörkare linjen alltså inte avser vad som i verkligheten påbörjades, utan vad som färdigställdes.

#### Bostadstorlekar (antal rum o kök) som behöver tillkomma under kommande 3 åren

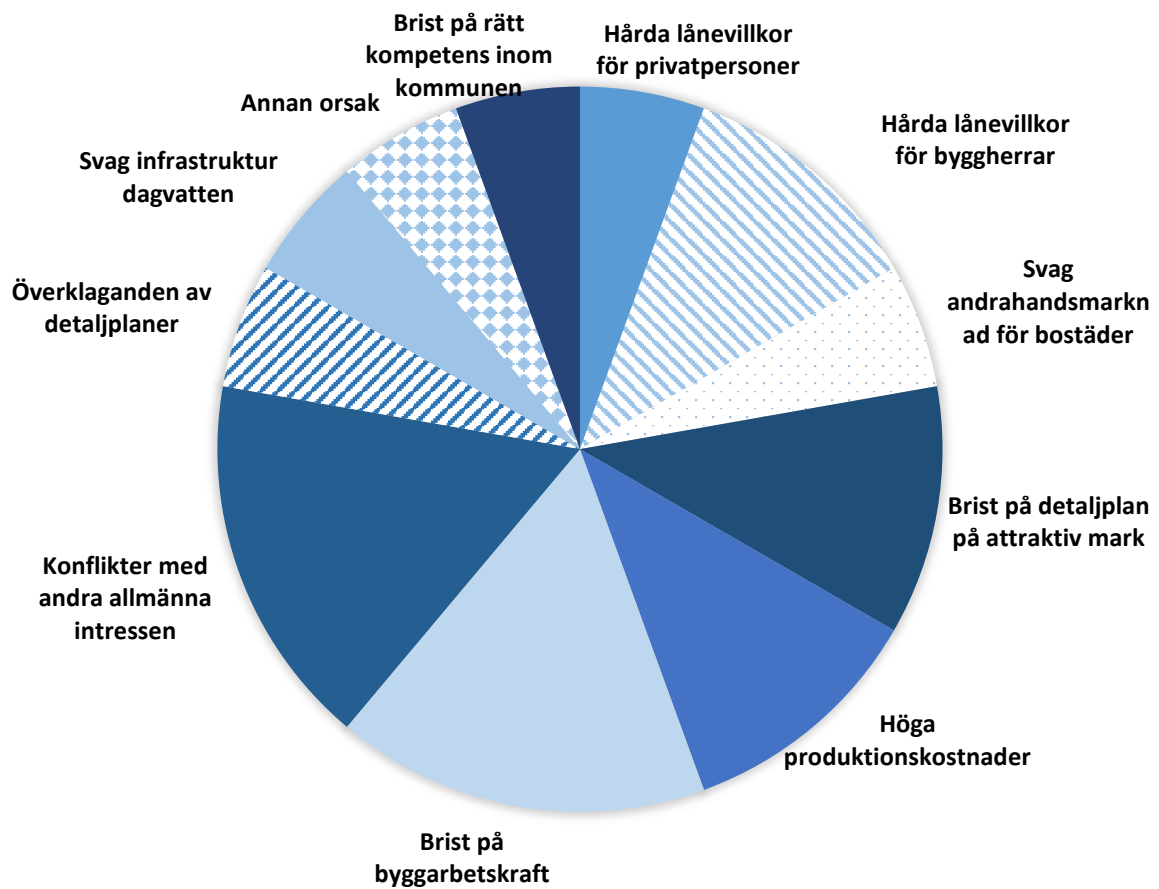
Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Hylte	3, 4		
Halmstad	1,2,3,4,5	2,3,4,5	3,4,5
Laholm	2,3	2,3,4	
Falkenberg	1,2		5
Varberg	1,2,3,4,5	1,2,5	2,3,4,5
Kungsbacka	1,2,3,4,5	1	

Källa BME 2019

Figur 26 Vilka lägenhetsstorlekar som kommunen bedömer behöver tillkomma under de kommande tre åren

## Hinder för ökat bostadsbyggande

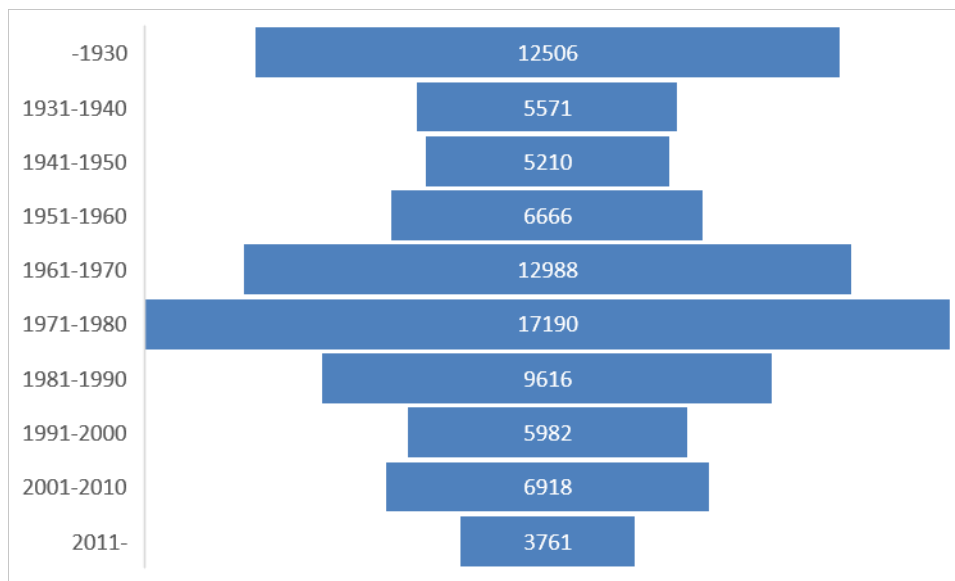
Kommunerna har angett de tre främsta faktorerna som de för närvarande anser begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Faktorerna är förutbestämda i enkäten och kommunerna har markerat de faktorer som mest stämmer när det gäller deras uppfattning kring de faktorer som begränsar bostadsbyggandet. ”Konflikter med andra allmänna intressen” och ”Brist på byggarbetskraft” är de faktorer som återkommer hos flest kommuner i Halland. Även ”Höga produktionskostnader”, ”Hårda lånevillkor för byggherrar” och ”Brist på detaljplan på attraktiv mark” nämns av flera. Nationellt är ”höga produktionskostnader” den vanligaste orsaken.



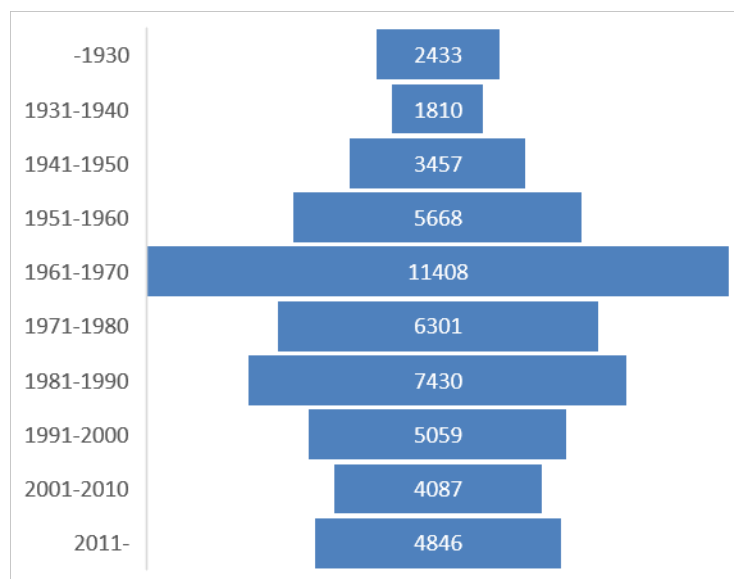
Figur 28 Varje kommun har fått ange de tre främsta faktorerna som hindrar bostadsbyggandet.

## Hallands totala bostadsbestånd

Antalet bostadslägenheter i Halland uppgick den 31 december 2018 till 149 481. Av dessa utgörs 59% av småhus, en högre andel än rikssnittet. Nyproducerade bostäder utgör en relativt liten del av det totala bostadsbeståndet. De allra flesta hallänningar bor i äldre hus. De flesta halländska småhus är byggda på 70-talet medan de flesta lägenheter i flerbostadshus är byggda på 60-talet. Renoveringsbehovet i det befintliga beståndet varierar kraftigt. Generellt är det svårt att få igen pengarna för renoveringar i områden med lägre bostadspriser.

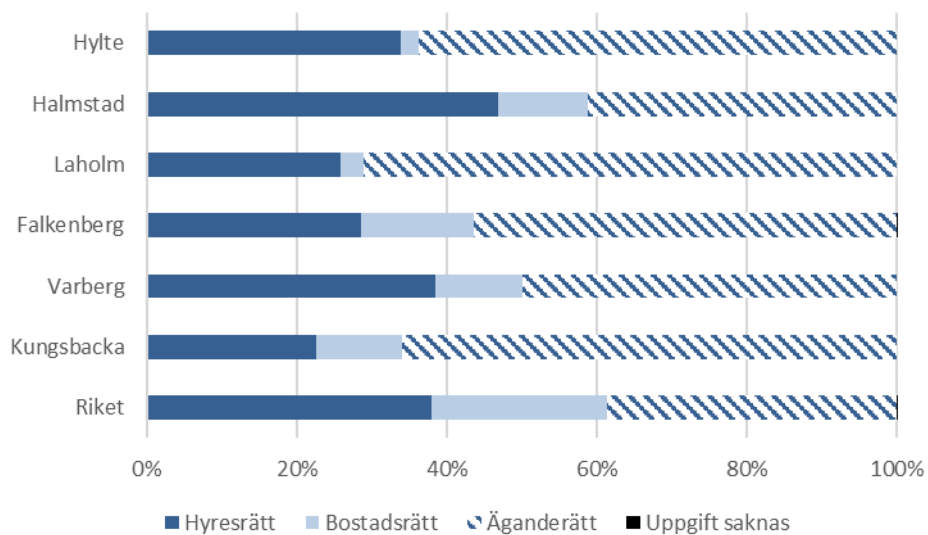


Figur 30 Åldersfördelning för Hallands lägenheter i småhus



Figur 29 Åldersfördelning för Hallands lägenheter i flerbostadshus

Av tabellen nedan framgår att Halmstad har högst andel hyresrätter i bostadsbeståndet. Laholms kommun har högst andel eget ägda bostäder, tätt följt av Kungsbacka medan Falkenberg har högst andel bostadsrätter. Jämfört med hela Sveriges bostadsbestånd är det generellt mycket äganderätter i Halland.



Figur 31 Fördelning av upplåtelseform för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket.

## Verktyg för bostadsförsörjning

Kommunen ska enligt lag planera för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder, men kommunerna bygger normalt sett inte några bostäder själva. Istället är ansvaret att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder. Kommunen har genom olika lagar också ansvar att se till att särskilda grupper har bostad. En god bostadsplanering innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt resurs- och organisationsberedskap. Sammantaget ger detta marknaden förutsättningar för att bostäder kan byggas.

### Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

För att kunna uppfylla målet i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder krävs det att kommunen har en bra planering för bostadsförsörjningen. Att planera för bostadsförsörjning handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet utifrån hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen. Att följa och analysera hur befolkningen förändras över tid är en nyckelfråga, men det handlar också om att inventera det nuvarande bostadsbeståndet och skaffa sig en bild av hur olika hushåll bor idag.

Vid planeringen av bostadsförsörjning ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjerna ska redovisas i ett separat dokument som beslutas av kommunfullmäktige. De kan alltså inte beslutas som en del av översiktsplanen. Det beror på att riktlinjerna nu uttryckligen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Enligt årets bostadsmarknadsenkät har fem av länets sex kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Hylte kommun saknar fortfarande riktlinjer. Kungsbacka uppger att de kommer att anta nya riktlinjer under 2019.

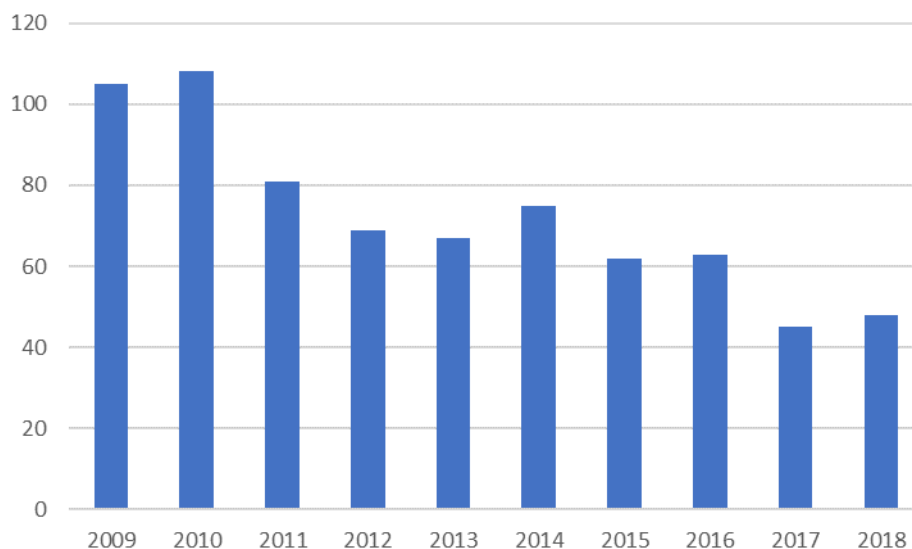


## Översiktsplanering

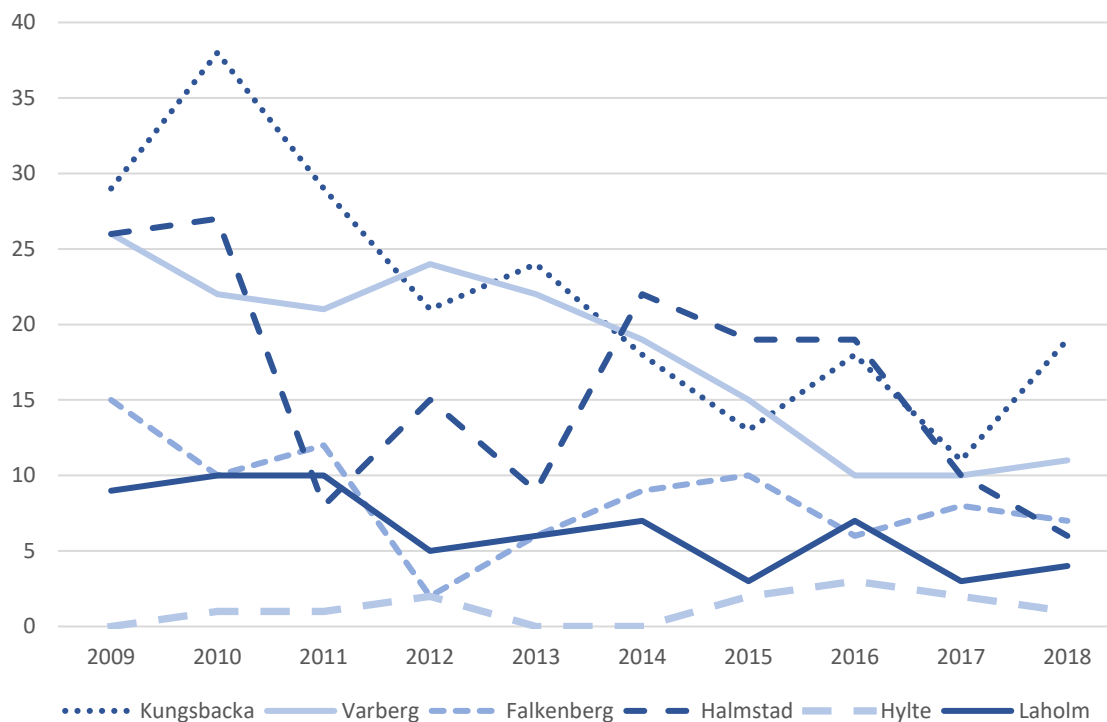
En aktuell och väl genomarbetad översiktsplan kan underlätta och påskynda efterföljande prövning och planering. Halmstad, Laholm och Falkenberg har översiktsplaner som antagits under föregående mandatperiod. Kungsbackas översiktsplan antogs 2006 men aktualiserades 2013. Varbergs översiktsplan är från 2010 och Hyltes från 2004. I Hylte pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan och planen har varit på granskning under våren 2019. I Halmstad och Kungsbacka har arbetet med nya kommuntäckande översiktsplaner påbörjats.

## Detaljplanering

Kommunerna har genom det kommunala planmonopolet rätten att bestämma när och var det ska tas fram nya detaljplaner. Falkenberg och Varberg har i årets bostadsmarknadsenkät uppgivit bristen på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen som hinder för bostadsbyggande. Länsstyrelsen kan konstatera att antalet detaljplaner som antagits i länet per år har sjunkit. Det resoneras ibland om att detaljplanerna däremot har blivit mer omfattande och komplexa. Under 2018 antogs 48 detaljplaner i länet. Detaljplanerna som antogs under 2018 möjliggör för ca 1760 nybyggda lägenheter.



Figur 32 Antalet antagna detaljplaner per år i Halland har minskat de senaste åren.



Figur 33 Antagna detaljplaner per år i de halländska kommunerna.

## Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande.

Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiseras. Kommunala markanvisningar regleras i lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). En kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

I Halland använder sig flera kommuner av dubbel markanvisning för att stimulera byggande i inlandet eller på landsbygden där bebyggelsestrycket är lägre. Dubbel markanvisning innebär att då det görs en markanvisning av kommunal mark på attraktiva platser så begär man samtidigt att exploatören ska bygga i ett annat läge där kommunen ser behov av utveckling. Oftast är det andra läget inte lika attraktivt att bygga på

De halländska kustkommunerna har antagna riktlinjer för markanvisning medan det saknas i Hylte kommun.

## Allmännyttan

Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgäster inflytande. Bolagen ska även bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Det innebär ett avsteg från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Det kan vara oklart om det är vinstintresset eller det allmännyttiga syftet att främja bostadsförsörjningen som har företräde när de inte går att förena. Något som både Socialstyrelsen och SKL påpekade då lagen togs fram.

Alla länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag. I kustkommunerna drivs dessa som kommunala bostadsaktiebolag. I Hylte drivs bostadsbolaget istället som en stiftelse. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag gör det möjligt för bolagen att föra över hela det föregående årets överskott till kommunen, så länge pengarna används till att främja åtgärder för integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Allmännyttiga bostadsföretag som är stiftelser förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och bedriver verksamheten enligt en långsiktig självkostnadsprincip. Ett kommunalt bostadsföretag som drivs i stiftelseform får tillstånd från Kammarkollegiet och styrs av stadgar som godkänns av Länsstyrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige. Det årliga resultatet stannar kvar i företaget.

Med ägardirektiv kan en kommun ställa krav på hur det allmännyttiga bolaget ska arbeta med exempelvis nybyggnad och uthyrningsregler. Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiven ge de kommunala bostadsbolagen i uppdrag att ta ett större bostadssocialt ansvar. Se exempel i boxen bredvid.

Samtliga halländska bostadsbolag styrs genom ägardirektiv och har specificerade avkastningskrav, vilka ligger mellan 3-4 %, undantaget Kungsbacka som har direktavkastningskrav på 6%.

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 149 000 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 16 % (23 968 lgh). Under 2018 har antalet lägenheter i den halländska allmännyttan ökat med 600 nya lägenheter, de flesta av dem i Halmstads kommun.

Exempel ur ägardirektiv till det allmännyttiga bostadsbolaget i Malmö MKB som visar på möjligheterna att ge bolagen ett större ansvar för bostadssociala frågor:

- Inom ramen för MKB:s allmännyttiga syfte inom bostadsförsörjningens område ska MKB i alla delar av staden, på marknadsmässiga villkor, erbjuda ett brett utbud av hyresbostäder som ska ge boende valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard, pris och flexibel servicegrad.
- MKB ska på lämpligt sätt utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.
- MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, t.ex. genom boendedemokrati, medinflytande och självförvaltning.

Under 2018 avsattes styrelsen och VD:n i Halmstads allmännyttiga bostadsbolag HFAB, enligt uppgifter i media på grund av olika uppfattning i vissa frågor. Det visar på hur viktigt det är att kommunen och det kommunala bostadsbolaget är överens om roller och ansvar.

## Förturssystem

Alla halländska kommuner utan Laholm har under 2018 gett prioriterade grupper förtur till bostad inom kommunen. Personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd har fått förtur i Hylte, Halmstad, Falkenberg och Varbergs kommuner. Varberg har gett förtur till hemlösa och till trångbodda familjer. Nyanlända har fått förtur Hylte, Falkenberg, Varberg och Kungsbacka. Personer med lättare funktionsnedsättningar, kvinnor i behov av skyddat boende samt personer med allvarlig hotbild har fått förtur i Halmstad. Hylte har gett förtur till äldre.

## Kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsrätt. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning men ändå ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärderna och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

I Halland använder sig Halmstad och Kungsbacka av kommunala hyresgarantier.

## Förmedling av bostäder

Kungsbacka kommun har en bostadsförmedling där man förmedlar lägenheter både i allmännyttan och i privatägd regi. Samtliga kommuner har egen kö till de allmännyttiga bostadsbolagen. I Hylte, Laholm och Varberg har kommunen även listor med hyresvärdar på sin webbplats.

## Kommunens markinnehav

Samtliga halländska kommuner uppgav 2018 att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Alla kommuner planerade även att utöka sitt markinnehav för bostadsbyggande ytterligare. Halmstad angav att det är svårt att förvärva mark för stadsutveckling på grund av lagen om förvärvstillstånd. Lagen innebär att kommunen måste söka tillstånd från länsstyrelsen då man köper jordbruksmark av en enskild. Ett av syftena med lagen är att behålla balansen i markinnehav mellan fysiska och juridiska personer. I årets bostadsmarknadsenkät har inte frågor om markinnehav ställts till kommunerna.

Ingen av de halländska kommunerna har upplåtit mark med tomträtt under 2018. Det finns inte heller några planer på att under det närmaste året upprätta bostäder med tomträtt.

## Samverkan

Det krävs en förvaltningsöverskridande samverkan mellan den sociala förvaltningen och den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Enligt Bostadsmarknadsenkäten samverkar alla kommuner över förvaltningsgränserna kring planering av bostadsförsörjning. Det sker också en del samarbete mellan kommunerna.

## Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

Länsstyrelserna ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen sammanställer information och utför analyser av länets bostadsmarknad bland annat som stöd till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. I arbetet ingår att:

- informera och besluta om statliga stöd
- årligen ta fram en regional bostadsmarknadsanalys
- stödja kommunerna i arbetet att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning
- säkerställa kommunernas medverkan i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät
- sammanställa uppgifter om värdeöverföringar i kommunala bostadsbolag.

Länsstyrelserna har genom länsstyrelseinstruktionen ett uttalat uppdrag verka för att behovet av bostäder tillgodoses. I våra mål för handläggningstider särskiljer man nu på överklagade bygglov som möjliggör nya bostäder och andra bygglov där de med bostäder prioriteras.

Det finns ett antal långsiktiga stöd som ska underlätta byggandet av nya och renowingar av befintliga bostäder:

**Statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggnation.** Bidraget syftar till att möjliggöra bostadsetablering på fastigheter som varit belastade med markföroreningar där ansvar saknas. Kommuner med ett bostadsbehov och som påbörjat en detaljplaneprocess (beslut i fullmäktige att påbörja detaljplaneprocess) för det aktuella området kan söka bidraget. Bidraget kan ej sökas av ett bolag. Bidraget täcker saneringskostnader i projekt oavsett typ och storlek på bostäder som sedan ska uppföras på platsen. Ansökan skickas till Länsstyrelsen som granskar och förmedlar den till Naturvårdsverket som disponerar anslaget och slutligen avgör om bidrag beviljas eller inte.

**Stöd för nya hyresbostäder och studentbostäder (HYS):** Stödet omfattar hyresbostäder och kooperativa hyresrätter i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stödet gäller också bostäder av viss typ som det finns brist på i en kommun. Stöd till studentbostäder lämnas till bostäder i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola. Syftet är att öka antalet hyresbostäder. December 2018 togs stödet bort genom alliansbudgeten. Med vårandringsbudgeten 2019 återinförs stödet. Sedan starten 2016 har 49 projekt ansökt om detta stöd i Hallands län vilka tillsammans avser drygt 2000 lägenheter.

**Stöd till bostäder för äldre personer (ÄBO):** Stödet gäller hyresbostäder inom särskilda boenden och hyreslägenheter för äldre inom den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd lämnas även för anpassning som innebär förbättring av gemensamma utrymmen i anslutning till byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt för att främja kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet. Syftet med stödet är att öka antalet särskilda

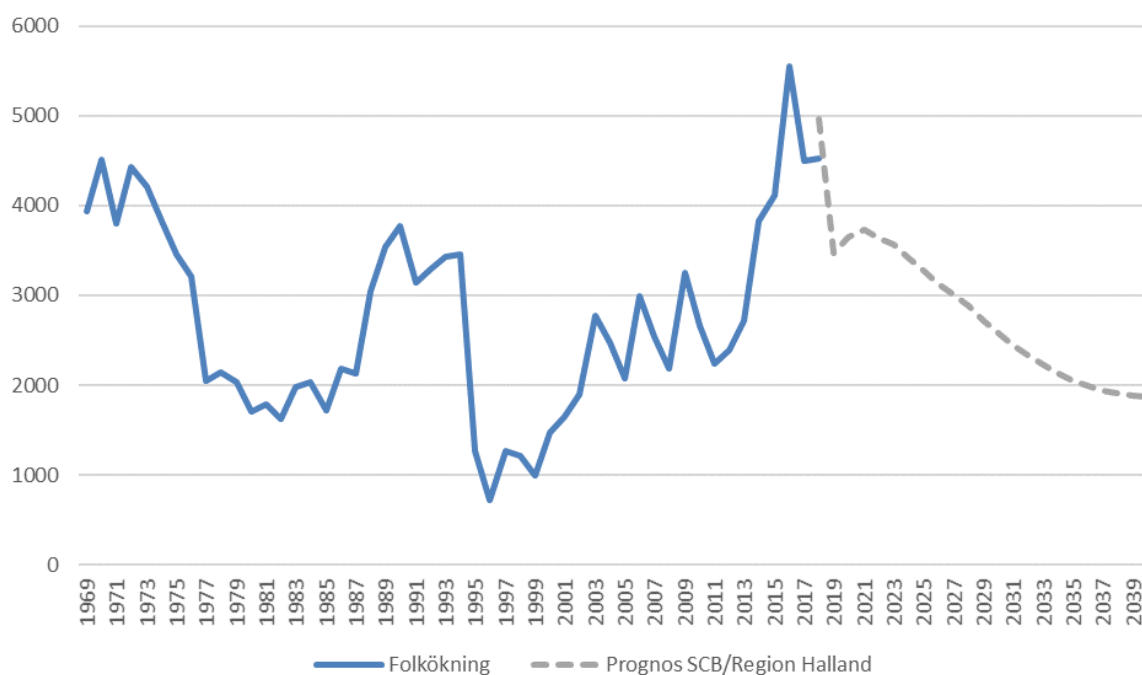
boendeformer samt trygghetsbostäder. I Halland har 9 ansökningar gjorts för ÄBO-stödet sedan det infördes november 2016, totalt har de stöden omfattat 307 lägenheter.

### Så kan stat och kommun samarbeta för fler bostäder

Det blir enklare att bygga bostäder om kommun och länsstyrelse samarbetar tidigt. SKL och länsstyrelsen har nyligen gett ut ett gemensamt inspirationsmaterial om hur samarbetet blir framgångsrikt. I skriften [”Tidig dialog ökar bostadsbyggandet”](#), som riktar sig till tjänstemän både på kommuner och länsstyrelser, presenteras framgångsfaktorer för samarbetet mellan parterna inför planeringen av nya bostäder. Utöver att ha en tidig dialog och att skaffa sig en gemensam lägesbild är det också viktigt att kommuner och länsstyrelser samordnar sina processer och att de ser till att de använder sig av rätt kompetens vid rätt tillfälle.

## Bostadsbehovet framöver

Halland har länge haft befolkningsökning. 2016 var ett rekordår då befolkningen ökade med 5549 invånare. SCB:s befolkningsprognoser visar på fortsatt befolkningsökning, dock inte riktigt lika hög som de senaste åren.



Figur 34 Folkökningen i Halland sedan 1969 samt aktuell prognos för befolkningsutvecklingen i Halland fram till år 2040.

Boverket har i sin rapport 2016:32 (En metod för bedömning av bostadsbehovet) angivit att en tumregel är varje ny invånare genererar ett behov av 0,6 nya lägenheter. Enligt denna mycket enkla modell skulle befolkningsökningen i Halland 2018 generera ett behov av 2 716 lägenheter. Nu vet vi att det byggdes 1 782 lägenheter, 1 000 lägenheter färre än behovet. När utgångsläget dessutom är att det redan råder brist på många håll i länet så är det egentliga behovet av bostäder ännu högre.

Utifrån SCB regionala befolkningsprognos för Halland och ovan angivna enkla bedömningsmetod behövs det ett byggande i genomsnitt på ca 1690 lägenheter per år fram till 2040. Eftersom folkökningen i SCB's prognos är störst de närmsta åren för att sedan avta gör länsstyrelsen bedömningen att det behövs byggas ca 2500 – 3000 lägenheter varje år de närmsta åren för att sedan avta. Eftersom bostadsbyggandet varit lågt i förhållande till befolkningsökningen under en längre tid finns det ett ackumulerat behov. De byggvolymer som krävs för att återställa balansen har ökat de senaste åren.

Generellt råder det brist på lägenheter för ungdomar och nyanlända i Halland. Denna brist beror på att den generella bristen på bostäder samt bristen på hyresrätter med rimliga hyror. Det som nyproduceras kan på grund av höga kostnader inte efterfrågas av dessa grupper. Bostadsbyggandet behöver inriktas på billigare bostäder. Även Boverket bedömer att en större del av bostadsproduktionen i Sverige framöver kan komma riktas mot hushåll med lägre köpkraft.

## Lästips

På Boverkets sida <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/?sort=date&page=1> kan flera intressanta publikationer om bland annat bostäder laddas ner. Ett urval av det de publicerat det senaste året är:

Slutrapport: Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden (2019) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/finansiering-av-ny--och-ombyggnad-av-bostader-pa-landsbygden/>

Boverkets indikatorer, december 2018 <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/boverkets-indikatorer-december-2018/>

Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden (2018) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/uppdrag-att-folja-utvecklingen-pa-andrahandsmarknaden/>

Aktuella planeringsfrågor Sverige 2018 - Boverkets rapportering till nordiska planmyndighetsmötet <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/aktuella-planeringsfragor-sverige-2018/>

Äldres boendeekonomi (2018) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/aldres-boendeekonomi/>

Uppföljning till nedanstående: Allmännyttan 2016–2017 – kort uppföljning (2018) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/allmannyttan-20162017--kort-uppfoljning/>

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - Utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning (2017) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2017/allmannyttiga-kommunala-bostadsaktiebolag/>







LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN