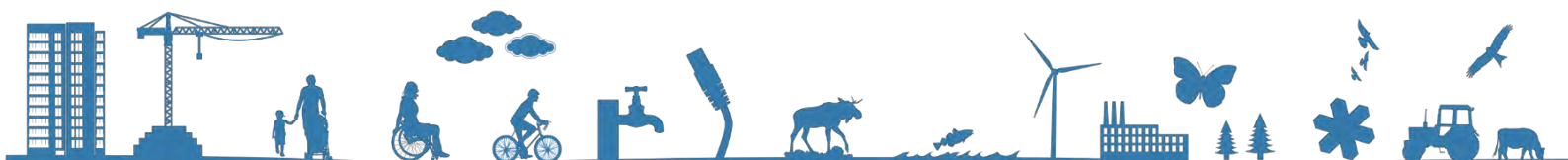




Bostadsmarknadsanalys Halland 2020

Meddelande 2020:9



Bostadsmarknadsanalys Halland 2020, dnr 405-4360-20
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2020:9
ISSN 1101-1084
ISRN LSTY-N-M—2020/9—SE

Omslagsfoto: Kvarteret Marmorlyckan i Breared, Varbergs kommun. Foto 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 bostadsmarknadsenkäten som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och dels från statistiska centralbyrån (SCB). Enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor rörande bostadsmarknaden. Årets analys grundar sig på de svar som kommunerna lämnat i januari 2020 kring hur bostadsmarknaden i kommunerna såg ut 2019.

Rapporten är tänkt att vara ett kunskapsunderlag för kommuner, bostadsföretag och andra aktörer som verkar på bostadsmarknaden i länet, och som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i länet.

Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2020. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2019 och i början av 2020, innan coronapandemin. Hur pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är idag svårt att svara på. Men det är stor sannolikhet att den bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys blir därmed en analys över rådande utgångsläge i länets kommuner innan coronapandemin bröt ut.

Rapporten har arbetats fram av planarkitekt Anna Nilsson och beslutats av länsråd Jörgen Peters. Deltagare har varit länsarkitekt Cecilia Engström

Halmstad juni 2020

Jörgen Peters

Länsråd, Länsstyrelsen i Hallands län

Innehållsförteckning

Förord.....	1
Sammanfattning.....	4
Rätten till bostad – en mänsklig rättighet.....	5
Utblick bostadsmarknaden i Sverige.....	7
Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2020.....	8
Befolkningsutvecklingen i Halland.....	10
Läget på bostadsmarknaden i Halland.....	11
Utblick utanför länsgränsen.....	15
Bostadsförsörjning för olika grupper.....	16
Ungdomar.....	16
Studenter.....	16
Äldre.....	17
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.....	18
Bostäder för nyanlända.....	19
Hemlösa.....	21
Hur kommunerna arbetar för att motverka hemlöshet.....	22
Vräkning.....	23
Våldsutsatta kvinnor och barn.....	24
Prisutvecklingen av småhus, hyror och disponibel inkomst.....	25
Bostadsbyggande i Halland.....	27
Bostadsbyggande i respektive kommun.....	29
Hylte kommun.....	30
Halmstads kommun.....	31
Laholms kommun.....	32
Falkenbergs kommun.....	33
Varbergs kommun.....	34
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren.....	36
Hinder för ökat bostadsbyggande.....	39
Hallands totala bostadsbestånd.....	39
Hustyper.....	40
Upplåtelseformer.....	40
Åldersfördelning.....	41
Verktyg för bostadsförsörjning.....	43
Riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	43
Översiktsplanering.....	44

Detaljplanering	44
Riktlinjer för kommunala markanvisningar	45
Allmännyttan	47
Förtursystem	48
Kommunala hyresgarantier.....	48
Förmedling av bostäder	49
Kommunens markinnehav	49
Samverkan	49
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen	49
Så kan stat och kommun samarbeta för fler bostäder	51
Bostadsbehovet framöver	52
Lästips	54

Sammanfattning

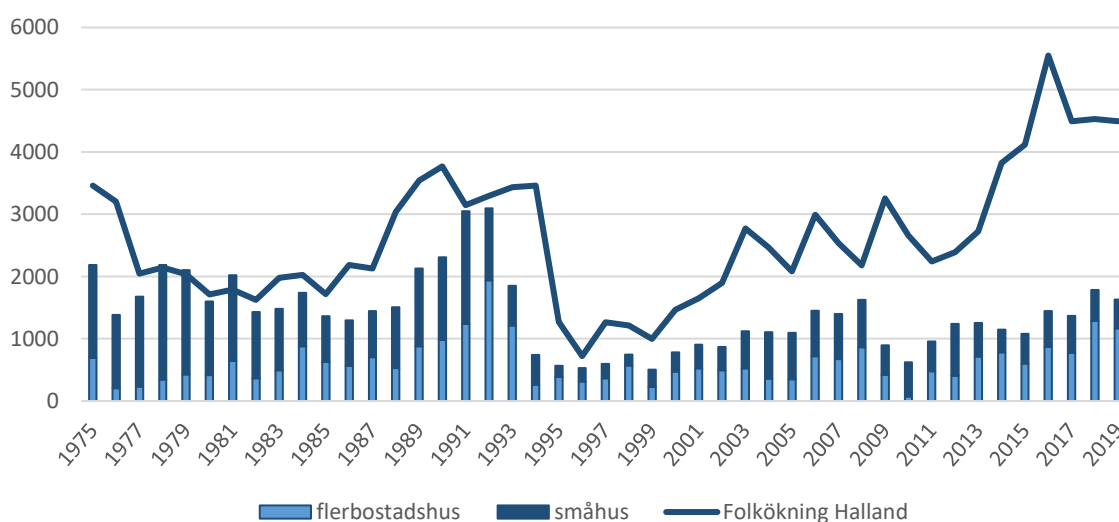
Under 2019 fick Hallands län 4496 nya invånare och alla länets kommuner förutom Hylte ökade sin befolkning. Enligt kommunernas egna bedömningar är det underskott på bostäder i länets kustkommuner om man ser till ”kommunerna som helhet” och i ”övriga kommundelar.” Samtliga kommuner anger att det råder bostadsbrist i centralorterna.

Under 2019 färdigställdes 1629 bostäder i länet vilket är något färre än året innan. Drygt hälften var hyresrätter. Bostadsrätter och eget ägande svarade för cirka 25 procent vardera.

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

”Höga produktionskostnader” och ”brist på detaljplan på attraktiv mark” är de faktorer som återkommer hos flest kommuner i länet när de anger vilka faktorer som mest begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Höga produktionskostnader är den faktor som även är vanligast nationellt sett.

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 151 000 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 16 procent (24 003 lgh). Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 45 procent. Under 2019 har antalet lägenheter i den halländska allmännyttan ökat något gentemot 2018. Störst ökning har skett i Halmstad och Kungsbacka



Figur 1. Antal färdigställda lägenheter som färdigställts per år fördelat på småhus och flerbostadshus tillsammans med befolkningsutvecklingen. Källa SCB.

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 vräkt 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.”¹

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

¹ Abiri, Brodin och Johansson, Handbok i mänskliga rättigheter på kommunal nivå

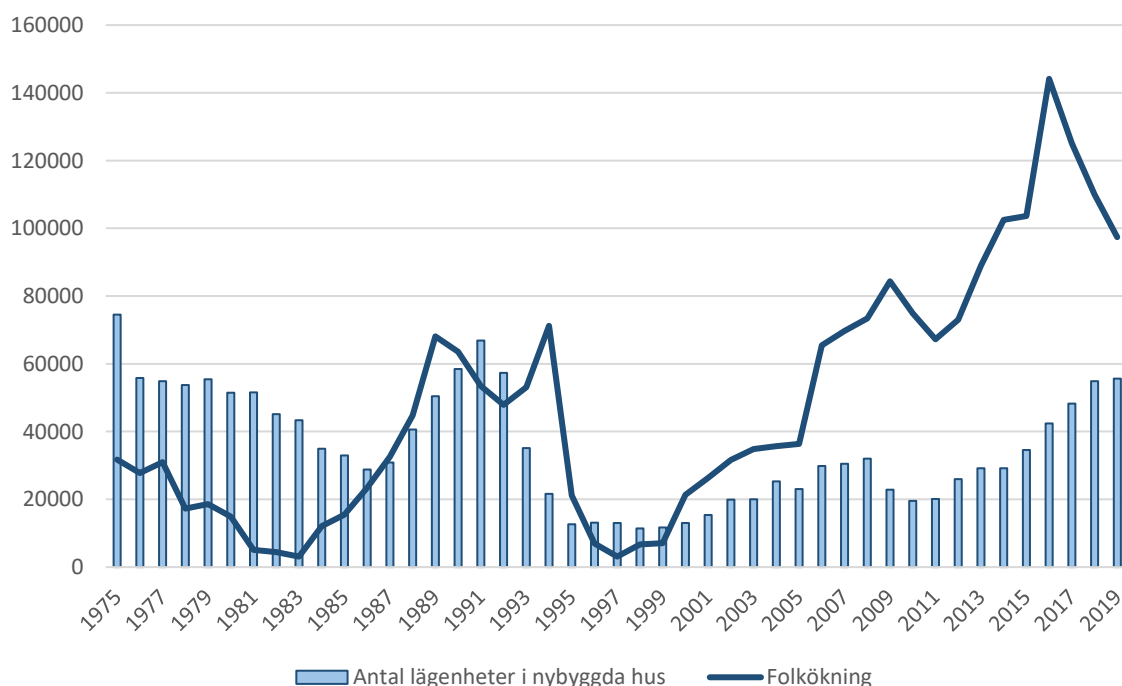
- Svårigheter för studenter att hitta bostad
- Större prisökningar på bostadsmarknaden

Utblick bostadsmarknaden i Sverige

De senaste åren har befolkningen vuxit snabbt. Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer Sveriges befolkning 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. En annan förändring i befolkningen är att det blir allt vanligare att människor i Sverige är födda utomlands. År 2019 var 20 procent födda i ett annat land. Den siffran kommer att öka till 22 procent år 2070.

”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.”²

Under 2019 färdigställdes 55 659 lägenheter i Sverige. Det är fler än på många år. Inte sedan tidigt 90-tal byggdes det fler bostäder. (1991 färdigställdes nästan 67 000 lägenheter). 44 procent av det som färdigställdes var hyresrätter, 43 procent bostadsrätter och resterande 13 procent äganderätter.



Figur 2. Antal färdigställda lägenheter i Sverige per år under 1975-2019 jämfört med folkökningen. Källa SCB.

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

Bostadsbyggandet har stabiliserats efter det kraftiga fallet under 2018. Enligt boverkets prognos påbörjas 50 000 bostäder under 2020. Det är en hög nivå, men betydligt färre än de 64 000 bostäder som Boverket bedömer behöver byggas årligen. Boverkets prognos är att bostadsbyggandet under 2020 totalt sett kommer att öka mest bland större kommuner utanför storstadsregionerna. Bland små och medelstora kommuner utanför storstadsregionerna minskar främst byggandet av hyresrätter.³

Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2020

- Totalt 212 kommuner (74 procent) anger underskott på bostäder. Det är en minskning med 28 kommuner på ett år och 31 kommuner på två år. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 20 kommuner sedan förra året och 24 kommuner på två år.
- Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framförallt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, men även äldre personer som vill eller behöver byta bostad.
- Det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlända där cirka två av tre kommuner bedömer underskott på bostäder. Kommuner beskriver hur självbosatta nyanlända, med svag förankring på bostadsmarknaden, tvingas acceptera otrygga och undermåliga boendeformer med ofullständiga kontrakt och inte sällan oskäligen hyreskostnader.
- Det allmännyttiga bostadsbeståndet ökade under 2019 med 9600 bostäder. Därmed tillkom 3,5 gånger så många allmännyttiga bostäder som året innan.
- Arbete i kommunen är åter det vanligaste skälet när kommunerna ger förtur till bostad. Under ett par år har det varit gruppen nyanlända som flest kommuner gett förtur till.
- 248 kommuner hyr ut lägenheter med särskilda villkor. Sammanlagt beräknas det finnas cirka 20 500 lägenheter som hyrs ut i andra hand med stöd av socialtjänstlagen. Antalet så kallade sociala hyreskontrakt är nu betydligt färre jämfört med BME åren 2017–2019.
- Antalet kommuner som anger underskott på särskilda boendeformer för äldre har minskat från 127 till 109 kommuner. Statistik från SCB visar att det har skett ett ökat byggande av specialbostäder de senaste åren, vilket kan vara en förklaring.⁴

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

⁴

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



Figur 3. SCB:s statistik samt Boverkets prognos (år 2019 och 2020) för påbörjade bostäder i Sverige. Källa Boverket.



Figur 4. Pågående bostadsbyggnation i Breared Varbergs kommun. Foto Dag Rundegren.

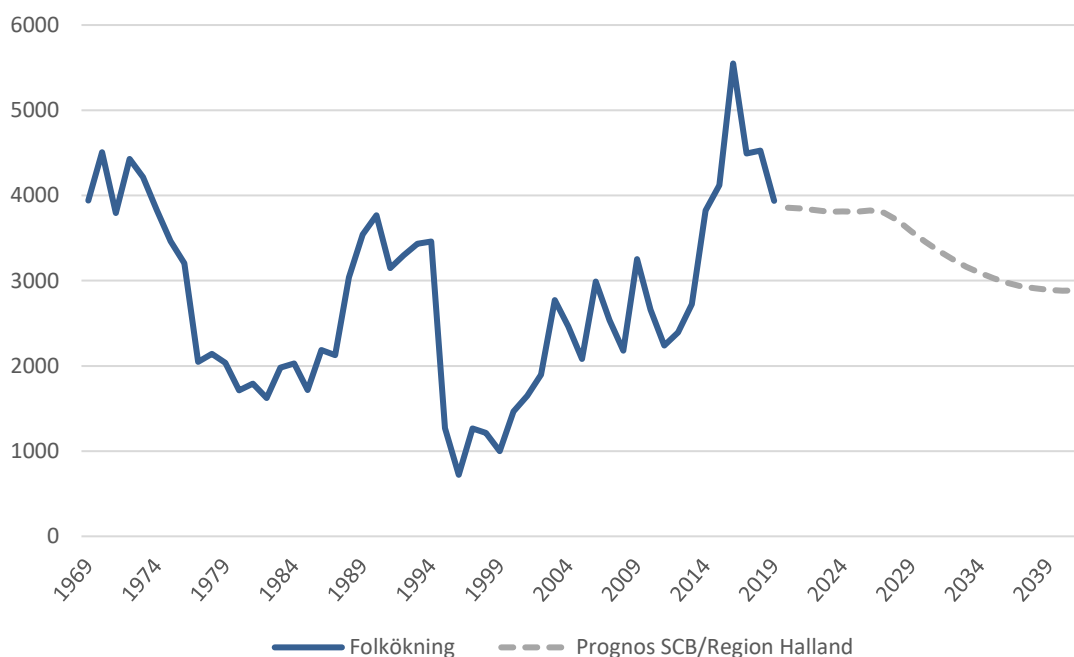
Befolkningsutvecklingen i Halland

Halland har en stark befolkningsutveckling. Sedan 1950 har folkmängden ökat med över 72 procent. Under 2019 ökade antalet invånare i Halland med 4496 och Hallands befolkning uppgick den 31 december 2019 till 333 848 invånare. Bara Stockholm och Uppsala hade en högre procentuell ökning under 2019. I fem av länets kommuner ökade befolkningen och procentuellt ökade den mest i Laholm. I Hylte minskade befolkningen marginellt.

Samtliga kommuner i länet hade 2019 ett födelseöverskott och fem kommuner fick även ett tillskott via flyttningar från övriga landet. Födelseöverskott och inrikes flyttöverskott ligger relativt stabilt över tid. Invandringen varierar däremot beroende på förändringar i omvärlden och i nationell migrationspolitisk. Nivåerna på invandringen förklarar därför till stor del variationerna i befolkningsutvecklingen över åren.⁵

Invandring ligger fortfarande bakom en betydande del av ökningen i Halland men inte i lika stor utsträckning som de senaste åren. Under 2019 svarade invandringen för 40 % av den totala folkökningen. Under 2017 var den siffran 54%. Födelseöverskott och inrikes flyttöverskott bidrar med en större andel av befolkningstillväxten.

SCB: prognoser visar att Hallands befolkningsutveckling fortsatt kommer att vara positiv.



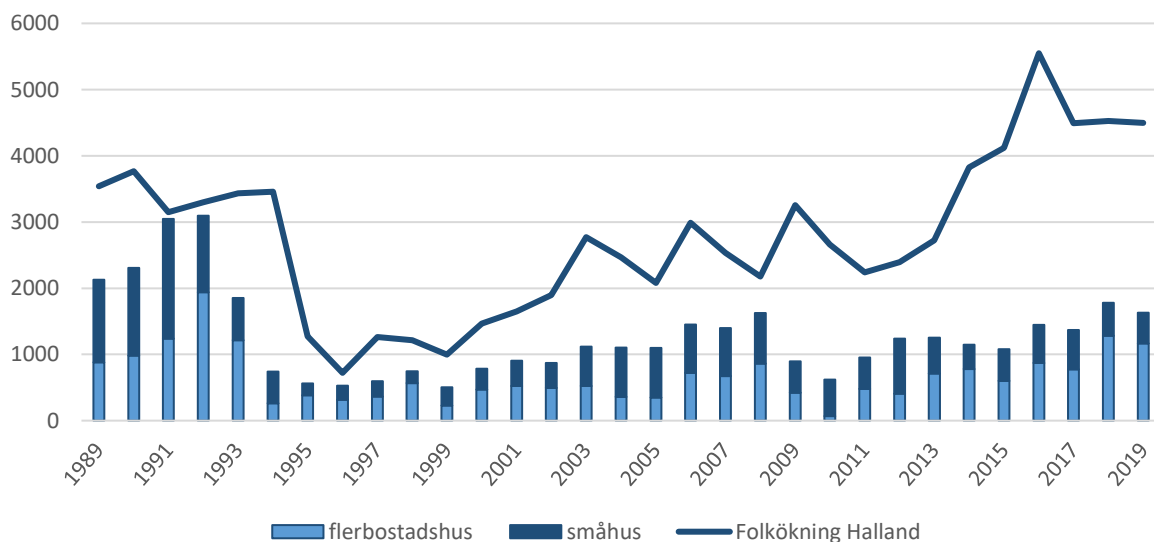
Figur 5. Folkökningen i Halland sedan 1969 samt prognos fram till 2041. Källa SCB och Region Halland

⁵ Region Halland, Fakta om Halland, <https://www.regionhalland.se>

Läget på bostadsmarknaden i Halland

Bostadsbyggandet i Halland under de senaste tio till femton åren 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. 2019 byggdes något färre bostäder jämfört med 2018. Sett över tid är det ändå fler än vad som byggts per år de senaste tio åren. Under 2018 var antalet färdigställda hyresrätter ungefär lika många som antalet hyresrätter och bostadsrätter varit sammanlagt de senaste åren. Under 2019 minskade antalet lägenheter i de olika upplåtelseformerna med ungefär lika mycket. 1993 var antalet färdigställda lägenheter högt. De senaste trettio åren har bostadsbyggandet legat klart lägre i antal. Men befolkningsökningen har de senaste åren varit mycket stor och antalet färdigställda räcker därför inte till. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 5 av de 6 halländska kommunerna att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Under 2019 svarade 4 kommuner att det var bostadsbrist i kommunen som helhet. Under 2017 och 2018 svarade samtliga kommuner att det rådde bostadsbrist i kommunen som helhet.

Brist på bostäder medför svårigheter att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov och att möta den efterfrågan på bostäder som tillväxt och folkökning medför. Bostadsbrist 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.

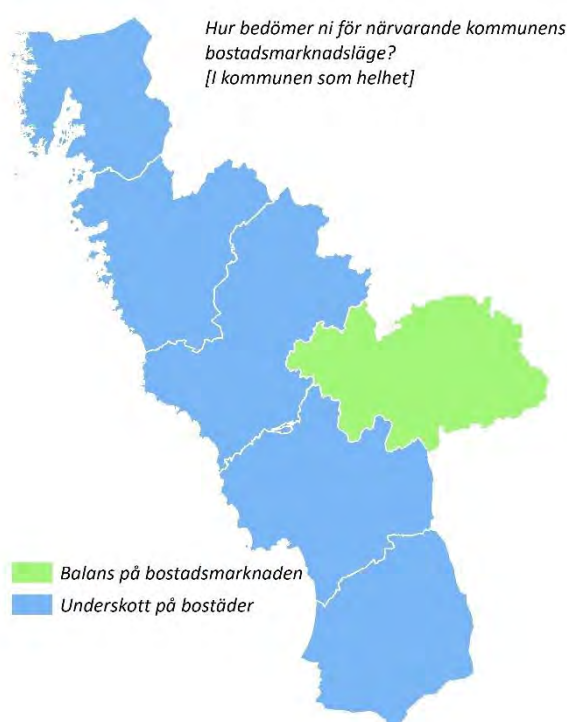


Figur 6. Antalet färdigställda lägenheter i Halland per år fördelat på småhus och flerbostadshus jämfört med folkökningen. Källa SCB.

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

Följande alternativ har getts kommunerna när de besvarar 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 eller bostäder till salu än vad som efterfrågas
- Balans innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.



Länets alla kustkommuner anger att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Hylte anger att det nu råder en balans på bostadsmarknaden. Falkenberg angav förra året att det var balans i kommunen som helhet. Samtliga kommuner bedömer att dagens läge kommer att bestå även om tre år.

Nedan följer kommunernas egna kommentarer kring bostadsmarknadsläget.

Kungsbacka – Attraktiv tillväxtkommun i Storgöteborg. Många vill flytta in till kommunens alla delar.

Laholm – Bostadsmarknadsläget är mycket varierat i kommunen. Störst tryck är det längs kusten och i centralorten Laholm. Tillväxten i kommunens fjorton tätorter varierar stort.

Halmstad – Efterfrågan är generellt större i staden och längs kusten än i inlandet. För närvarande byggs relativt mycket hyresrätter. Allt som byggs är i princip uthyrt eller sålt när det är färdigställt.

Falkenberg – Stor byggnation i centralorten de senaste tre åren. Efterfrågan är dock inte mättad. Stor efterfrågan på lägenheter utanför centralorten men marknadsläge och

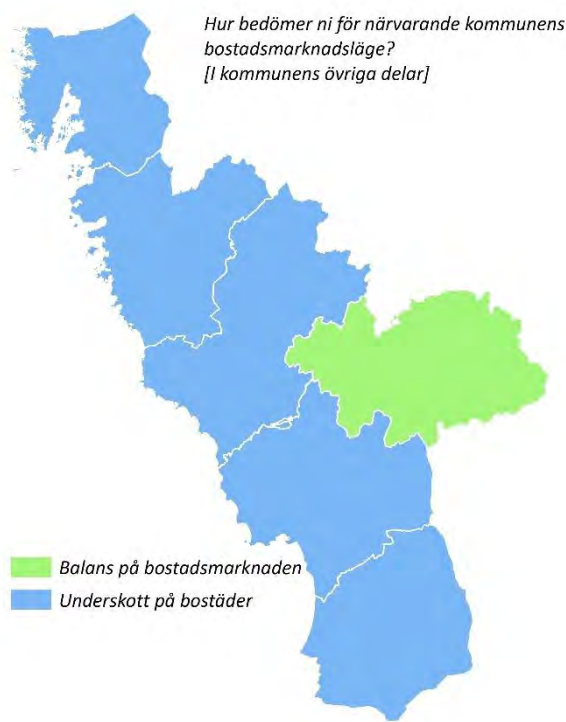
omkostnader gör projekt svåra att finansiera.

Hylte – under 2013 till 2017 ökade Hyltes befolkning med nästan 1000 invånare. Befolkningsökningen har medfört ett underskott på bostäder i vissa kommundelar. Trycket på bostäder är högst i centralorten. Även i orter som Landeryd och Torup är alla bostäder som allmännyttan förvaltar uthyrda. Det finns lediga bostäder i Unnaryd. Utifrån vad allmänheten efterfrågar hos Hyltebostäder så ser man främst ett behov av större hyresrätter.

Varberg – kommunen gör bedömningen att nybyggnationen håller jämn takt med befolkningsökningen. 75% av nybyggnadsprojekten är i stadsområdet och 25% av projekten är fördelade i övriga kommunen. I kommunens serviceorter öster om E6 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. Varberg är attraktivt att bo i vilket drivit upp priserna, framförallt i centralorten och dess omland. Utbudet av nyproduktion bedöms som gott, däremot är utbudet av 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 anser att man inte kan uppnå målen för de grupper om vilka man har särskilt ansvar. Det är fortsatt svårt för de grupper som står längst från bostadsmarknaden att få en bostad.

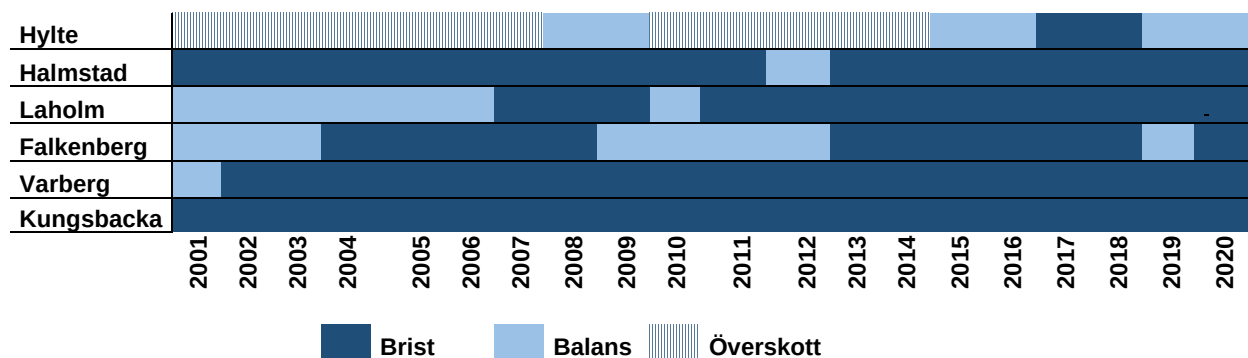


I samtliga kommuners centralorter råder det bostadsbrist. Hylte kommuns bostadsmarknad har varierat och de har under några år uppgett både balans och överskott. Men de senaste fyra åren har det rått bostadsbrist där på centralorten med. Falkenberg uppgav senast 2009 att det rådde balans på bostadsmarknaden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



Utanför centralorterna (kommunernas övriga delar) råder det brist på bostäder i länets kustkommuner. I Hylte råder det balans på bostadsmarknaden i kommunens övriga delar. Halmstad har haft brist på bostäder utanför centralorten sedan 2013 medan Varberg och Kungsbacka haft brist på bostäder sedan länge.

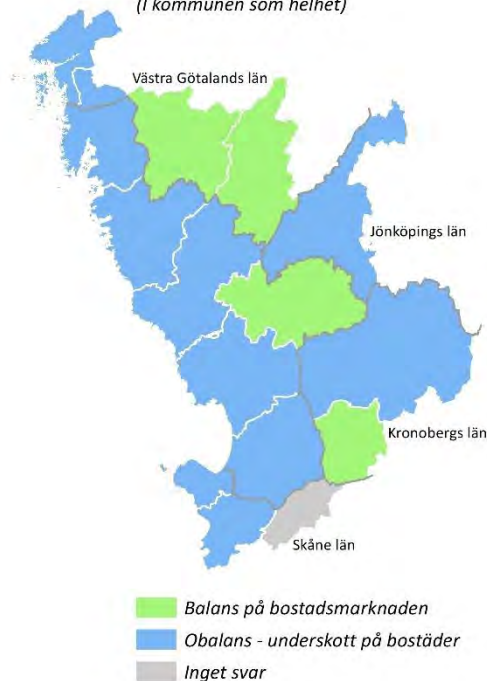
När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och kanske saknar kötid, fast inkomst eller referenser.



Figur 7. Tabellen visar hur kommunerna bedömt bostadsmaknadsläget i kommunen som helhet sedan år 2001. Källa BME

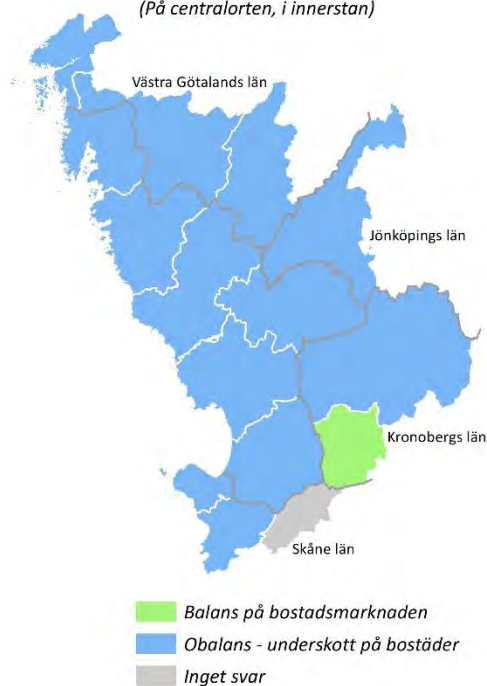
Utblick utanför länsgränsen

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?
(I kommunen som helhet)

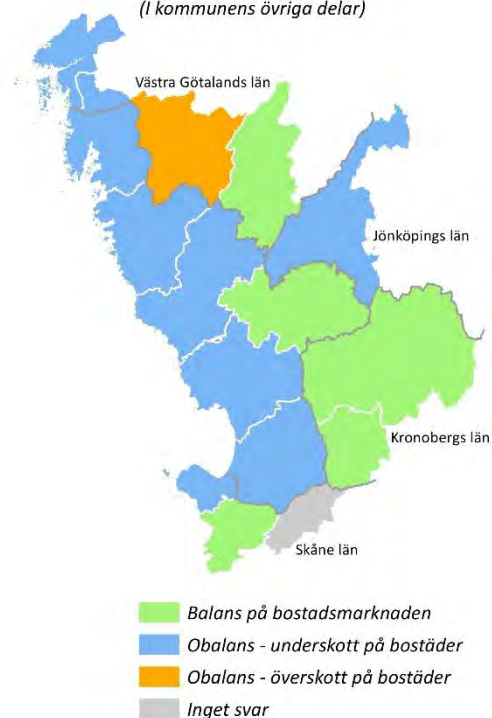


Med en tydlig bild av hur bostadsmarknaden ser ut i det egna länets kommuner kan det vara intressant att se hur bostadssituationen ser ut i länets grannkommuner. I kommunerna som helhet finns både de som har balans och de som har brist på bostäder. När det gäller centralorterna är det brist på bostäder förutom i Markaryd där det råder balans. När det gäller kommunens övriga delar råder det i Marks kommun ett överskott på bostäder. Örkelljunga kommun har inte besvarat frågan i årets bostadsmarknadsenkät.

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?
(På centralorten, i innerstan)



Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?
(I kommunens övriga delar)



Bostadsförsörjning för olika grupper

Ungdomar

Med ungdomar avses här de i åldern 19–25 år. Ungdomar har som grupp ofta sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om bostäder. Det är framförallt tydligt när det gäller små lägenheter. Ungdomar konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men trängs ofta undan eftersom de många gånger saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde.



Alla kommuner förutom Hylte anger att det råder brist på bostäder för ungdomar. Anledningen till att det råder brist på bostäder för denna grupp är att det generellt finns för få lediga bostäder, att det finns för få små lediga bostäder och att lediga bostäder är för dyra för ungdomar.

Alla kommuner förutom Kungsbacka anger att det pågår någon form av insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. I Hylte använder man sig av hyresrabatter. I övrigt underlättas ungdomars möjlighet att skaffa bostad genom generella satsningar på bostadsbyggande, särskilt nyproduktion eller ombyggnation av bostäder avsedda för ungdomar.

Varberg, Halmstad och Laholm uppger att de har särskilda ungdomsbostäder. Ingen av länets kommuner bedömer att det kommer att byggas nya ungdomsbostäder under kommande två år.

Studenter

I Halmstad och Varberg finns högskoleutbildningar. Det är också de kommuner som har särskilda studentbostäder. Varken Halmstad eller Varberg har lediga studentbostäder. Övriga kommuner har inga särskilda bostäder för studenter. I årets enkät anger Kungsbacka, Varberg, Halmstad och Laholm att det råder brist på bostäder för studenter. Hylte anger att det råder balans medan Falkenberg anger att gruppen studenter inte finns inom kommunen. Bristen på bostäder för studenter beror enligt kommunerna på att det generellt finns för få lediga bostäder och att lediga bostäder är för dyra för studenter. Men också på att det finns för få små bostäder.

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

Äldre

Människor lever idag allt längre och andelen äldre ökar. Under 2020-talet kommer de stora barnkullarna från 1940-talet att bli över 80 år gamla. Medellivslängden har ökat och därmed andelen äldre i befolkningen. Flyttfrekvensen bland äldre är generellt låg och har så varit under en 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. En annan orsak till den låga flyttfrekvensen hos äldre är att svensk äldrepolitik bygger på kvarboendeprincipen – 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.



Kommunerna har enligt socialtjänstlagen en skyldighet att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre. Sådana bostäder fördelas efter biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. För att kunna möta bostadsefterfrågan från en åldrande befolkning behöver man från kommunens sida ha ett gott grepp om hur det nuvarande bostadsbeståndet ser ut i olika delar av kommunen och hur de äldre invånarna bor idag.

Med särskilda boendeformer för äldre avses boenden enligt 5 kap. 5§ socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Samtliga av Hallands kommuner har särskilda boenden för äldre. Falkenberg, Kungsbacka och Varberg uppger att de har ett underskott på bostäder för äldre. Falkenberg bedömer att behovet inte kommer att vara täckt om två, men däremot om fem år. Hylte beskriver att

antalet äldre ökar i kommunen. De tror dock att balansen kommer fortsätta de närmaste fem åren. Hylte spår även att möjligheterna att bo kvar hemma i stället för på särskilt boende kommer att öka, vilket påverkar deras bedömning om balans på bostadsmarknaden för äldre.

Kungsbacka gör bedömningen att det är mycket nybyggnation på gång vilket gör att det kommer att bli en större tillgång på särskilda boendeformer för äldre. De gör därför bedömningen att behovet kommer att vara täckt om två år. Laholm gör liknande bedömning.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Under 2019 ändrades socialtjänstlagen som förtydligar kommunens möjlighet att inrätta särskilda boendeformer för äldre som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. Falkenberg har som enda kommun i länet infört denna boendeform. I januari 2020 fanns det i Falkenberg fem bostäder av den här typen. Ytterligare sex lägenheter är under byggnation och beräknas vara klara för inflytt under året.

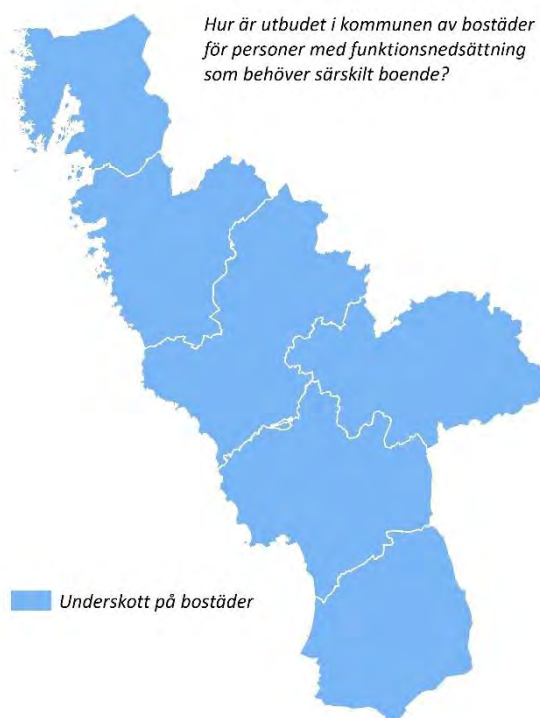
Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. Denna boendeform ska inte förväxlas med biståndsbedömt trygghetsboende, som beskrivs ovan. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Trygghetsbostäder finns i alla länets kommuner förutom Hylte och Laholm. I Kungsbacka förmedlas trygghetsbostäderna via kommunens bostadsbolag Eksta.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Seniorbostäder kan finnas både som hyresrätter och bostadsrätter. Seniorbostäder finns i länets alla kommuner förutom Falkenberg.

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 bostäder med särskild service för funktionsnedsatta; gruppbostad och servicebostad. Gruppboستaden är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändigt. Med servicebostäder avses enskilda lägenheter som har gemensam service i form av tillgång till en baslägenhet med en fast personalbemanning hela eller delar av dygnet. Man sköter sitt eget hushåll med stöd från personalen.

Särskilda bostäder för personer med

funktionsnedsättning finns i länets alla kommuner. Alla kommuner uppger dock att det råder brist på den här typen av boende. Om två år bedömer Laholm och Varberg att behovet är täckt, och om fem år bedömer även Halmstad och Falkenberg att behovet är täckt. Kungsbacka anger att de har behövt skriva upp prognosen för beräknat antal personer som söker och beviljas bostad med särskild service. Detta då de senaste tre åren fått utfall långt över prognos. Kungsbacka har därmed inte hunnit bygga ikapp behovet och efter fem år kommer de förmodligen fortfarande att ligga på ett underskott av bostäder. Hylte menar att det saknas bostäder vilket gör att de inte kommer att ha en balans om fem år.

Endast Kungsbacka och Halmstad bedömer att det kommer att påbörjas bostäder för personer med funktionsnedsättning under de kommande två åren. 20 respektive elva lägenheter.

Bostäder för nyanlända

Nyanlända personer som omfattas av mottagande i kommuner är flyktingar, skyddsbehövande eller personer med tillstånd på grund av synnerliga eller särskilt ömmande omständigheter samt deras anhöriga. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två till tre år.



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 samt övrigt mottagande av nyanlända/asylsökande i kommunen. Migrationsverket beräknar det totala bosättningsbehovet i Sverige av nyanlända för 2020 till 24 000 personer. Av dessa ska 7 100 nyanlända tas emot i kommuner enligt bosättningslagen.

De personer som enligt bosättningslagen ska erbjudas hjälp att ordna en bostad är nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt anhöriga till dessa personer om de har ett beviljat uppehållstillstånd och ingår i samma hushåll. I nuläget handlar det om

nyanlända som vistas i Migrationsverkets anläggningsbostäder och kvotflyktingar. Även kvotflyktingar som samtidigt är ensamkommande barn (med uppehållstillstånd) omfattas av bosättningslagen.

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 fördelning på länsnivå. Länsstyrelsen fastställer i sin tur hur länstalet ska fördelas mellan länets kommuner.

Samtliga kommuner förutom Hylte gör bedömningen att det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlända personer. Hylte gör i år bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända. Enligt Hyltebostäder har detta att göra med att antalet anvisade nyanlända har gått ner jämfört med tidigare år.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Generellt underskott på bostäder		X		X	X	X
Underskott på stora bostäder			X		X	
Underskott på små bostäder			X		X	
Underskott på bostäder med rimliga boendekostnader			X		X	
Hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt					X	
Hyresvärdarna godkänner inte försörjningsstöd som inkomst			X		X	
Hyresvärdarna odkänner inte etableringsersättning som inkomst			X		X	

Figur 8. Kommunernas svar på varför det råder brist på bostäder för nyanlända. Svaren var kryssalternativ i bostadsmarknadsenkäten. Källa BME.

	2016	2017	2018	2019	2020
Hylte	10	5	5	5	5
Halmstad	126	169	90	37	31
Laholm	29	33	15	8	20
Falkenberg	79	73	41	20	30
Varberg	201	217	138	98	94
Kungsbacka	318	319	293	186	131
Totalt	763	816	582	354	311

Figur 9. Kommunal för mottagande av anvisade nyanlända. Källa Länsstyrelsen.

De halländska kommunerna har alla klarat av att ta emot det antal anvisade nyanlända som de anvisats 2019. Det vanligaste sättet länets kommuner arbetar för att ta emot anvisade nyanlända är genom samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen. Falkenberg arbetar inte på det sättet utan har i stället ett regelbundet samarbete/överenskommelse med privata fastighetsägare. Hur Halmstads kommun arbetar framgår inte då det inte besvarat enkätens del gällande nyanlända. I Falkenberg, Varberg och Kungsbacka blockhyr kommunen fastigheter. Varberg har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut och Kungsbacka hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner. I Kungsbacka, Varberg och Laholm har kommunens bostadsföretag i uppdrag i ägardirektivet att avsätta lägenheter för bostads-socialt ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända. Falkenberg, Hylte och Laholm erbjuder permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid. I Varberg erbjuds i regel barnfamiljer permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid. En del barnfamiljer bosätts i tidsbegränsade kontrakt då de permanenta bostadskontrakten inte räcker till och inte matchar familjernas behov. I Kungsbacka är kontrakten tidsbegränsade och upphör efter en specificerad tid. De nyanlända hänvisas då till ordinarie bostadsmarknad i hela landet.

Fem av länets sex kommuner har gjort bedömningen att det råder underskott på bostäder när det gäller *självbosatta nyanlända*. Halmstad har inte svarat på frågan. Varberg och Laholm svarar att det görs specifika bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. Varberg har en projektfinansierad bostadsguide som stöttar alla nyanlända att hitta bostad på egen hand. Kommunen ordnar bostad för anvisade ensamhushåll som bor i tillfällig bostad vars familj kommer hit om de inte löst bostad för familjen på egen hand. Laholm beskriver att en mottagningssamordnare bistår självbosatta med information om hur och var man söker boende. Samordnaren registrerar sökande på olika bostadsbolag och bistår med att skapa underlag för intresseanmälan så individerna sedan själva ska kunna söka boende. Samordnaren kan även granska/tolka kontrakt innan underskrift om individerna önskar stöd så de vet vad de förbinder sig till.

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, exempelvis 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

Socialstyrelsen genomför vart sjätte år en kartläggning av hemlösheten i Sverige. Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2017. Då visade resultatet att det fanns över 600 hemlösa i Halland. Högst andel hemlösa per invånare fanns då i Falkenberg följt av Varberg och Halmstad.⁶

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

I vissa kommuner kallas det sociala hyreskontrakt, i andra kommuner kallas det kommunkontrakt, träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende eller något annat. Det gemensamma är att personen har fått ett biståndsbeslut enligt SoL 4 kap. § 1 och § 2, att personen som bor i lägenheten inte har fullt besittningsskydd och att boendet kan vara förenat med särskilda villkor och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Härbärgen och jourlägenheter som är avsedda för tillfällig övernattnings räknas inte hit.

Hur kommunerna arbetar för att motverka hemlöshet

Alla kommuner anger att de på något sätt arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Halmstad och Kungsbacka är de kommunerna som använder sig av kommunala hyresgarantier, vilket är ett borgensåtagande. Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Varberg svarar att de kan komma att använda sig av kommunala hyresgarantier om allmännyttan väljer att godkänna hyresgarantier. De kräver idag sociala kontrakt som socialförvaltningen står för.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Överenskomelse med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande					X	
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar	X	X			X	X
Överenskomelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande	X		X		X	
Hyresgarantier					X	X
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt)					X	
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §	X	X	X	X	X	X
Annat		X	X			

Figur 10. Bilden visar hur de Halländska kommunerna svarat att de arbetar för att motverka hemlöshet. Källa BME.

Halmstad, Varberg, Hylte och Kungsbacka anger att de arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, tex, med rådgivning eller särskilda insatser.

Alla länets kommuner anger att de använder sig av andrahandslägenheter som hyrs ut genom biståndsbeslut (enligt SoL 4 kap. §1 och § 2). Det innebär att personen som bor i lägenheten inte har fullt besittningsskydd och att boendet kan vara förenligt med särskilda villkor och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Det finns olika begrepp

för den här typen av andrahandskontrakt, exempelvis sociala hyreskontrakt, träningslägenheter, provboende etc.

Samtliga kommuner i länet svarar att de hyr ut lägenheter i andrahand till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Den första januari hade sammanlagt de halländska kommunerna 422 lägenheter uthyrda i andra hand till dessa personer. Av de bostäder som kommunerna hyr ut i andra hand innehar kommunerna dessa själva. Undantag är Halmstad som endast äger drygt 1 procent av dessa bostäder.

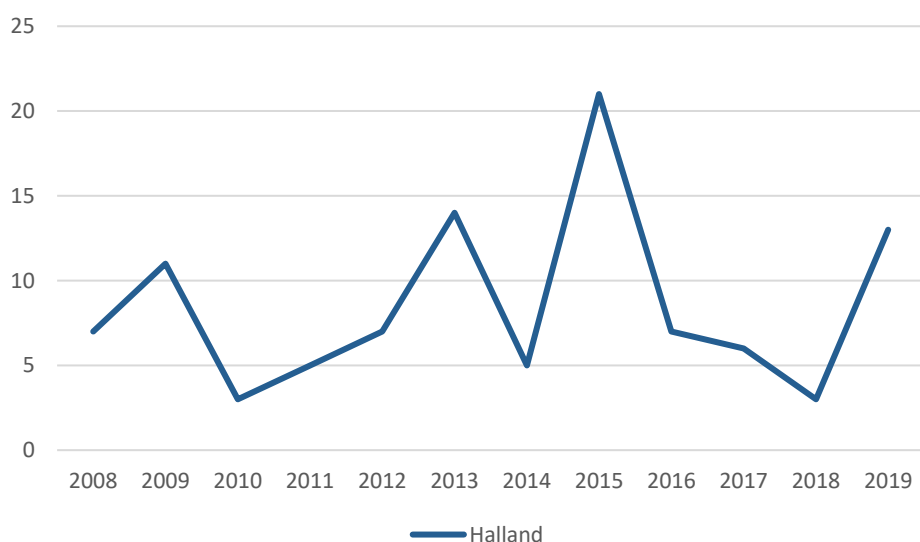
Fyra av sex kommuner anger att målet alltid är att hushållet så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor och regler. Varberg svarar att det är målet i vissa fall och Kungsbacka anger att det inte är målet.

Bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn/och eller särskilda villkor anger alla kommuner att det finns hemmavarande barn under 18 år.

Vräkning

Vräkningar leder ofta till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Dessutom kostar vräkningar mycket i personligt lidande för den som drabbas och för samhället. Sedan 2017 har antalet vräkningar i Halland legat på ungefär samma nivå, cirka 30 per år.

Barnkonventionen är numera lag och sedan 2008 finns det en nollvision för vräkning av barnfamiljer. Nollvisionen infördes av dåvarande regering. Kronofogden för därför statistik över hur många barn som drabbats. Sedan nollvisionen infördes har antalet barn som berörs av vräkning (i Sverige) minskat kraftigt men sedan 2018 har kurvorna vänt uppåt igen. Även i Halland pekar kurvan upp från 2018.



Figur 11. Bilden visar hur många barn som berörs av vräkning 2008-2019 i Halland. Källa Kronofogden.

I Halland ökade under 2019 antalet vräkningar av barnfamiljer. Totalt vräktes sex barnfamiljer i länet och tretton barn berördes. Det är en ökning gentemot 2018 då en barnfamilj (tre barn) vräktes i länet.⁷

I de hushåll som hyr i andra hand av kommunerna har det under 2019 sammanlagt skett tre avhysningar i Varberg och Falkenberg. Inget av dess hushåll hade hemmavarande barn. Halmstad har inte svarat på frågan.

Länsstyrelserna har i årets regleringsbrev fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget inom ramen för nästa års bostadsmarknadsanalys. Rapporten ska lämnas till Boverket, med kopia till regeringen (Finansdepartementet), senast den 15 juni 2021.

Våldsutsatta kvinnor och barn

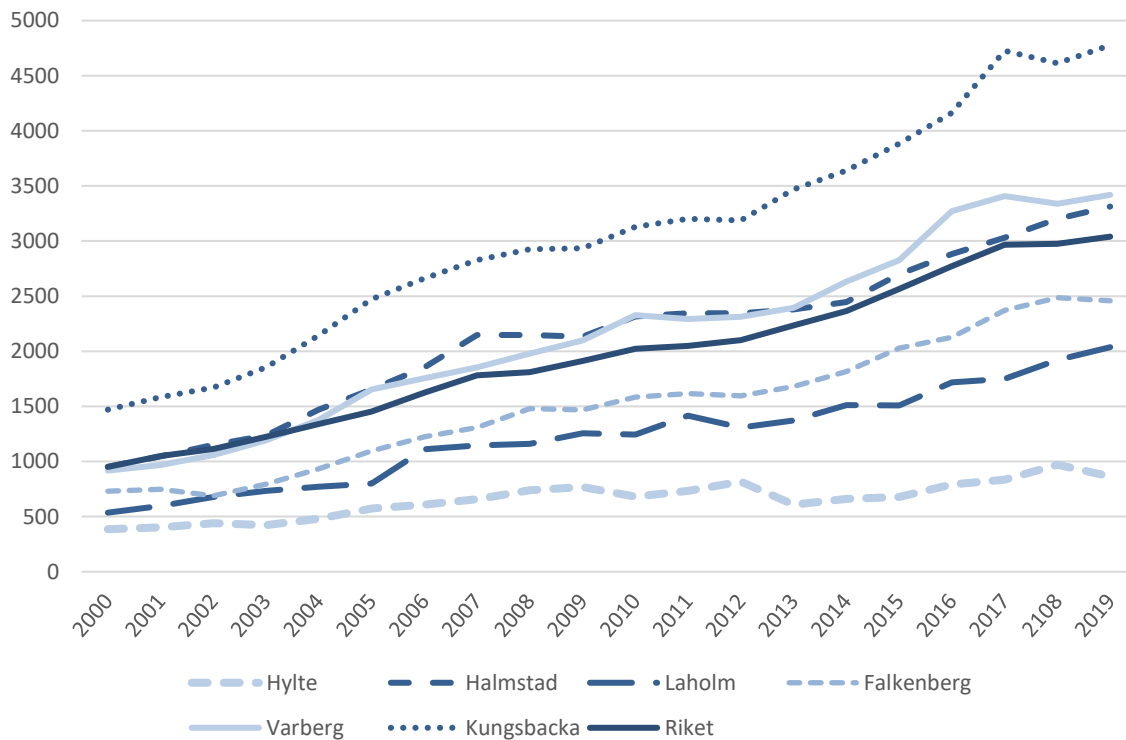
Socialstyrelsen har föreskrifter och allmänna råd för de som arbetar med de som utsätts för våld i nära relationer eller för barn som upplever eller bevittnar våld i hemmet. I föreskriften tydliggörs bl.a. kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattes behov av stöd och skydd. I Halland är det 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 hade behövts.

Länsstyrelsen har ställt frågan till länets kvinnojourer kring hur bostadssituationen ser ut hos dem. Utifrån svar från två av länets kvinnojourer kan konstateras att det fortfarande är svårt med bostäder för denna målgrupp, med många gånger knapp och osäker ekonomi. Det byggs en hel del i länet men dessa bostäder är oftast för dyra. Det kan bli långa perioder då kvinnan och barnen vistas på kvinnojouren och detta kan ge en osäkerhet eftersom kvinnan och barnen inte vet var de ska bo senare, detta med tanke på skolgång och arbete osv.

⁷ Kronofogden, Antalet barn som berörs av vräkning fortsätter att öka, <https://www.kronofogden.se/>

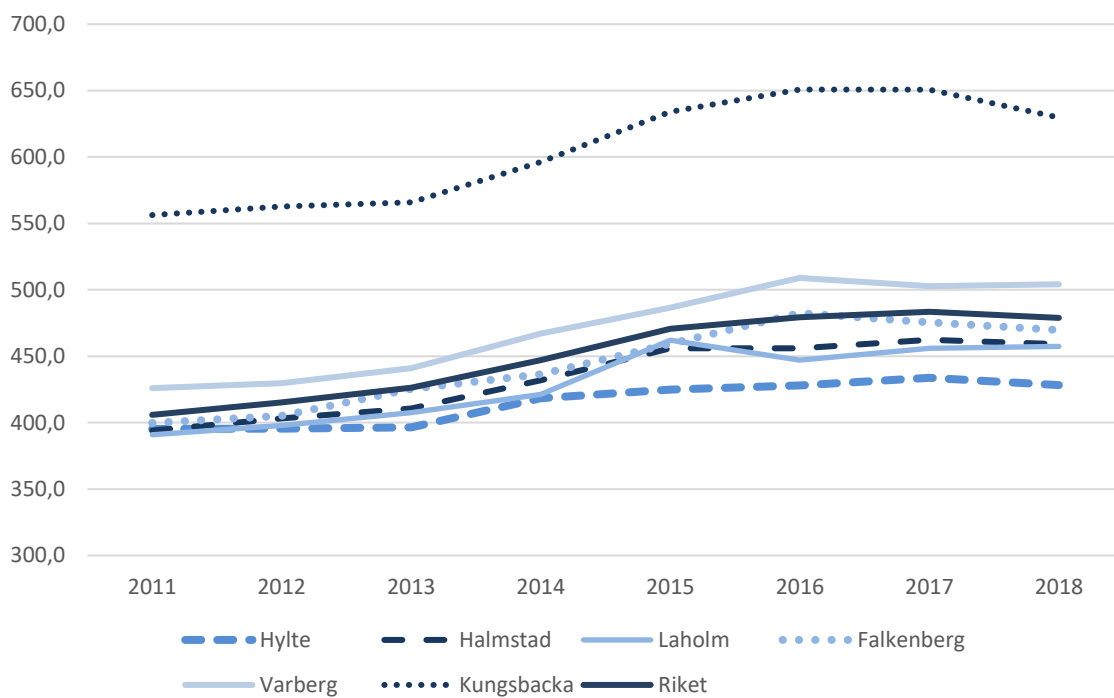
Prisutvecklingen av småhus, hyror och disponibel inkomst

Prisutvecklingen på småhus har varit stadig under 2000-talet. Skillnaderna mellan kommunerna är stor och betydligt större än vad den var i början på 2000-talet. Kungsbacka har ett fortsatt högt medelpris i förhållande till övriga kommuner. Varberg och Halmstad ligger över rikssnittet, Kungsbacka ligger långt över och övriga kommuner ligger under snittpriset i landet.

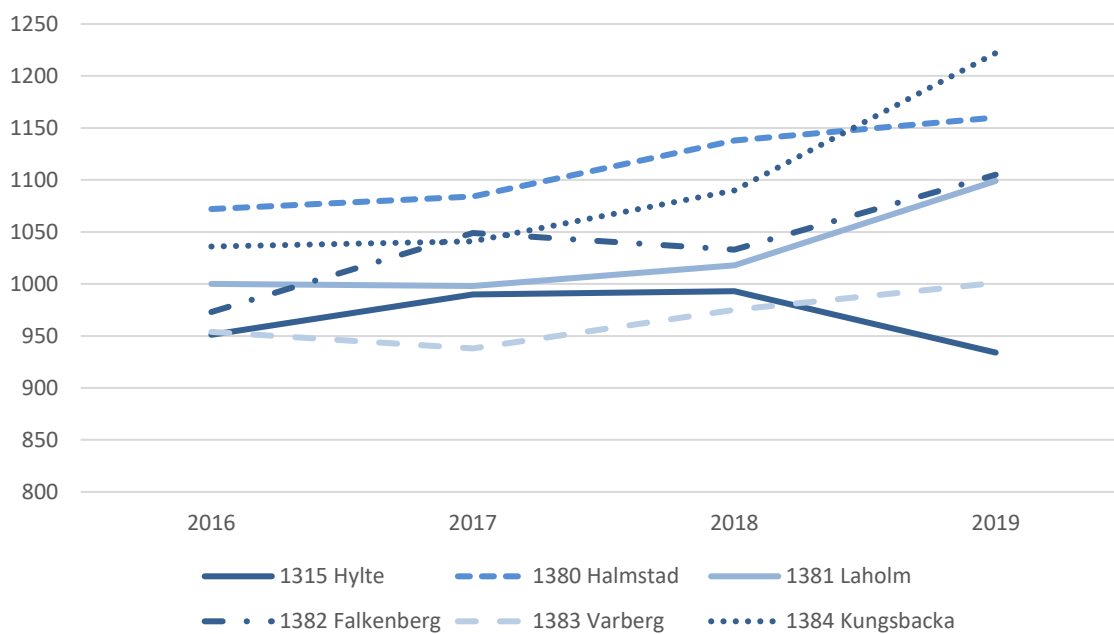


Figur 12. Köpeskilling för småhus, medelvärde i tusentals kronor, i de halländska kommunerna och i riket under åren 2000-2018. Källa SCB.

Disponibel inkomst är summan av hushållens olika inkomster, inklusive kapitalvinst/-förlust minus skatt och avgifter. Det är alltså den summa som hushållen kan använda till konsumtion eller sparande. Kungsbacka kommun hade högst disponibel inkomst (629 800 kr) år 2018. Kungsbacka och Varbergs kommuner låg båda över riksgenomsnittet. Även om den disponibla inkomsten ökar så är det inte alls i samma grad som prisutvecklingen på småhus.



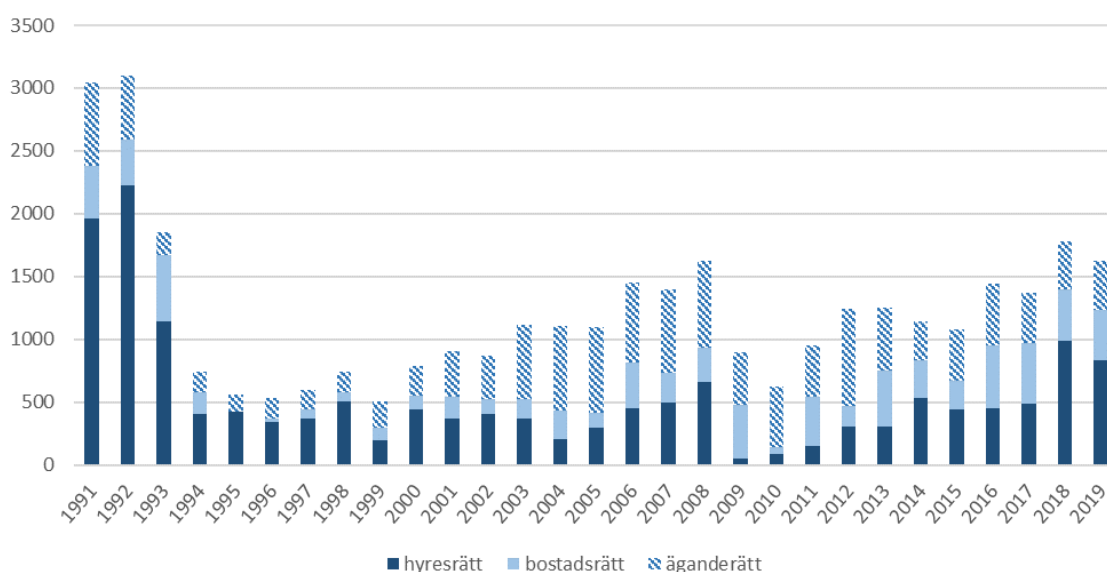
Figur 13. Disponibel årsinkomst för de halländska hushållen och riket under åren 2011- 2018. Medelvärde i tusentals kronor för personer över 18 år. Källa SCB.



Figur 14. Årshyra per kvm i de halländska kommunerna under åren 2016- 2018. Medelhyra i hyreslägenhet.. Källa SCB.

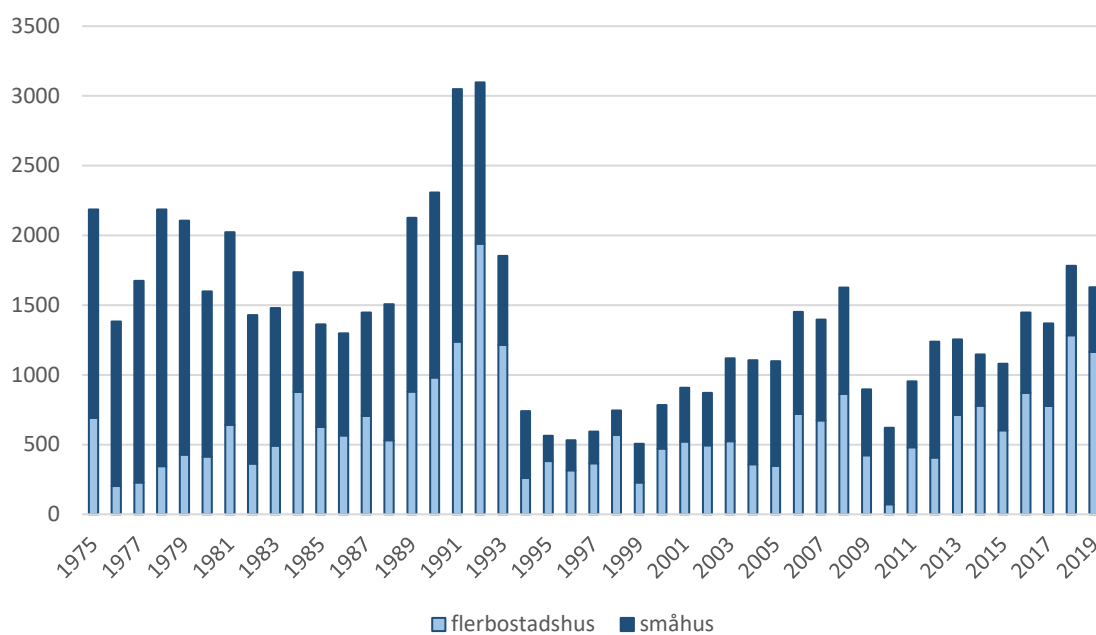
Bostadsbyggande i Halland

2018 var en topp i antalet färdigställda bostäder i Halland. Då färdigställdes 1782 lägenheter. Under 2019 minskade antalet något, då färdigställdes 1629 bostadslägenheter i länet. Med färdigställda menas när en lägenhet är klar för inflyttning, vilket nästan uteslutande avser slutbesked. Flest lägenheter färdigställdes i Halmstad, 668 stycken, följt av Kungsbacka på 425 lägenheter. För Hallands del var antalet färdigställda lägenheter per tusen invånare 4,9. Motsvarande siffra för hela riket var 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare. Under 2018 låg Halland på samma nivå som riket.

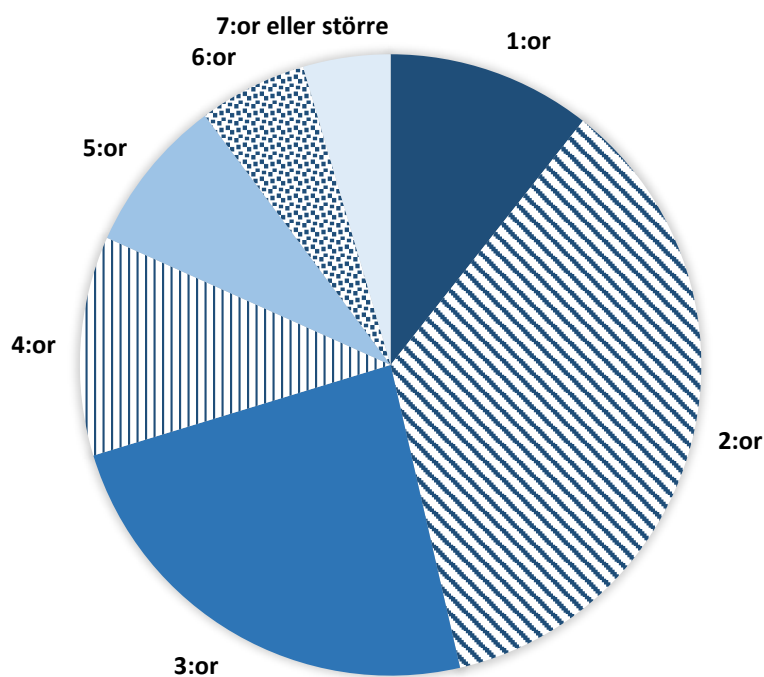


Figur 15. Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform sedan 1991. Källa SCB.

Diagrammet nedan visar bostadsbyggandet under en ännu längre period, ända sedan 1975. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år fördelat på flerbostadshus och småhus. Fram till i början på 90-talet låg bostadsbyggandet generellt på en högre nivå än perioden därefter. I början på 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 2019 hamnade på 1629 lägenheter. Det betyder att under 2019 producerades ungefär hälften av det antal bostäder som producerades i början på 1990-talet.



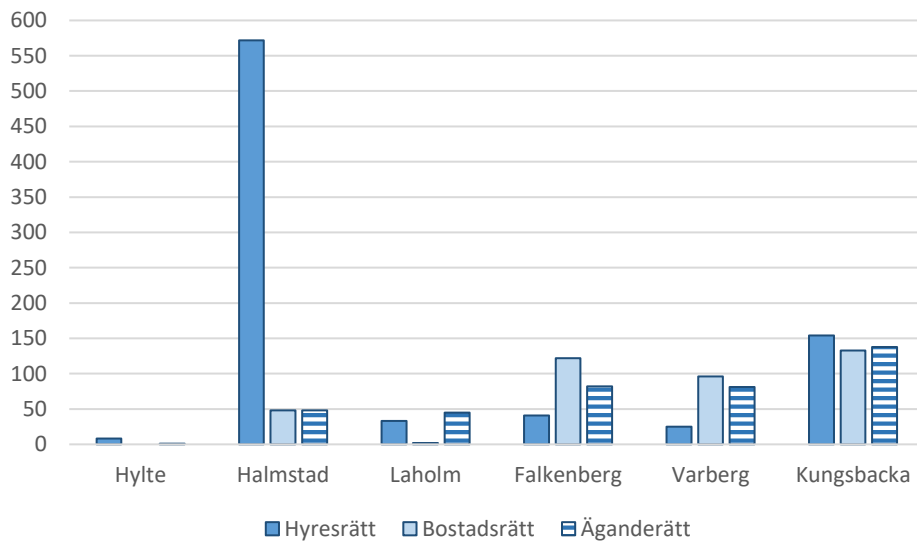
Figur 16. Färdigställda lägenheter i Halland 1975-2019 fördelat på flerbostadshus och småhus. Källa SCB.



Figur 17. De lägenheter som färdigställdes i Halland 2019 var i huvudsak två och tre rum och kök. Källa SCB.

Bostadsbyggande i respektive kommun

Som jämförelse till hela länets bostadsbyggande visar nedanstående diagram hur många lägenheter som respektive kommun färdigställt. Flest lägenheter färdigställdes i Halmstad, 668 lägenheter, 572 av dem var hyresrätter. Om man ser till antalet färdigställda bostäder i förhållande till invånarantal hamnar Halmstad i topp följt av Falkenberg. I Falkenbergs kommun färdigställdes 5,4 bostäder per 1000 invånare, vilket är samma siffra som riksgenomsnittet.

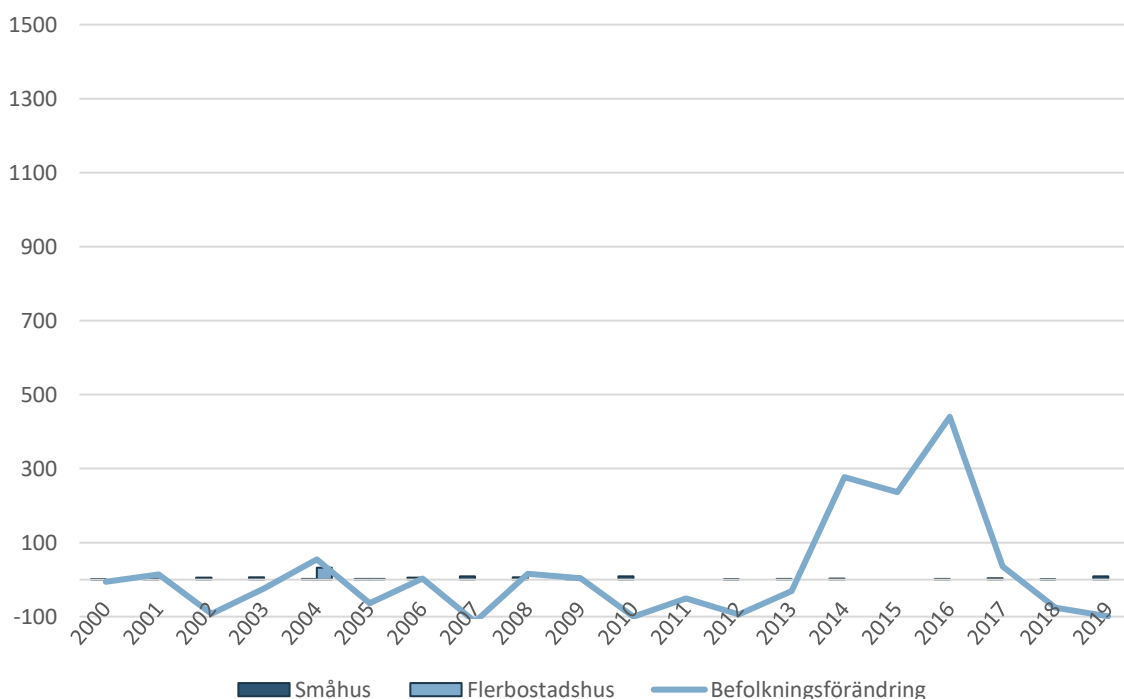


Figur 18. Färdigställda bostäder i Halland 2019. Fördelat på respektive kommun och upplåtelseform. Källa SCB.

Hylte kommun

Under 2019 färdigställdes nio lägenheter i Hylte. Det är åtta fler än under 2018. Mellan åren 2013 till 2017 ökade befolkningen i Hylte med nästan 1000 invånare. Därefter har befolkningen minskat. Det finns ett underskott på bostäder i centralorten. I övriga kommundelar råder balans på bostadsmarknaden. Utifrån vad allmänheten efterfrågar hos Hyltebostäder så finns ett behov av större hyresrätter.

Färdigställda lägenheter 2019	9
Småhus	9
Flerbostadshus	0
Befolkningsförändring under 2019	-99
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	0,8

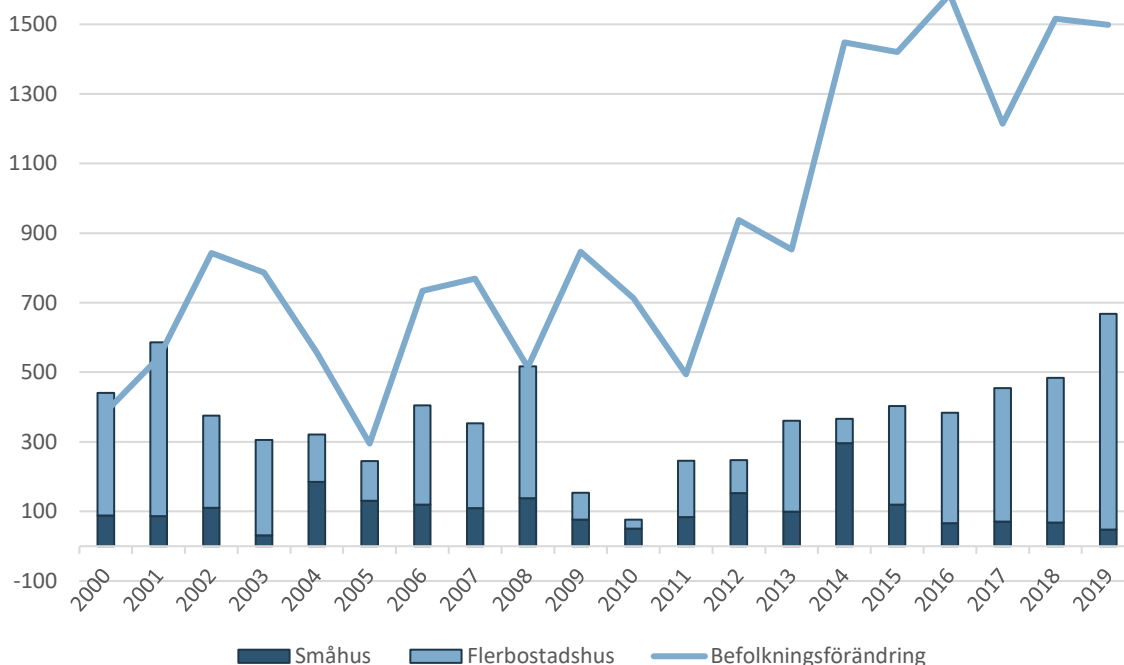


Figur 19. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Hylte kommun. Källa SCB.

Halmstads kommun

I Halmstads kommun färdigställdes 668 lägenheter under 2019. Det är fler bostäder än vad som färdigställts på många år. Halmstad är också den kommun i länet där det färdigställts absolut flest bostäder under 2019, både sett till antal lägenheter och i förhållande till folkmängden. Befolkningsökningen har varit hög under en längre period. Efterfrågan på bostäder är generellt större i staden och längs kusten än in i landet. För närvarande byggs relativt mycket hyresrätter. Allt som byggs är i princip uthyrt eller sålt när det färdigställs.

Färdigställda lägenheter 2019	668
Småhus	48
Flerbostadshus	620
Befolkningsförändring under 2019	+1499
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	6,5

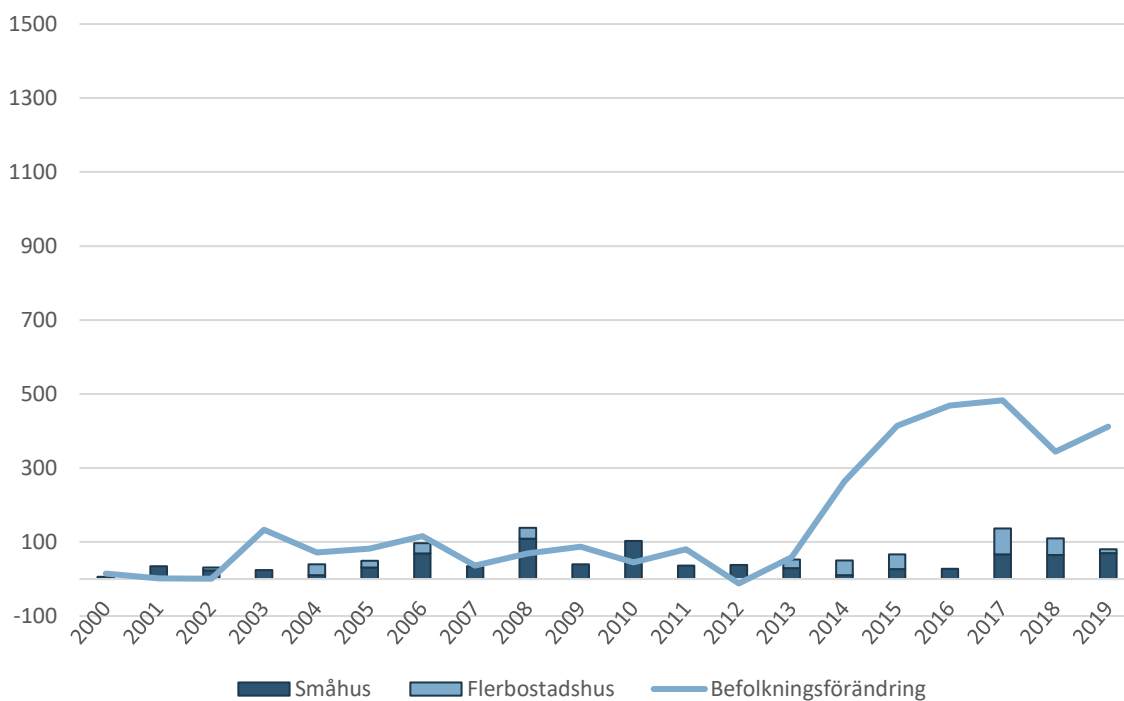


Figur 20. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Halmstads kommun. Källa SCB.

Laholms kommun

I Laholms kommun färdigställdes 80 lägenheter under 2019. Bostadsmarknadsläget är mycket varierat i kommunen. Störst tryck är det på kustorterna samt centralorten. Det finns 14 tätorter i kommunen. Tillväxten i dessa varierar stort.

Färdigställda lägenheter 2019	80
Småhus	70
Flerbostadshus	10
Befolkningsförändring under 2019	+420
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	3,1

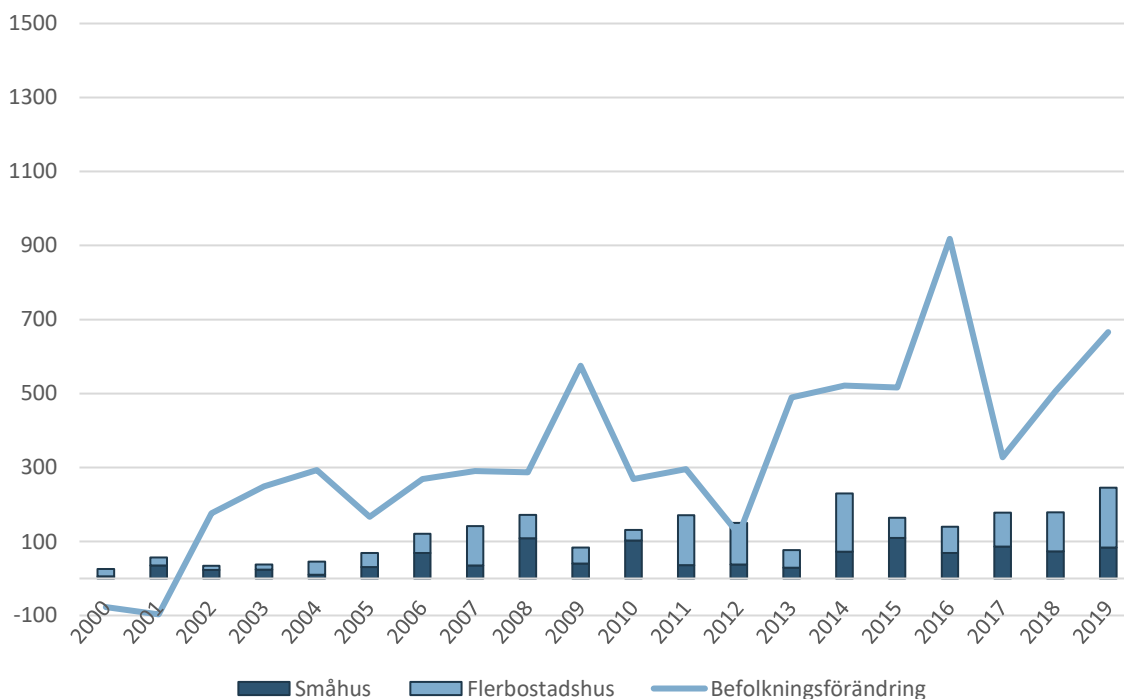


Figur 21. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Laholms kommun. Källa SCB.

Falkenbergs kommun

I Falkenbergs kommun färdigställdes 245 lägenheter under 2019. Det är den högsta siffran på 20 år. Bostadsmarknadsläget i kommunens helhet har varierat under året. Under 2018 bedömde kommunen att det var balans på bostadsmarknaden. Under 2019 bedömdes läget återigen vara en obalans på bostadsmarknaden. Centralorten har haft en stor byggnation under de senaste tre åren. Kommunen gör bedömningen att efterfrågan ändå inte är mättad. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter utanför centralorten men marknadsläge och omkostnader gör projekt svåra att finansiera.

Färdigställda lägenheter 2019	245
Småhus	84
Flerbostadshus	161
Befolkningsförändring under 2019	+666
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	5,4

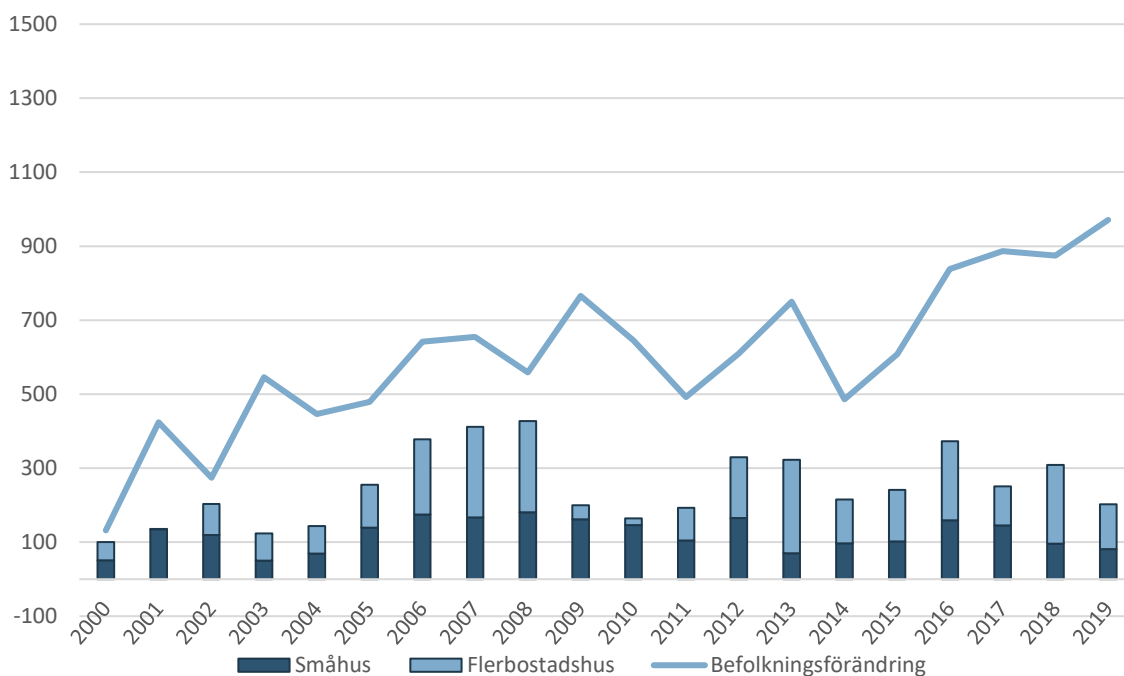


Figur 22. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Falkenbergs kommun. Källa SCB.

Varbergs kommun

Under 2019 färdigställdes 202 lägenheter i Varbergs kommun. 75 % av nybyggnadsprojekten är i och kring Varbergs tätort. Resten av projekten är fördelade i övriga kommunen. I kommunens serviceorter öster om motorvägen 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. Socialnämnden i Varberg anser 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. Kommunen gör bedömningen att Varberg är en attraktiv kommun där många vill bo vilket drivit upp priserna, framförallt i centralorten. Utbudet av nyproduktion bedöms som gott, däremot är utbudet av det befintliga bostadsbeståndet lägre. Medelhyran för hyresrätter i befintligt bestånd är lägre än i jämförbara kommuner och mycket lägre än i nybyggda hyresrätter.

Färdigställda lägenheter 2019	202
Småhus	81
Flerbostadshus	121
Befolkningsförändring under 2019	+971
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	3,1

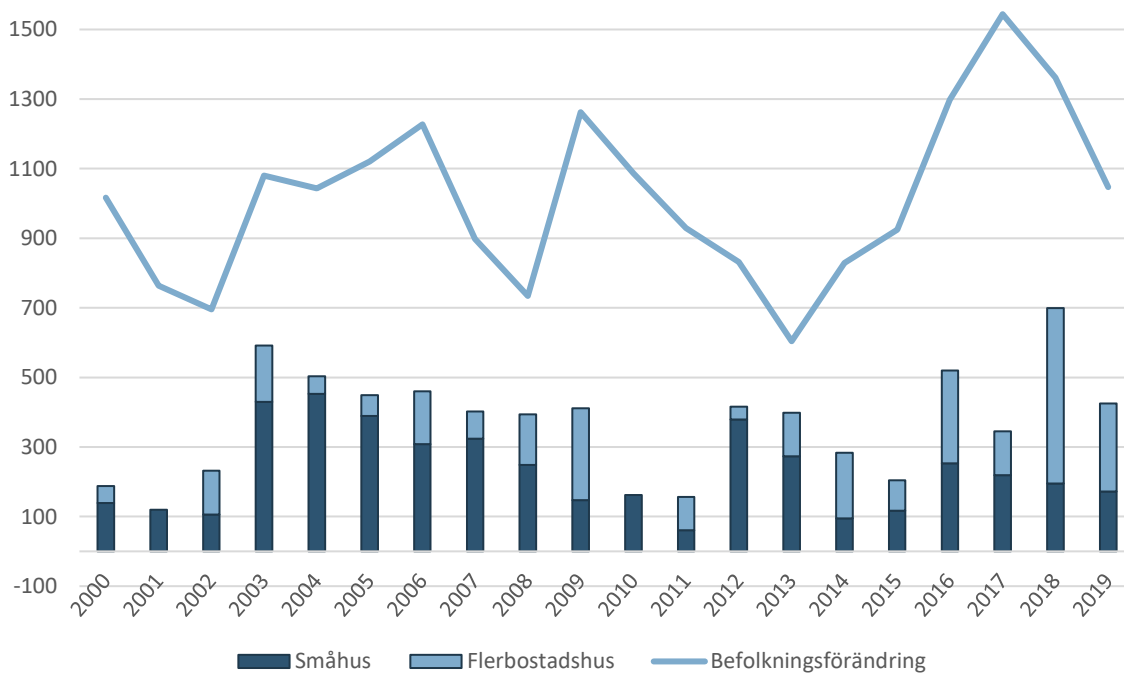


Figur 23. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Varbergs kommun. Källa SCB.

Kungsbacka kommun

I Kungsbacka kommun färdigställdes 425 lägenheter under 2019. Befolkningsökningen har under många år legat på en hög nivå. Kommunen gör bedömningen att många vill flytta till kommunens alla delar. Det råder underskott på bostäder i hela kommunen, vilket det gjort under många år. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning finns ett mål om 500 nya bostäder per år i kommunen.

Färdigställda lägenheter 2019	425
Småhus	172
Flerbostadshus	253
Befolkningsförändring under 2019	+1047
Färdigställda lägenheter/1000 invånare	5,0

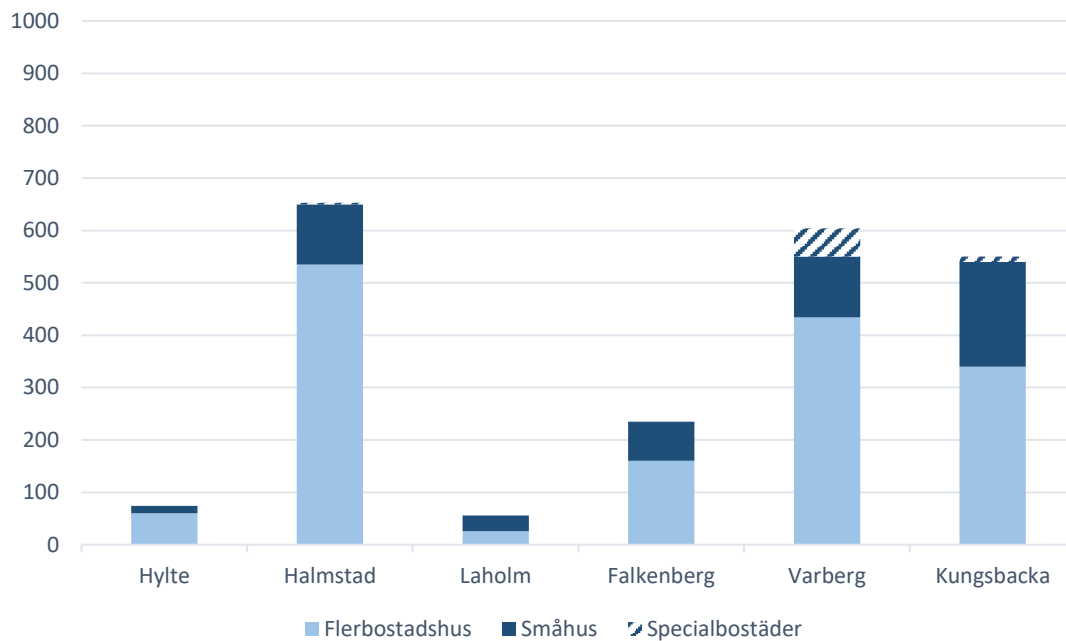


Figur 24. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Kungsbacka kommun. Källa SCB.

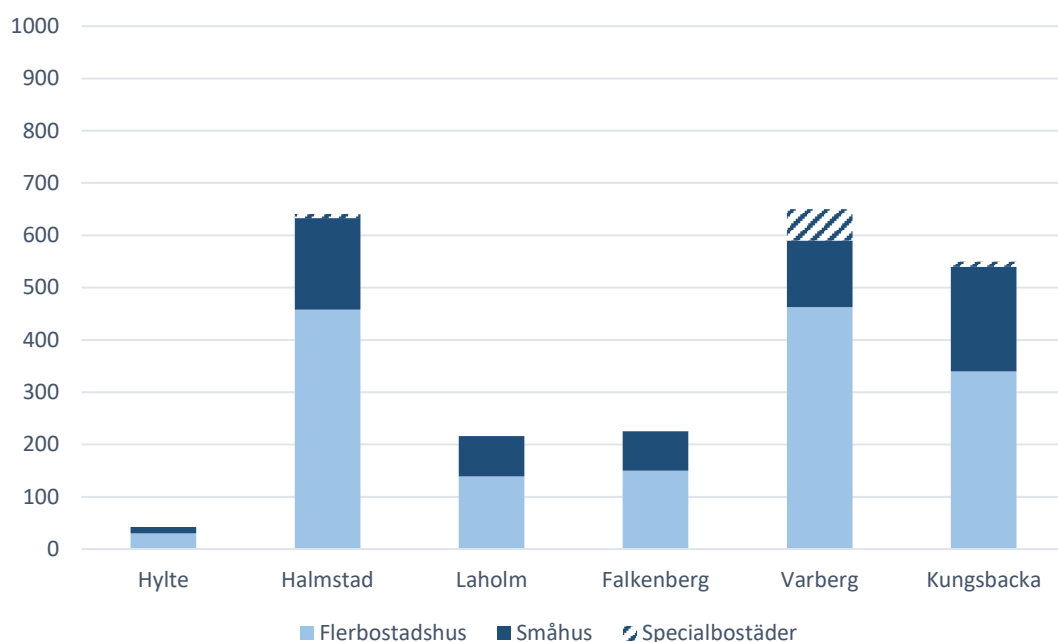
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren

Antalet påbörjade lägenheter i Halland var under 2019 1215 jämfört med 1563 under 2018.

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 2100 lägenheter kommer att påbörjas under 2020, och under 2021 tror de att 2300 lägenheter kommer att påbörjats. Det kan vara viktigt att påminna om att kommunernas bedömningar gjordes i slutet av 2019 och i början av 2020, dvs innan coronapandemin.

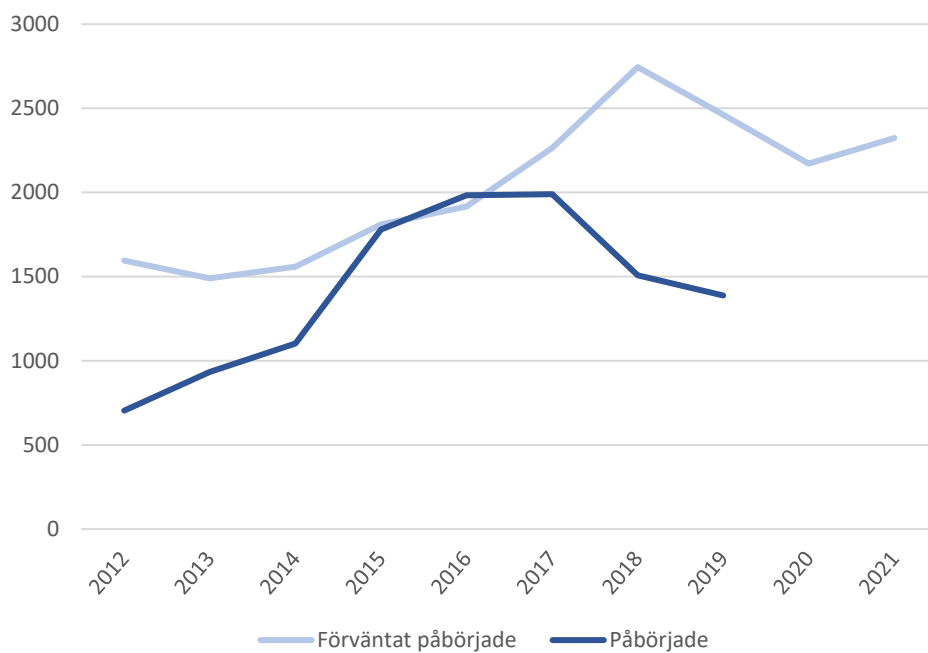


Figur 25. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2020. Källa BME 2020.



Figur 26. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2021. Källa BME 2020.

Nedanstående diagram visar de svar som kommunerna uppgivit i bostadsmarknadsenkäten när det gäller förväntade påbörjade lägenheter med vad som faktiskt påbörjades samma år. Faktorer som slutligen avgör hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bl.a. den allmänna 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 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 2020 och 2021. Den effekt som coronapandemin kommer att ha på bostadsbyggandet ser vi först kommande år. Kommunernas bedömning kring vad som kommer att påbörjas under 2020 och 2021 gjordes innan pandemin bröt ut.



Figur 27. Jämförelse mellan vad kommunerna bedömt skulle påbörjas för respektive år samt hur många lägenheter som faktiskt påbörjades. Källa BME och SCB



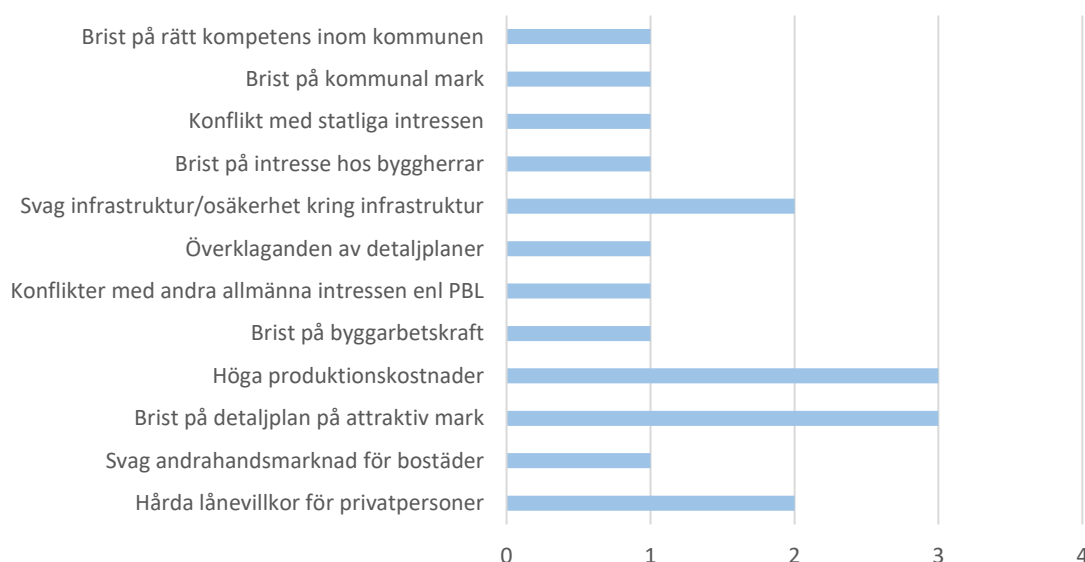
Figur 28. Hyresrätter i kvarteret Grieg, Tröinge Falkenberg. Projektet har fått HYS bidrag. Foto Cecilia Engström.

Hinder för ökat bostadsbyggande

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange de tre främsta faktorerna som för närvarande 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 faktorer som begränsar bostadsbyggandet. ”Höga produktionskostnader” och ”brist på detaljplan på attraktiv mark” är de faktorer som återkommer hos flest kommuner i länet. Höga produktionskostnader är den faktor som även är vanligast nationellt sett.

Halmstads kommun menar att dagvatten och enskilt huvudmannaskap är besvärliga begränsningar. Detaljplaneringen hämmas av otillräcklig framförhållning i översiktsplaner och strategiska ställningstaganden.

Varberg beskriver att kostnader på såväl mark som produktion samt personal är några av de största hindren för tillfället. Efterfrågan på bostäder är högre än tillgången.



Figur 29. Kommunernas svar på vad som begränsar bostadsbyggandet. Varje kommun fick ange de tre främsta faktorerna. Källa BME.

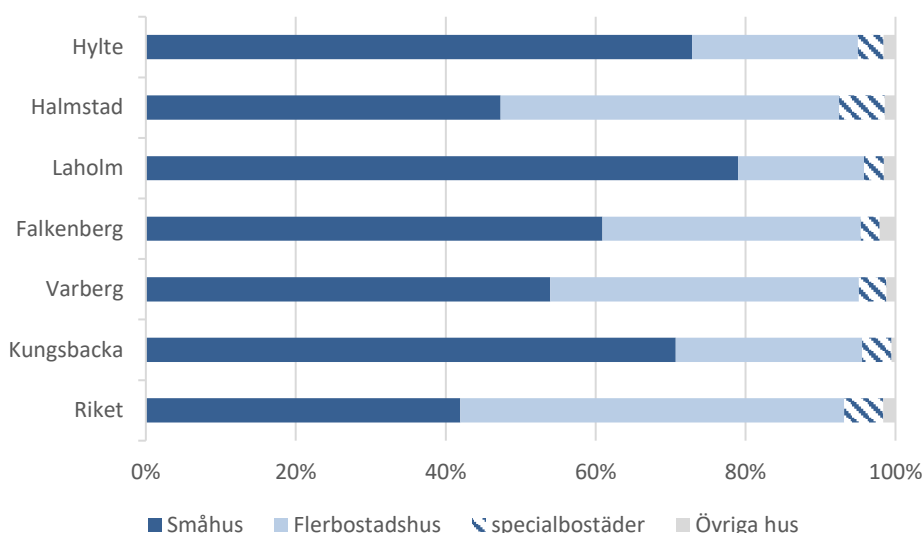
Hallands totala bostadsbestånd

Sedan 2018 har Hallands bostadsbestånd ökat med drygt 2000 bostäder. Antal bostadslägenheter i Halland uppgick den 31 december 2019 till 151 502. Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter registreras löpande. Därutöver sker rättningar av tidigare felaktiga uppgifter och kompletteringar till följd av att det befintliga beståndet förändras, t.ex. genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året.

Hustyper

Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

59 procent av Hallands bostadsbestånd utgörs av småhus, en högre andel än riksgenomsnittet där motsvarande siffra är 42 procent. I Sverige finns nästan fem miljoner bostäder. 51 % av dessa utgörs av bostäder i flerbostadshus och 42 % utgörs av bostäder i småhus. Resterande är specialbostäder och övriga hus.



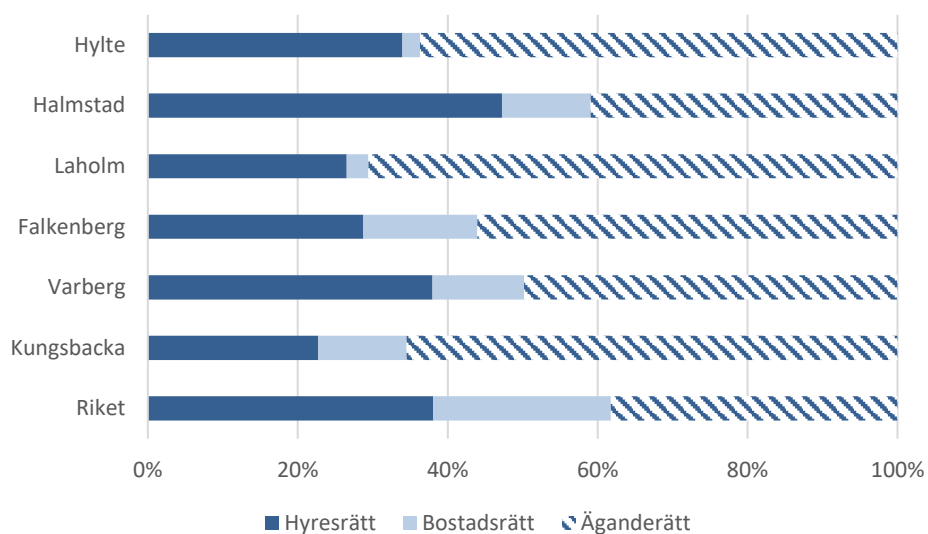
Figur 30. Fördelning av hustyper för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

Upplåtelseformer

Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna. Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon, bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar (en äldre boendeföreningsform som existerade innan bostadsrättslagen introducerades 1930). Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

Av tabellen framgår att Halmstad har högst andel hyresrätter i bostadsbeståndet. Laholms

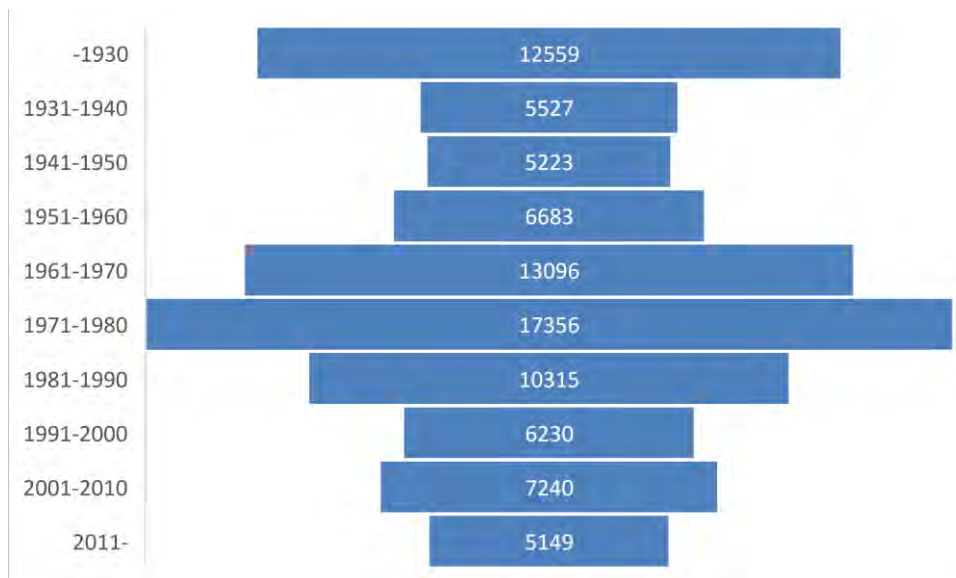
kommun har högst andel eget ägda bostäder medan Falkenberg har högst andel bostadsrätter. Jämfört med Sveriges bostadsbestånd har Halland en hög andel äganderätter.



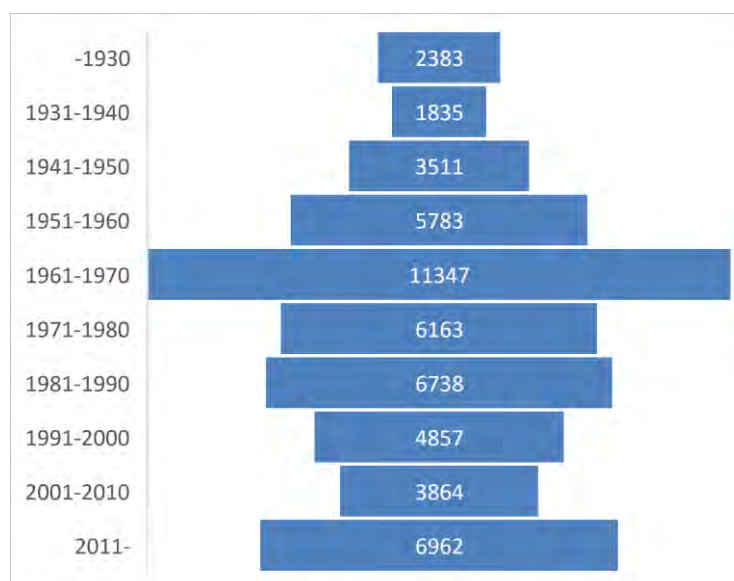
Figur 31. Fördelning av upplåtelseform för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

Åldersfördelning

Nyproducerade bostäder utgör en relativt liten del av det totala bostadsbeståndet. De flesta hallänningarna bor i äldre hus. De flesta halländska småhusen är byggda på 70-talet medan de flesta lägenheterna i flerbostadshus är byggda på 60-talet. Renoveringsbehovet i befintligt bestånd varierar kraftigt.



Figur 32. Åldersfördelning för Hallands lägenheter i småhus. Källa SCB.



Figur 33. Åldersfördelning för Hallands lägenheter i flerbostadshus. Källa SCB.

Verktyg för bostadsförsörjning

Kommunen ska enligt lag planera för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder. Kommunerna bygger normalt sett inga bostäder själva. I stället 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 bostadsförsörjning 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. Kommunens riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

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 kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Under 2019 hade Hylte och Kungsbacka förslag till riktlinjer på samråd hos länsstyrelsen.

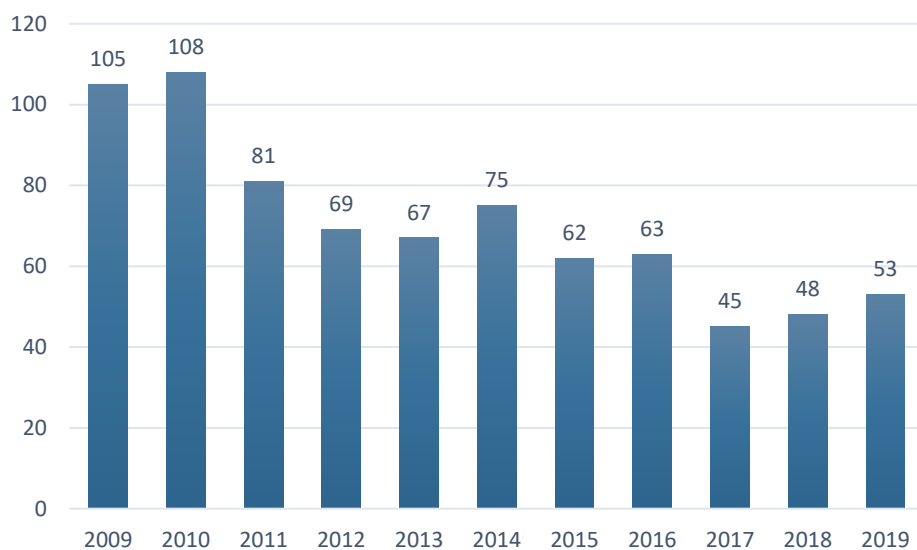
Översiktsplanering

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. En aktuell och väl genomarbetad översiktsplan kan underlätta och påskynda efterföljande prövning och planering.

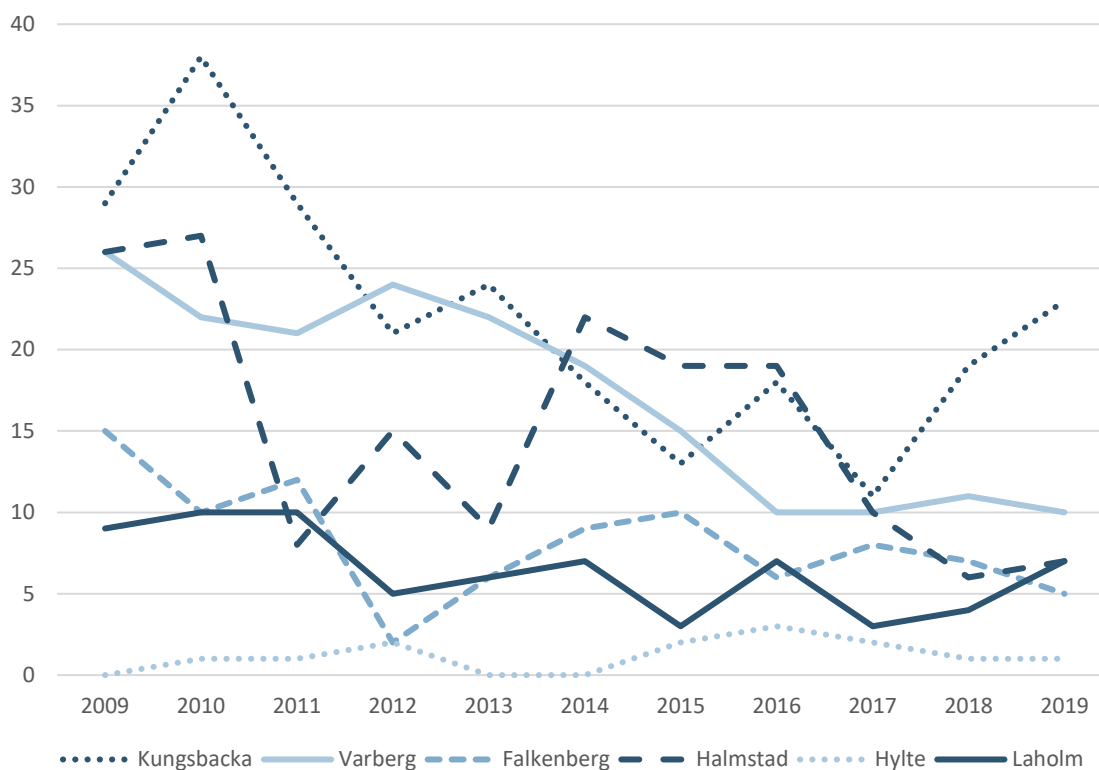
Halmstad, Laholm och Falkenberg har översiktsplaner som antagits 2014, dvs under föregående mandatperiod. Halmstad arbetar med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan. Samråd beräknas ske till sommaren. Laholm håller på med en aktualisering och en sammanfattande redogörelse från länsstyrelsen pågår. Falkenberg aktualiserades 2019. Varbergs översiktsplan är från 2010 men aktualiserades 2018. Sammanfattande redogörelse från länsstyrelsen pågår. Kungsbackas översiktsplan är från 2006 men arbete pågår med att ta fram en ny. Länsstyrelsen lämnade en sammanfattande redogörelse 2019. Samråd pågår för närvarande fram till 31 augusti 2020.

Detaljplanering

Genom det kommunala planmonopolet har kommunen rätten att bestämma när och var det ska tas fram nya detaljplaner. Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Halmstad, Laholm och Hylte har i årets enkät svarat att bristen på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen är hinder för bostadsbyggandet. Över tid har antalet antagna detaljplaner i länet minskat i antal. Sedan 2017 syns dock en liten uppgång. Under 2019 antogs 53 detaljplaner i länet. Dessa planer möjliggör för cirka 1053 lägenheter.



Figur 34. Antal antagna detaljplaner per år i Halland. Källa Länsstyrelsen.

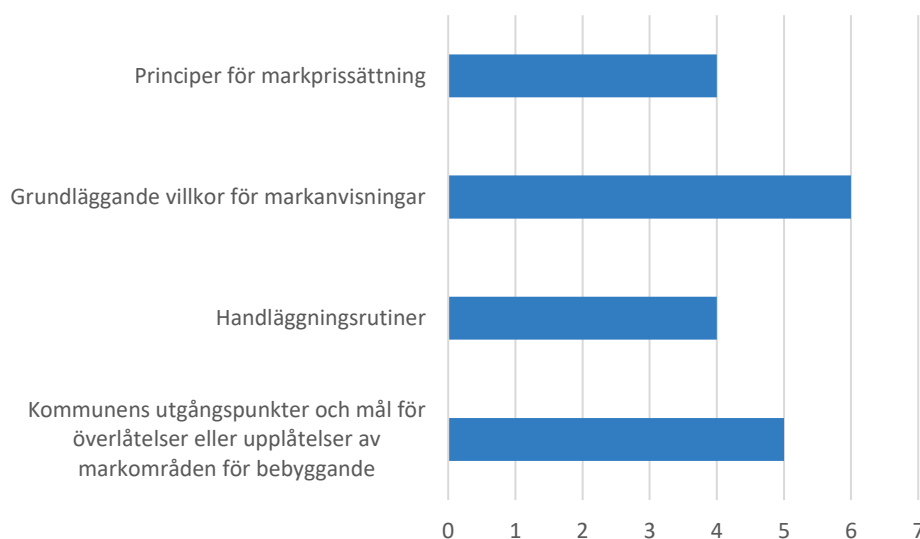


Figur 35. Antal antagna detaljplaner per år i de halländska kommunerna. Källa Länsstyrelsen.

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 bebyggelse.

Kommunala markanvisningar regleras i lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). En kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar. Enligt lagstiftningen ska riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Alla länets kommuner har antagna riktlinjer för markanvisning. Sedan förra årets bostadsmarknadsanalys har även Hylte antagit riktlinjer. Baserat på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten uppfyller Halmstads och Falkenbergs kommuner samtliga ska krav enligt lagstiftningen.



Figur 36. Vad kommunernas riktlinjer för kommunala markanvisningar innehåller. Källa BME.

Kommunerna värderar mark på flera olika sätt. Vanligast är att värderingen görs av oberoende värderare och/eller att den görs baserat på självkostnadspris/exploateringskalkyl. Kungsbacka använder sig enbart av oberoende extern värderare.



Figur 37. Hur kommunerna värderar mark. Källa BME.

Länets fyra största kommuner har alla de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Det vanligaste sättet att välja ut byggherre till markanvisning har i länet varit via direktanvisning. Även vid val av byggherre är den huvudsakliga

urvalsprincipen via direktanvisning. Varberg ställer krav i markanvisningsavtal på att få förmedla uppförda lägenheter. Halmstad och Kungsbacka gör det ibland. Ibland ställs även krav på viss hyresnivå i Kungsbacka, Falkenberg och Varberg.

I hälften av länets kommuner finns en tomtkö för småhus som uppgick till totalt cirka 3000 hushåll den 1 januari 2020. Det är cirka 200 fler än vid samma tid år 2018. Totalt fördelades 78 tomter i länets kommuner under 2019, vilket är något fler än vad som fördelades under 2017 (61).

Allmännyttan

I lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag framgår att de allmännyttiga bostadsbolagen ska verka i ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. Det allmännyttiga syftet innebär att de kommunala bostadsbolagen ska ha ett samhällsansvar i sin verksamhet. Det är kommunen som ska klargöra avsikten med ägandet och vilken nytta det förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt de grundläggande ekonomiska och sociala utgångspunkterna för verksamheten. Genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget kan kommunen påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom nära samarbete med allmännyttan och andra fastighetsägare i kommunen kan kommunen påverka möjligheterna att ordna med boende för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

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.

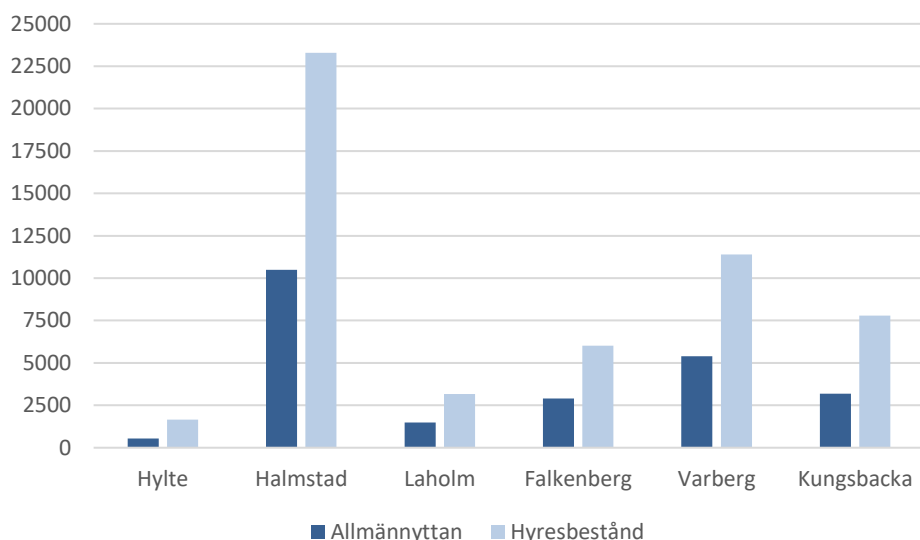
Allmännyttiga bostadsföretag som är stiftelser förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och bedriver verksamheten enligt långsiktig självkostnadsprincip. Ett kommunalt bostadsföretag som drivs i stiftelseform får tillstånd från Kammarkollegiet och styrs av stadgar som godkänns 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 genom ägardirektiven möjlighet att ge de kommunala bostadsbolagen i uppdrag att ta ett större bostadssocialt ansvar.

Länets kommunala bostadsaktiebolag styrs samtliga av ägardirektiv. Avkastningskraven är specificerade och ligger på tre till fyra procent. Undantag Kungsbacka som har ett direktavkastningskrav på sex procent.

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 151 000 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 16 procent (24 003 lgh). Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 45 procent. Under 2019 har antalet lägenheter i den halländska allmännyttan ökat något gentemot 2018. Störst ökning har skett i Halmstad och Kungsbacka. Varberg har under

2019 sålt 37 lägenheter som ombildats till bostadsrätter. I Laholm färdigställdes fyra lägenheter och fyra såldes till privat fastighetsägare för vidare uthyrning.



Figur 38. Antal lägenheter i allmännyttans bestånd i förhållande till totalt antal hyresrätter. Källa SCB.

Förtursystem

Alla kommuner har under 2019 gett prioriterade grupper förtur till bostad inom kommunen. Personer som har fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd har fått förtur i Laholm, Hylte, Halmstad och Falkenberg. Kvinnor i behov av skyddat boende har fått förtur i Kungsbacka, Varberg och Halmstad. Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet har fått förtur i Kungsbacka, Varberg och Halmstad. Trångbodda familjer har fått förtur i Varberg. Hemlösa har fått förtur i Varberg och Falkenberg.

Kommunala hyresgarantier

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. 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 hyresvärden 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 5000 kronor per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

I Halland använder sig Halmstad och Kungsbacka av kommunala hyresgarantier. Kungsbacka ställer ut garantier som de har möjlighet att få statligt bidrag för. Halmstad uppfyller inte kriterierna för att få statligt bidrag för garantierna. Om allmännyttan i Varberg godkänner hyresgarantier kommer även Varbergs kommun att använda sig av hyresgarantier i framtiden. De påpekar att allmännyttan idag kräver sociala kontrakt som socialförvaltningen ska stå för.

Förmedling av bostäder

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

Kommunens markinnehav

Samtliga halländska kommuner uppgav även i årets enkät att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Alla kommuner planerar även att utöka sitt markinnehav för bostadsbyggande ytterligare.

Samverkan

Alla länets kommuner uppgav i bostadsmarknadsenkäten att man inom kommunen samverkar mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Fyra av länets kommuner anger att samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Det kan handla om grannkommuner och hela länets kommuner. Fyra kommuner anger att samverkan även sker med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. Det handlar exempelvis om kommunala bostadsbolag, byggare, fastighetsägare, migrationsverket och studentkåren.

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen sammanställer information och utför analyser av länets bostadsmarknad. I Länsstyrelsens arbete ingår att:

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

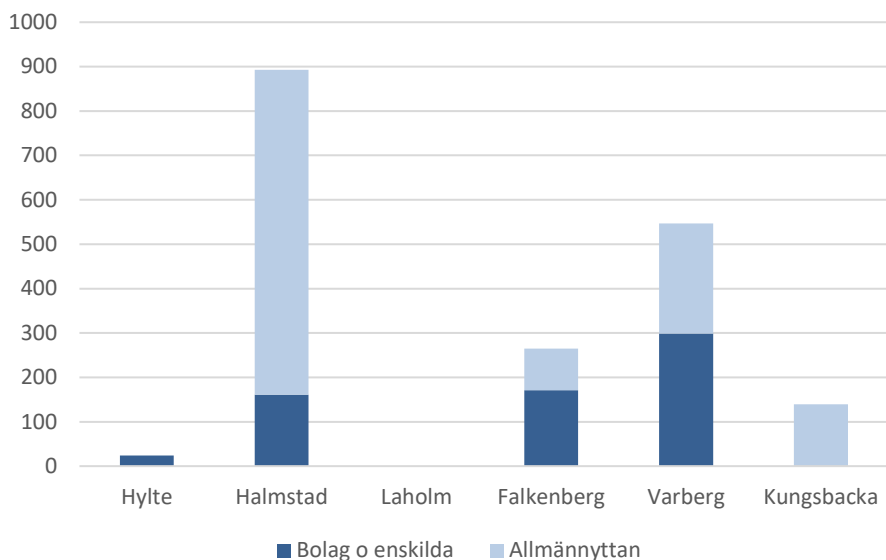
Länsstyrelsen har genom länsstyrelseinstruktionen ett uttalat uppdrag att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. I länsstyrelsens mål för handläggningstider särskiljer man på överklagade bygglov som möjliggör nya bostäder och andra bygglov där de med bostäder prioriteras.

Det finns ett antal långsiktiga stöd som ska underlätta byggandet av nya och renoveringar av befintliga bostäder.

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 71 projekt ansökt om detta stöd i Hallands län vilka tillsammans avser drygt 2500 lägenheter.

Fram till och med den 10 juni 2020 har 51 projekt beviljats medel. Det motsvarar drygt 1800 lägenheter.



Figur 39. Antal lägenheter som beviljats HYS fram till den 10 juni 2020, fördelat på allmännyttan och övriga bolag och enskilda. Källa Länsstyrelsen.

Laholm har ännu inte beviljats några medel, men ansökningar på åtta projekt finns just nu hos länsstyrelsen. Allmännyttan har ansökt om medel för två projekt med sammanlagt 34 lägenheter. Resterande 6 projekt avser tolv 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 12 ansökningar gjorts för ÄBO-stödet sedan det infördes november 2016, totalt har de stöden omfattat 483 lägenheter.

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. Halland har inte haft någon ansökan sedan bidraget infördes.

Så kan stat och kommun samarbeta för fler bostäder

En tidig dialog mellan kommunen och länsstyrelsen skapar ett smidigare och effektivare arbete med översikts- och detaljplaner. Samverkan i tidiga dialoger bidrar till en hållbar samhällsplanering och ett effektivare bostadsbyggande. För några år sedan gav dåvarande Sveriges kommuner och landsting (SKL) och Sveriges länsstyrelser gemensamt ut ett 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 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 en 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.

När befolkningen växer ökar normalt sett behovet av bostäder. Hur stort behovet av nya bostäder blir beror på hur antalet hushåll förändras. Tillsammans med befolkningsökningen spelar ålderssammansättningen i befolkningen en avgörande roll. Barn bildar inte omedelbart några nya hushåll, men om antalet äldre ökar så ger det upphov till allt fler enpersonshushåll.⁸

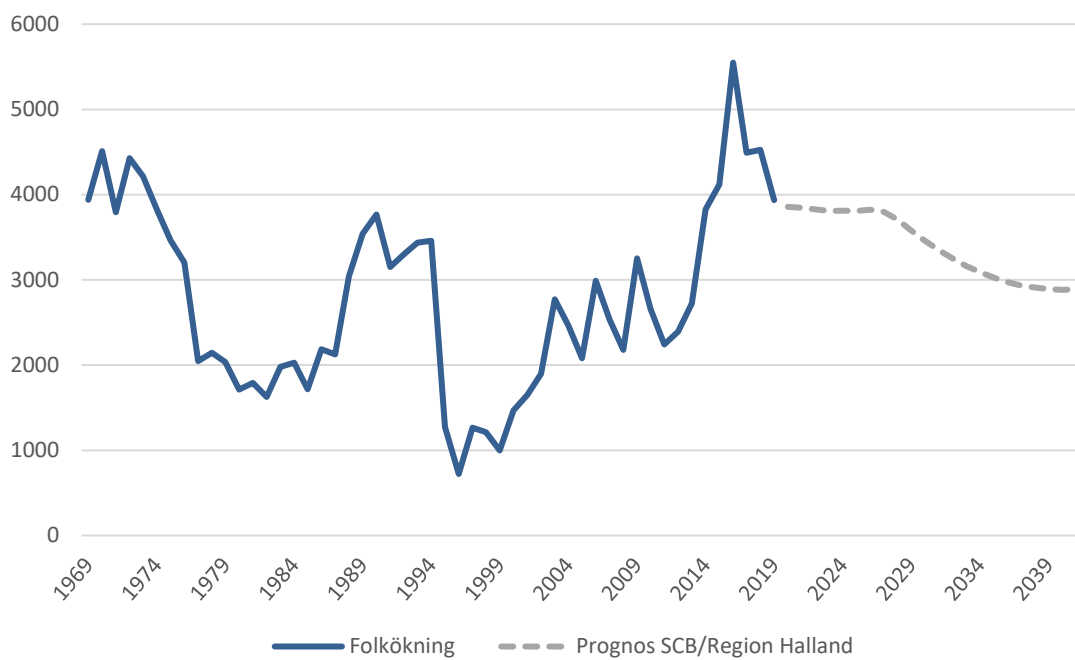
Den faktor som betyder mest för behovet av nya bostäder är den framtida utvecklingen av antalet hushåll, vilken i sin tur beror på befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning.

Boverket har i sin rapport 2016:32 (en metod för bedömning av bostadsbehovet) angivit att en tumregel är att varje ny invånare genererar ett behov av 0,6 nya lägenheter. Enligt denna mycket enkla modell skulle befolkningsökningen i Halland 2019 generera ett behov av 2697 lägenheter. Under 2019 färdigställdes det 1629 lägenheter, det är alltså drygt 1000 färre lägenheter än vad som hade behövts enligt beräkningsmodellen.

Utifrån SCB's regionala befolkningsprognos för Halland och ovan angivna enkla bedömningsmetod behövs det ett byggande i genomsnitt på drygt 2000 lägenheter per år fram till 2041. Eftersom bostadsbyggandet varit lågt i förhållande till befolkningsökningen under en längre till finns ett ackumulerat behov. De byggvolymen som krävs för att återställa balansen har ökat de senaste åren.

Generellt råder det brist på lägenheter för ungdomar och nyanlända i Halland. Framförallt beror detta på att det finns en generell brist på bostäder i länet liksom 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 för att kunna möta hushåll med lägre köpkraft.

⁸ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/>



Figur 40. Folkökningen i Halland sedan 1969 samt aktuell prognos för befolkningsutvecklingen i Halland fram till år 2041. Källa SCB och Region Halland.

Lästips

På Boverkets sida finns flera intressanta publikationer om bland annat bostäder laddas ner. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/> Några exempel på vad som publicerats senaste året finns nedan.

Boverkets indikatorer, december 2019 <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/boverkets-indikatorer-december-2019/>

Bostäder och platser för ungdomar (2019) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/bostader-och-platser-for-ungdomar/>

Kostnaden för att bo (2019) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/kostnaden-for-att-bo/>

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/>

En del intressanta rapporter har tagits fram av länsstyrelserna. Bland annat följande.

Hemma - Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete (2020) Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland i samarbete med Kronofogden. <https://www.kronofogden.se/forebyggavrakning.html>

Bostad för alla– slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden (2016) https://www.lansstyrelsen.se/download/18.728c0e316219da813567094/1526068806288/bostad_at_alla.pdf



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

Länsstyrelsen i Hallands län • Postadress: 301 86 Halmstad • Besöksadress: Slottsgatan 2
010- 224 30 00 • halland@lansstyrelsen.se • www.lansstyrelsen.se/halland