



LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN



# Bostadsmarknadsanalys Halland 2021

Meddelande 2021:05



Bostadsmarknadsanalys Halland 2021, dnr 405-5149-21  
Länsstyrelsen i Hallands län  
Meddelande 2021:05  
ISSN 1101-1084  
ISRN LSTY-N-M—2021/05—SE

Omslagsfoto: Marknadsplatsen Torup, Hylte kommun. Projektet innehåller 24 lägenheter med balkonger/uteplatser i två våderstreck. I källaren finns stora förråd och gemensamhetsutrymme med bastu och bad. Inflyttning maj 2021.  
Ritat av Derome Plus hus och uppfört av Kenneths Bygg. Foto Marcus Johansson

# 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 (BME) som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner. Bostadsmarknadsenkäten syftar till att ge en övergripande bild av hur kommunerna i länet tolkar och bedömer det aktuella bostadsmarknadsläget samt omfattning och inriktning på bostadsbyggandet de närmaste åren. Rapporten grundar sig även på statistik från statistiska centralbyrån (SCB) kring boende, byggande och befolkning samt annan regional statistik för bostadsmarknaden.

Rapporten vänder sig till dem som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet; kommuner, bostadsföretag, byggföretag och andra aktörer som är engagerade i frågor om bostadsmarknaden. Rapporten är även ett kunskapsunderlag för de som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i länet.

Rapporten har arbetats fram av planarkitekt Anna Nilsson och beslutats av Landshövding Brittis Benzler. Deltagare har varit länsarkitekt Cecilia Engström och planarkitekt Josefine Carlsson

Halmstad juni 2021

Brittis Benzler

Landshövding, Länsstyrelsen i Hallands län

# Innehållsförteckning

<b>Förord</b> .....	<b>1</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>Rätten till bostad – en mänsklig rättighet</b> .....	<b>6</b>
<b>Utblick bostadsmarknaden i Sverige</b> .....	<b>9</b>
Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2021 .....	10
<b>Befolkningsutvecklingen i Halland</b> .....	<b>12</b>
<b>Läget på bostadsmarknaden i Halland</b> .....	<b>14</b>
Kommunernas egna kommentarer kring bostadsmarknadsläget. ....	16
Utblick utanför länsgränsen.....	19
Bostadsförsörjning för olika grupper.....	20
<i>Ungdomar</i> .....	20
<i>Studenter</i> .....	20
<i>Äldre</i> .....	21
<i>Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning</i> .....	22
<i>Bostäder för nyanlända</i> .....	23
<i>Hemlösa</i> .....	26
<i>Avhysning/Vräkning</i> .....	28
<i>Våldsutsatta kvinnor och barn</i> .....	31
Prisutvecklingen av småhus, hyror och disponibel inkomst.....	34
<b>Bostadsbyggande i Halland</b> .....	<b>37</b>
<i>Hylte kommun</i> .....	40
<i>Halmstads kommun</i> .....	41
<i>Laholms kommun</i> .....	42
<i>Falkenbergs kommun</i> .....	43
<i>Varbergs kommun</i> .....	44
<i>Kungsbacka kommun</i> .....	45
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren .....	46
Hinder för ökat bostadsbyggande .....	48
Hallands totala bostadsbestånd .....	49
<i>Hustyper</i> .....	49
<i>Upplåtelseformer</i> .....	50
<i>Åldersfördelning</i> .....	52
<b>Verktyg för bostadsförsörjning</b> .....	<b>53</b>
Riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	53

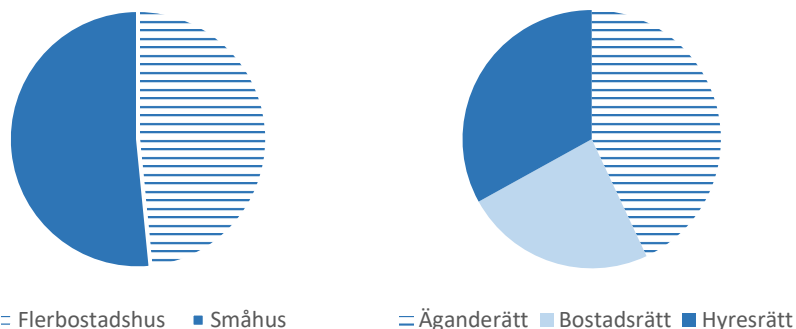
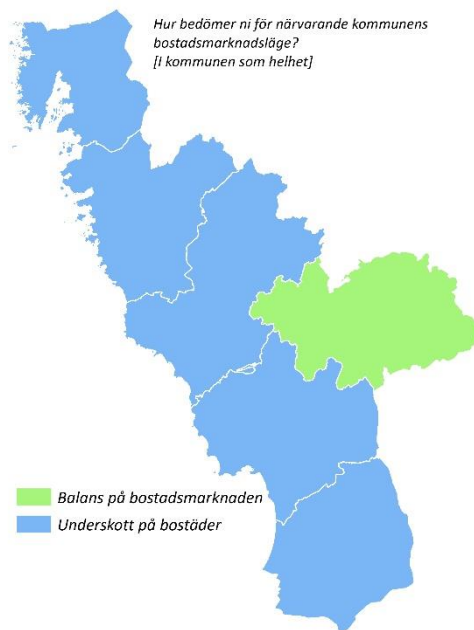
Översiktsplanering .....	53
Detaljplanering .....	54
Riktlinjer för kommunala markanvisningar .....	55
Allmännyttan .....	55
<i>Ägardirektiv</i> .....	56
<i>Coronapandemins påverkan på allmännyttan</i> .....	56
Förtursystem .....	58
Kommunala hyresgarantier.....	58
Förmedling av bostäder .....	59
Kommunens markinnehav .....	59
Samverkan .....	59
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen .....	59
Tidiga dialoger och samarbeten för fler bostäder .....	61
<b>Bostadsbehovet framöver .....</b>	<b>62</b>

# Sammanfattning

Alla länets kustkommuner har underskott på bostäder. Hylte har genom åren gått från att ha ett överskott på bostäder, via ett underskott, till att numera ha en balans på bostadsmarknaden.

Under 2020 ökade länets befolkning med 2900 personer och Hallands befolkning uppgick den 31 december 2020 till 336 748 invånare. Alla länets kommuner förutom Hylte ökade sin befolkning. Trots att folkökningen kraftigt minskade 2020 jämfört med 2019 hade Halland procentuellt sett näst största ökningen i landet. Bara Uppsala hade en högre procentuell ökning under 2020.

1441 bostäder (lägenheter) färdigställdes under 2020. Det är en minskning gentemot de två föregående åren. Drygt hälften av de nya bostäderna uppfördes som småhus. Nästan hälften av de färdigställda lägenheterna är äganderätter. Hyresrätter utgörs drygt 30 procent och resterande lägenheter utgörs av bostadsrätter.



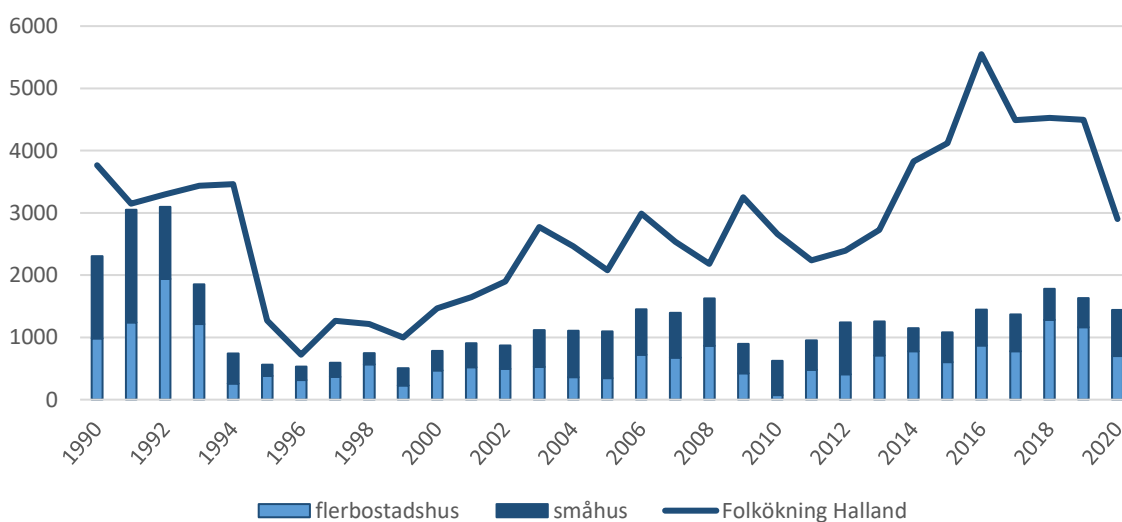
Figur 1. Färdigställda lägenheter 2020 i Halland fördelat på flerbostadshus och småhus samt fördelat på respektive upplåtelseform. Källa SCB.

Bostadsbyggandet i Halland under längre tid 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 nya grupper, tex ungdomar och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden. Med ungdomar avses i den här rapporten unga vuxna på 19-25 år. Figuren nedan visar hur stor befolkningsökningen varit de senaste åren och hur stor skillnaden mellan befolkningsökning och färdigställda

lägenheter blivit större.

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 154 000 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 16 procent (24 198 lgh). Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 44 procent. Nationellt sett utgör allmännyttan 43 procent av det totala hyresbeståndet. 2014 utgjorde allmännyttans bestånd i Halland 47 procent av de totala antalet hyresrätterna, därefter har andelen succesivt minskat. Halmstad är den kommun i länet där allmännyttan har störst andel lägenheter jämfört med det totala bostadsbeståndet, 21 procent. I Kungsbacka är motsvarande siffra nio procent. I Kungsbacka är andelen hyresrätter också lägre än i övriga kommuner.

”Hårda lånevillkor för privatpersoner” är den faktor som återkommer hos flest kommuner i länet när de anger vilka faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Det är en skillnad gentemot förra året då ”Höga produktionskostnader” och ”brist på detaljplan på attraktivmark” var de faktorer som var vanligast förekommande hos kommunerna i länet. Höga produktionskostnader är den faktor som fortsätter att vara vanligast nationellt sett. Men andelen kommuner som angett denna faktor har dock minskat.



Figur 2. Antal färdigställda lägenheter som färdigställts i Halland 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 mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Rätten till en lämplig bostad regleras främst i artikel 11:1 i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Rätten till bostad slås även fast i svensk grundlag. 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>*

## Agenda 2030

De globala målen är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit och finns till för att uppnå fyra fantastiska saker till år 2030: Att avskaffa extrem fattigdom. Att minska ojämlikheter och orättvisor i världen. Att främja

---

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



fred och rättvisa. Att lösa klimatkrisen. Genom de Globala målen för hållbar utveckling kan det här bli verklighet.

Mål nr 11 handlar om hållbara städer och samhällen. Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden. Målen har sedan brutits ner i delmål. Under mål 11 finns tex följande delmål

#### *11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad.*

Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

#### *11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering*

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

#### *11.B Implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och katastrofriskreducering*

Till 2020 väsentligen öka det antal städer och samhällen som antar och genomför integrerade strategier och planer för inkludering, resurseffektivitet, begränsning av och anpassning till klimatförändringarna och motståndskraft mot katastrofer samt utveckla och genomföra, i linje med Sendai-ramverket för katastrofriskreducering 2015–2030, en samlad katastrofriskhantering på alla nivåer.<sup>2</sup>



Figur 3. FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030).

<sup>2</sup> <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/> Hämtad 2021-05-26

## Regeringens mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.<sup>3</sup>

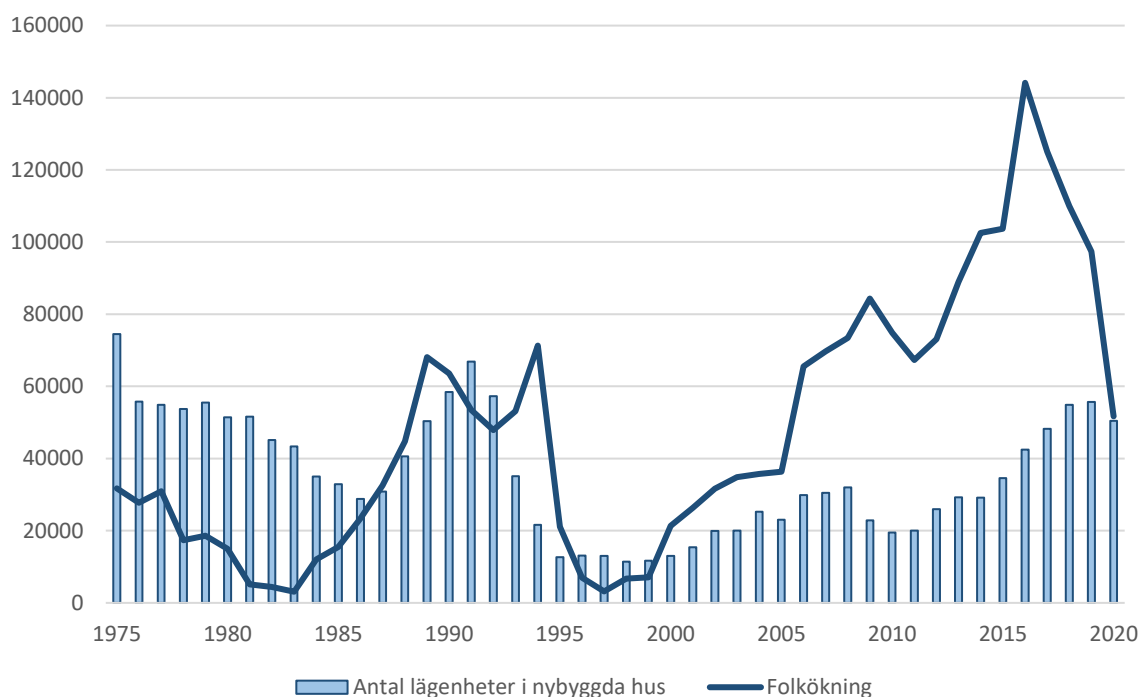
---

<sup>3</sup> Regeringen. *Mål för boende och samhällsplanering*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/> Hämtad 2021-05-26

## Utblick bostadsmarknaden i Sverige

Den 31 december uppgick Sveriges befolkning till 10 379 295 invånare. De senaste åren har befolkningen vuxit snabbt och enligt SCB:s prognos beräknas folkmängden år 2034 passera elva miljoner. Inte någon gång under modern tid har folkökningen varit så stor som mellan 2010 och 2016. Om 50 år beräknas folkmängden i Sverige vara 12,6 miljoner. Det är 2,2 miljoner fler än 2020 och motsvarar en ökning med 22 procent. Det är en något långsammare ökning än de senaste 50 åren. Sedan 1970 har befolkningen ökat med 28 procent.<sup>4</sup>

Under 2020 färdigställdes 50 479 lägenheter i Sverige. Det är drygt 5000 färre än 2019 men sett över de senaste 30 år det ändå ett högt antal färdigställda. 48 procent av det som färdigställdes var hyresrätter, 36 procent bostadsrätter och resterande 16 procent äganderätter. Det innebär en ökning av andelen färdigställda hyresrätter och äganderätter gentemot 2019. Andelen färdigställda bostadsrätter sjönk med sju procent.



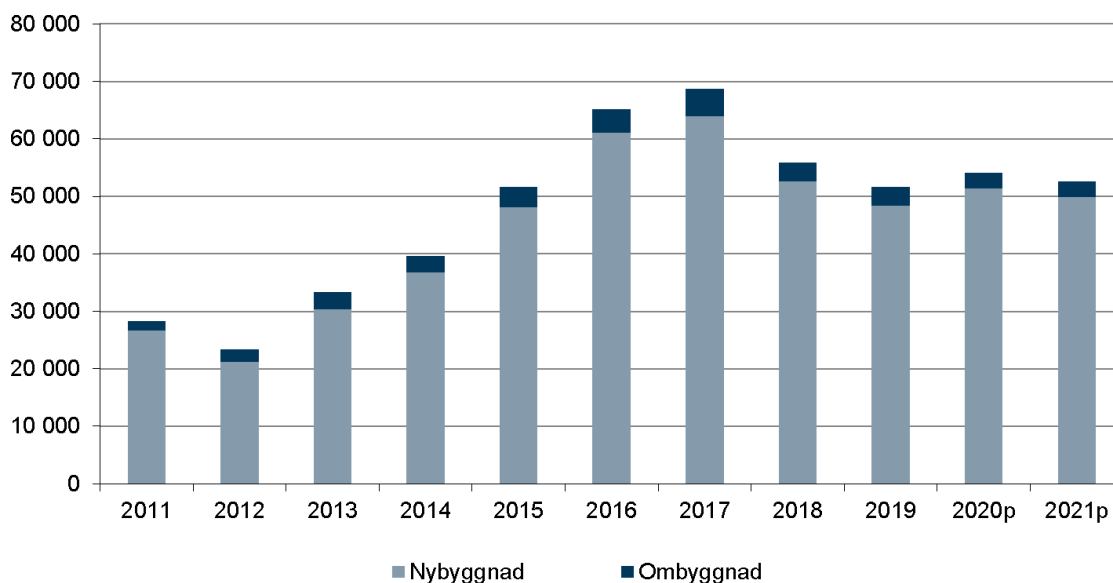
Figur 4. Antal färdigställda lägenheter i Sverige per år under 1975-2020 jämfört med folkökningen. Källa SCB.

Bostadsmarknaden utvecklades starkt under 2020, tvärtemot Boverkets dystra prognoser under våren 2020. Bostadsbyggandet översteg till och med bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. I Boverkets senaste prognos (december 2020) förväntas 52 500 bostäder påbörjas under 2021. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med drygt 20 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus och bostäder i småhus har varit stabilt. Men utvecklingen skiljer sig betydligt åt i

<sup>4</sup> SCB (2021). *Befolkningsprognos för Sverige*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/> Hämtad 2021-05-20

landet.

Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 indikerar att antalet påbörjade bostäder nu är i takt med befolkningsökningen i åtta av de tio FA-regioner som har störst byggbehov. Men det finns ett stort underskott att ta igen. Det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.<sup>5</sup>



Figur 5. SCB:s statistik samt Boverkets prognos (år 2020 och 2021) för påbörjade bostäder i Sverige. Källa Boverket.

## Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2021

- Det är fortsatt många, 207 kommuner, som anger underskott på bostäder i kommunen som helhet. Det är en minskning med fem kommuner på ett år och med 33 kommuner på två år. Totalt 59 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en minskning med sju kommuner sedan förra året, men en ökning med 13 kommuner jämfört med för två år sedan.
- Antalet kommuner som bedömer underskott har minskat för fjärde året i rad som helhet, men även för en del grupper. Underskottet är dock fortfarande stort. Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov.
- Kommunerna får ange de tre främsta hindren för bostadsbyggande. Höga produktionskostnader anges även i år av flest antal kommuner, men andelen

<sup>5</sup> Boverket (2020). *Bostadsbyggandet bromsar in i spåren av coronapandemin*.

<https://www.boverket.se/sv/boende/bostadsmarknaden/indikatorer-for-bostadsbyggande/> Hämtad 2021-05-20.

kommuner har minskat från 55 procent för två år sedan till 42 procent i år. Brist på detaljplan på attraktiv mark anges av 33 procent av kommunerna, vilket i stort sett är oförändrat jämfört med förra året. Svårigheter för privatpersoner att få lån anges av 32 procent, en markant minskning från förra årets 46 procent.

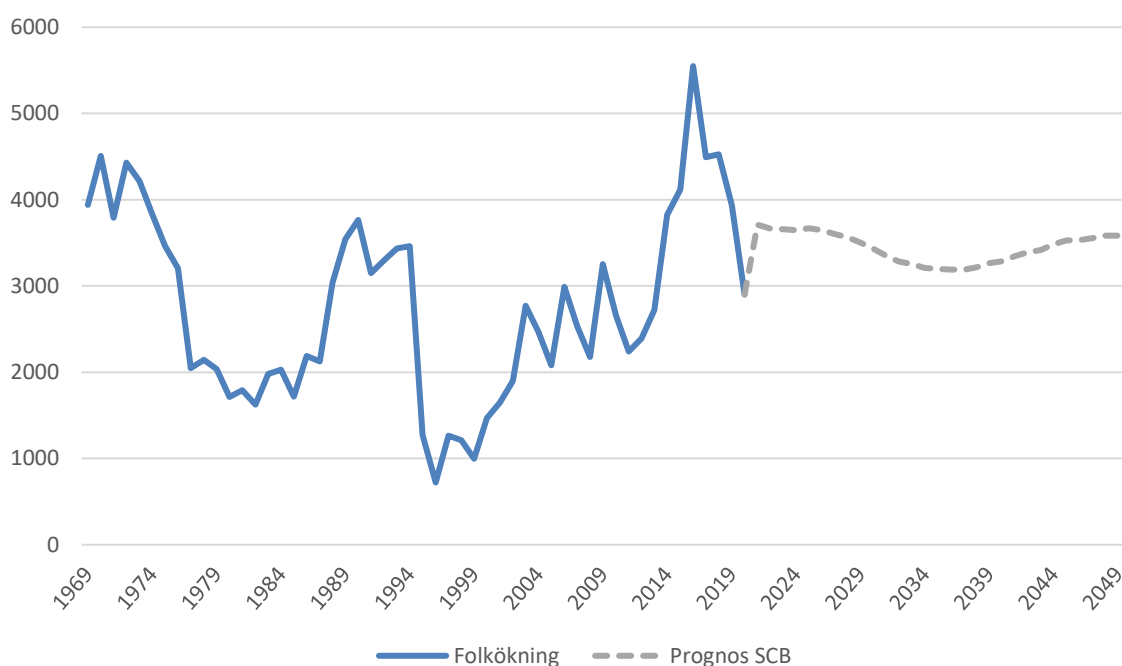
- Totalt sett förväntar kommunerna att antalet påbörjade bostäder ökar med tre procent år 2021 och med elva procent år 2022. Jämfört med bedömningarna år 2020 förväntas 2021 en tydlig ökning av antalet påbörjade bostäder i Storstockholm, bland större högskolekommuner utanför storstadsregionerna och i gruppen övriga kommuner med fler än 25 000 invånare. En minskning förväntas främst i Stormalmö och bland mindre högskolekommuner.
- Färre nyproducerade och betydligt fler sålda bostäder under 2020 inom det allmännyttiga bostadsbeståndet var de främsta skälen till att den totala ökningen stannade vid två tredjedelar av 2019 års ökning. Närmare 10 700 bostäder tillkom under 2020 genom nyproduktion, ombyggnation och inköp. Samtidigt såldes cirka 3 900 lägenheter och närmare 600 revs.
- För fjärde året i rad minskar antalet kommuner som anger att man har underskott på bostäder för ungdomar. I årets enkät anger 177 kommuner att man har ett underskott på bostäder för ungdomar. Det är en minskning med 53 kommuner på två år.
- 19 av 38 högskolekommuner att det råder underskott på bostäder för studenter, vilket är en minskning med en kommun jämfört med förra året. 14 kommuner bedömer balans och fem kommuner bedömer att det finns ett överskott på studentbostäder.
- Antalet kommuner som bedömer att de har balans i utbudet av särskilda boendeformer för äldre har ökat betydligt sedan förra året, från 140 till 204 kommuner. Effekter av coronapandemin kan vara en förklaring, ett ökat byggande av specialbostäder de senaste åren kan vara en annan.
- Drygt hälften (162) av landets kommuner samverkar med andra kommuner när det gäller kvinnor som utsatts för våld av närstående och som på grund av sin hotbild behöver flytta till en annan kommun. 46 kommuner gav under 2020 förtur till bostad till kvinnor som utsatts för våld av närstående och 35 gav förtur till personer i behov av skyddat boende (28 kommuner angav båda svarsalternativen).
- 105 kommuner erbjuder anvisade nyanlända personer någon form av tillsvidarekontrakt eller förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. I 81 kommuner kan tidsbegränsade hyreskontrakt efter en längre tid övergå i, eller följas av, tillsvidarekontrakt eller förstahandskontrakt. Kommunerna i storstadsregionerna har i högre utsträckning än övriga kommuner tidsbegränsade kontrakt som upphör efter en specificerad tid, och nyanlända hänvisas då till ordinarie bostadsmarknad i hela landet.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Boverket (2021). *Bostadsmarknadsenkäten 2021: Över 200 kommuner har underskott på bostäder.*

## Befolkningsutvecklingen i Halland

Halland har en stark befolkningsutveckling. Sedan 1950 har folkmängden ökat med över 72 procent. Under 2020 ökade antalet invånare i Halland med 2900 och Hallands befolkning uppgick den 31 december 2020 till 336 748 invånare. Att ökningstakten avtog under 2020 beror på befolkningsökningen i riket som helhet halverades och på att länets flytt- och födelsenetto minskade jämfört med föregående år. Trots att folkökningen nästan halverades under 2020 jämfört med 2019 hade Halland procentuellt sett näst största ökningen i landet. Bara Uppsala hade en högre procentuell ökning under 2020. I länets kustkommuner ökade befolkningen och procentuellt ökade den mest i Falkenberg. I resterande kustkommuner avtog tillväxttakten och kraftigast inbromsning hade Laholm. SCB:s prognoser visar att Hallands befolkningsutveckling fortsatt kommer att vara positiv.



Figur 6. Folkökningen i Halland sedan 1969 samt prognos fram till 2049. Källa SCB.

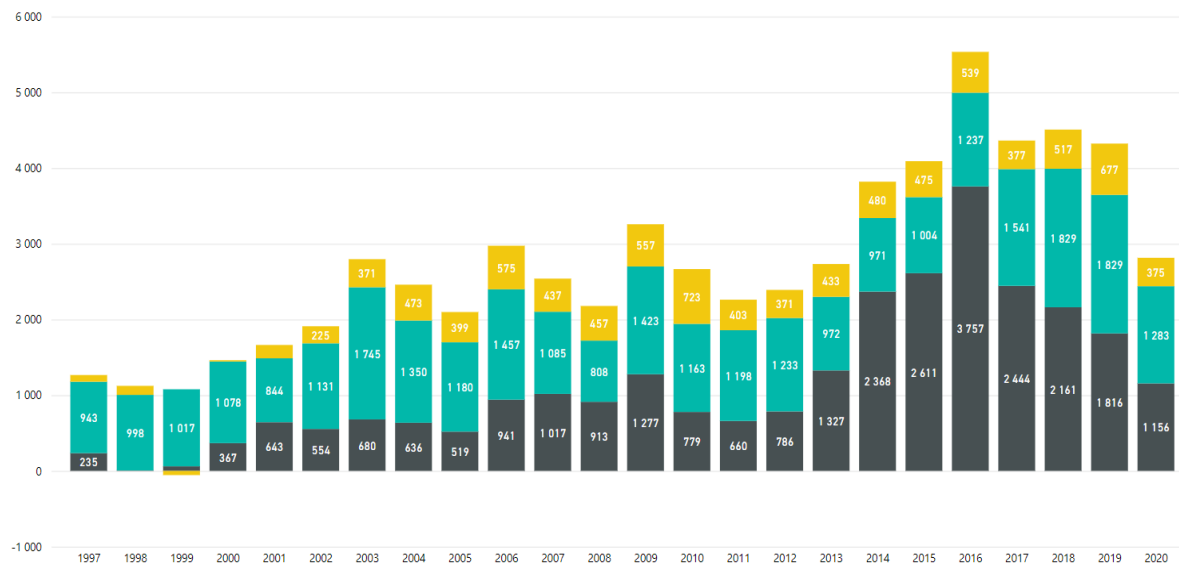
Invandring utgör fortfarande en betydande del av Hallands folkökning, dock inte lika hög som föregående år. 2020 svarade invandringen för 41 % av den totala folkökningen. 2017 var den siffran 57 %. Under 2020 stod det inrikes flyttnettot för 46 % av befolkningsökningen i länet och födelsenettot för 13 %. 2020 hade samtliga kommuner förutom Laholm ett födelseöverskott och fem kommuner fick även ett tillskott via flyttningar från övriga landet. Varberg och Falkenberg hade högst inrikes flyttnetto. Pandemin har sannolikt påverkat landets och Hallands befolkningsutveckling under året. Migrationen har minskat och antalet döda ökat jämfört med föregående år.<sup>7</sup>

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/bostadsmarknadsenkaten-2021/> Hämtad 2021-05-20.

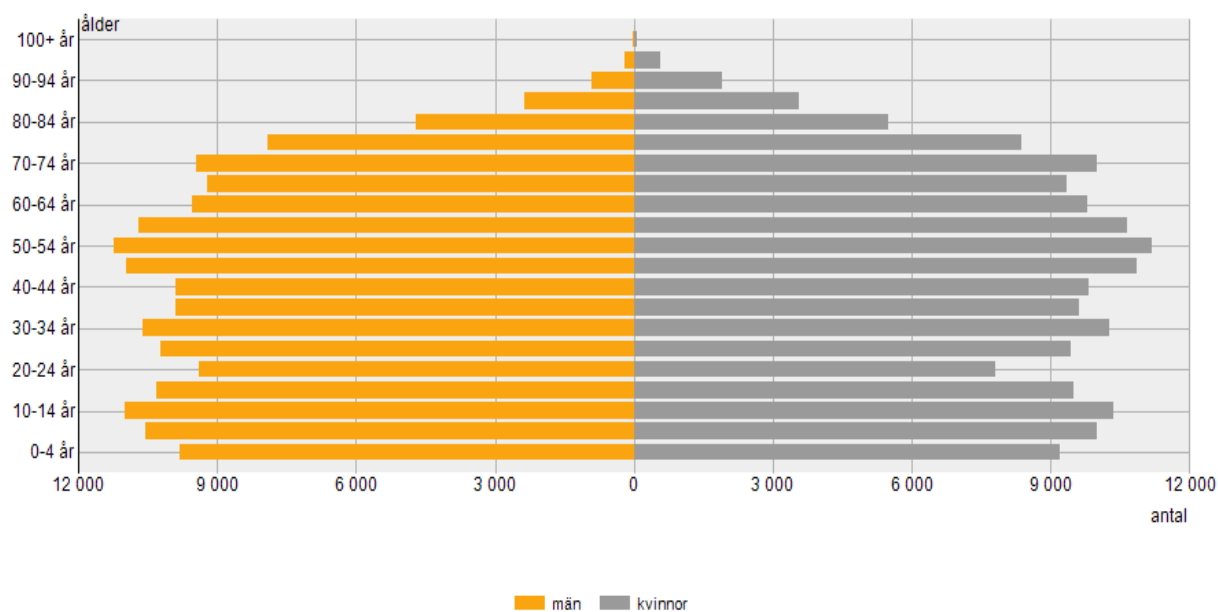
<sup>7</sup> Region Halland, Fakta om Halland, <https://www.regionhalland.se>

Befolkningsförändringens delar 1997-2020 Halland

● Invandringsoverskott ● Inrikes flyttöverskott ● Födelseöverskott



Figur 7. Befolkningsförändringens delar i Halland 1997–2020. Källa Region Halland.



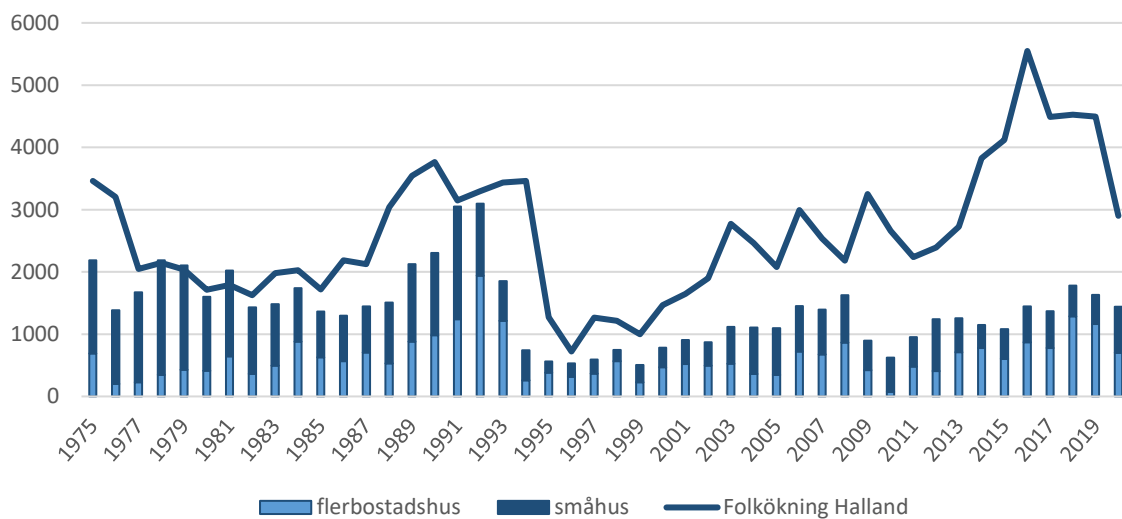
Figur 8. Hallands folkmängd efter ålder och kön. Källa: SCB.



## Läget på bostadsmarknaden i Halland

Under 2020 färdigställdes 1441 lägenheter i Halland. Hälften i småhus och hälften i flerbostadshus. Sedan 2012 har de färdigställda bostäderna övervägande utgjorts av lägenheter i flerbostadshus.

2020 byggdes färre bostäder jämfört med både 2018 och 2019. Bostadsbyggandet i Halland under längre tid 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/unga vuxna och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden.

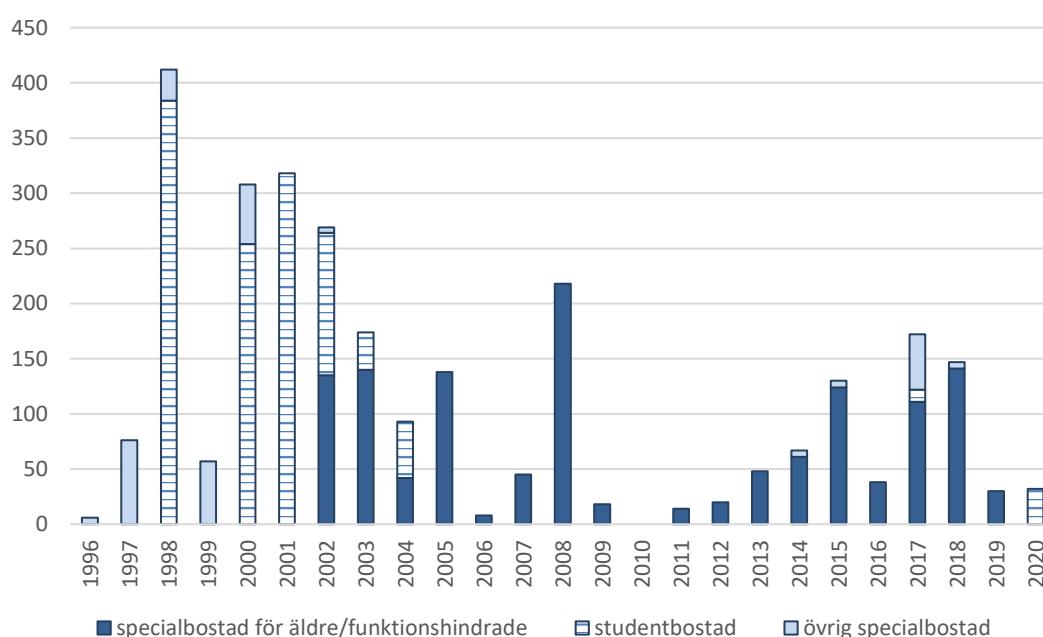


Figur 9. Antalet färdigställda lägenheter i Halland per år fördelat på småhus och flerbostadshus jämfört med folkökningen. Källa SCB.

Tidigt 90-tal var antalet färdigställda lägenheter högt men de senaste trettio åren har bostadsbyggandet legat klart lägre i antal. Befolkningsökningen har de senaste åren varit mycket stor och antalet färdigställda räcker därför inte till. I årets bostadsmarknadsenkät uppger fem av de sex halländska kommunerna att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Det är samma som förra året. Under 2019 svarade fyra kommuner att det var bostadsbrist i kommunen som helhet. Under 2017 och 2018 svarade samtliga kommuner att det råde 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/unga vuxna 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. Bostadsbrist kan även leda till ökad trångboddhet och hemlöshet.

32 av de lägenheter som färdigställdes under 2020 utgörs av så kallade specialbostäder. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studenter och övriga specialbostäder. Av de specialbostäderna som färdigställdes 2020 utgjorde samtliga (32) studentlägenheter. I diagrammet nedan framgår antalet färdigställda specialbostäder i länet sedan 1996. En övrig specialbostad är en annan specialbostad än för äldre eller funktionshindrade eller en studentbostad och som är varaktigt förbehållen vissa väl avgränsade grupper. En sådan bostad är avsedd för temporärt boende och hyrs ut med reducerat besittningsskydd. Exempel är samlade bestånd av utslussningsbostäder för personer som nyss frigivits från kriminalvårdsanstalt samt elevhem och internat som inte räknas in i gruppen studentbostäder



Figur 10. Antalet färdigställda specialbostäder i Halland per år fördelat på bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga. 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 för upplåtelse med såväl hyresrätt bostadsrätt som 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.



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 länets alla kustkommuner anger att det råder brist på bostäder. Oavsett om det handlar om kommunen som helhet, centralorterna eller kommunens övriga delar. Hylte anger nu att det råder en balans på bostadsmarknaden.

#### Kommunernas egna kommentarer kring bostadsmarknadsläget.

Laholm – Bostadsmarknadsläget är mycket varierad i kommunen. Störst tryck är det på kustorterna Mellbystrand och Skummeslövsstrand samt centralorten Laholm. Det finns 14 tätorter i kommunen vilket är unikt för Laholm. I Skummeslöv finns en planreserv men

bostadstyperna speglar inte helt behovet. Tillväxten i dessa varierar stort, i vissa finns ett överskott men i vissa ett underskott.

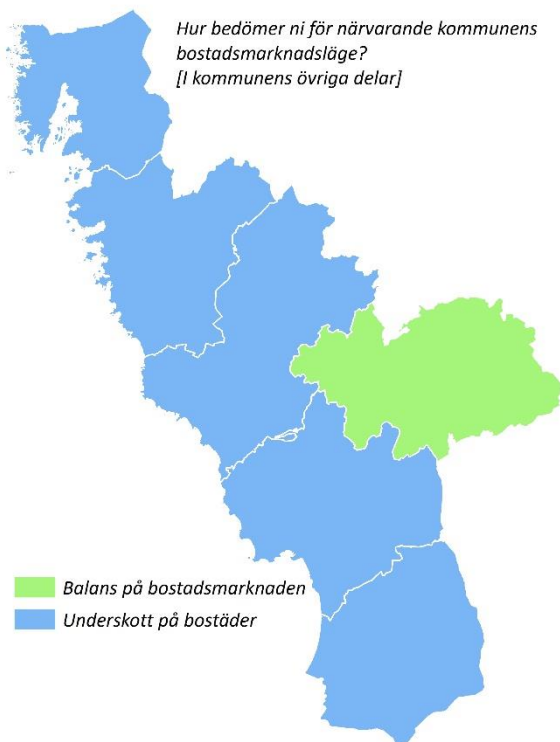
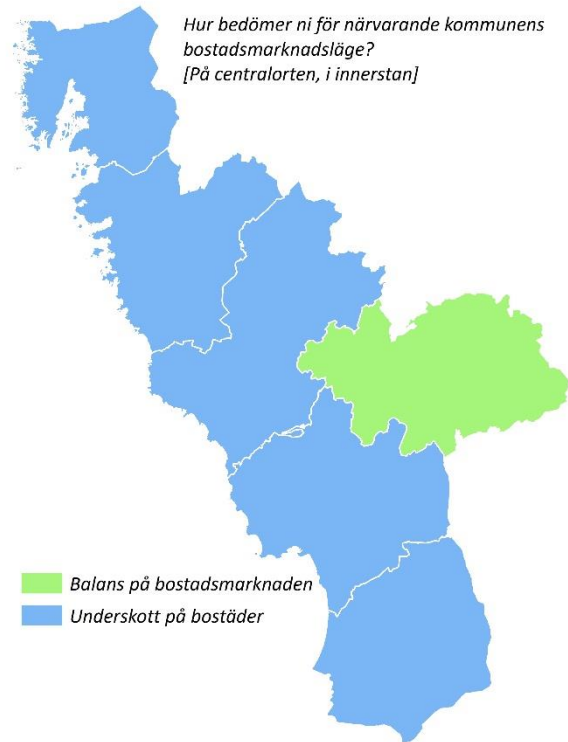
Halmstad – Efterfrågan är generellt större i staden och längs kusten än i inlandet. För närvarande byggs relativt mycket hyresrätter. Allt som byggs är i princip uthyrt eller sålt när det är färdigställt.

Falkenberg – Behov av lägenheter för ökade flyttkedjor. Efterfrågan på egna hem, både inom tätorten som på landsbygden.

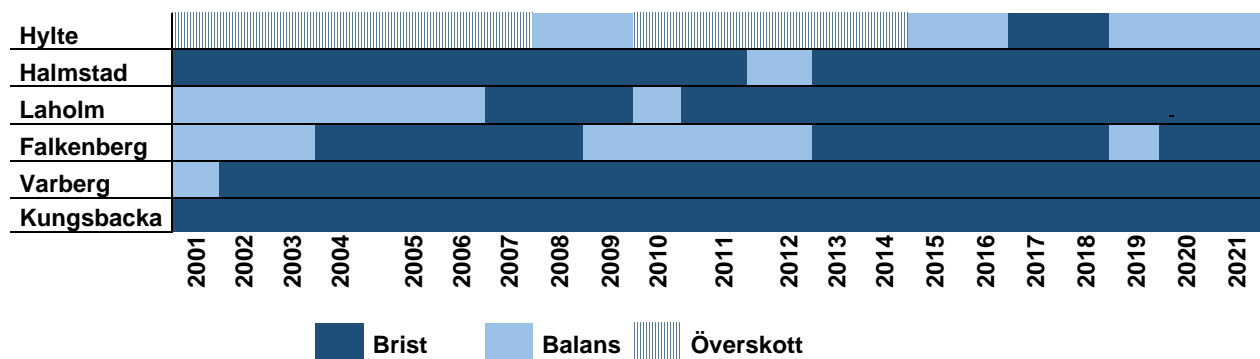
Varberg - Generellt saknas det bostäder då efterfrågan är större än utbudet, vilket till stor del beror på att Varberg är en attraktiv kommun att bo i. En del av underskottet går också att förklara med att det är svårt att få igång flyttkedjor. I Varberg bor många äldre kvar ensamma i småhus samtidigt som barnfamiljer upplever en brist på villor att flytta till.

## Centralorterna och kommunernas övriga delar

I kustkommunernas 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. Numera är det balans i Hylte. Falkenberg uppgav senast 2009 att det rådde balans på bostadsmarknaden i Falkenbergs stad. Därefter har det varit bostadsbrist i centralorterna sedan länge. 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.



Figur 11. Tabellen visar hur kommunerna bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet sedan år 2001. Källa BME.

### Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden

Hylte och Halmstad anger att bostadsmarknaden inte påverkats av pandemin. Övriga kommuner anger att bostadsmarknaden faktiskt har påverkats. Huvudsakligen genom att bostadspriserna har ökat. Tre av fyra anger att så är fallet. Kungsbacka ser att behovet av ekonomiskt bistånd har ökat. I Laholm ser man ett ökat intresse för kommunens inre delar. I Varberg ser man att bostadsbyggandet fortsätter men att andrahandsmarknaden har haft ett minskat utbud. Andelen hemlösa har även ökat något efter år av nedgång. I Falkenberg ser man större efterfrågan på bostäder i lantlig miljö med goda utomhusmöjligheter och jobb möjligheter på distans.

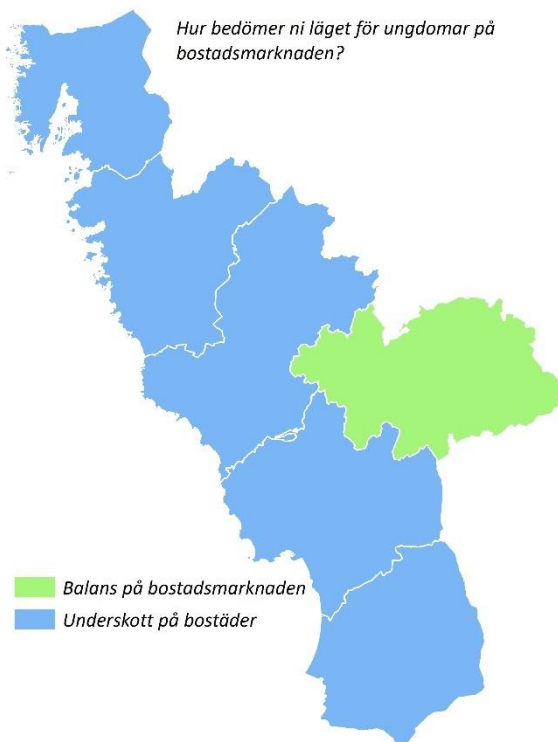


## Bostadsförsörjning för olika grupper

### Ungdomar

Med ungdomar avses här de i åldern 19–25 år, dvs unga vuxna. Denna grupp har 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 köttid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde.

I länets kustkommuner råder brist på bostäder för ungdomar. Anledningen till att det råder



brist på bostäder för denna grupp är i huvudsak att det generellt finns för få lediga bostäder och att dessa är för dyra för ungdomar. Men även att det finns för få små lediga bostäder och att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

Kustkommunerna förutom Halmstad anger att det pågår någon form av insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Hylte har inte svarat på frågan. Laholm, Falkenberg och Varberg anger insatser som nyproduktion eller ombyggnation av bostäder avsedda för ungdomar. Men det pågår även riktad bostadsinformation till ungdomar och nyproduktion med överkomliga hyror. I Kungsbacka påtalar förvaltningen för Individ och familjeomsorg behovet av små lägenheter med låg hyra. I Varberg byggs särskilt ungdomsboende med 85 nya lägenheter som beräknas färdigställas under 2021.

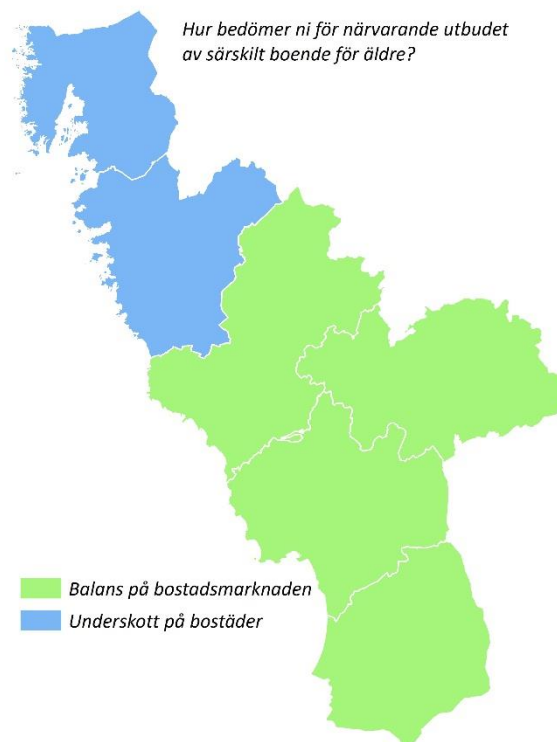
### Studenter

I Halmstad och Varberg finns högskoleutbildningar. Det är också de kommuner som har särskilda studentbostäder. Sammantaget finns här 1282 särskilda studentbostäder. Övervägande del av dessa finns i Halmstad. Varken Halmstad eller Varberg har lediga studentbostäder. I årets enkät anger länets kustkommuner, förutom Falkenberg att det råder brist på bostäder för studenter. Hylte 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. Det finns även för få bostäder som är avsedda för studenter. Fler orsaker är att det finns för få små bostäder och att lediga lägenheter ligger i områden som inte bedöms vara attraktiva för studenter.



## 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 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.



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. Kungsbacka och Varberg uppger att de har ett underskott på bostäder för äldre. Det innebär att ytterligare en kommun gör bedömningen att det är balans på utbudet av särskilt boende för äldre.

Varberg menar att behovet av bostäder för äldre är en fråga som kommunen behöver utreda närmare. Kommunen har en hög andel ensamstående äldre som bor i småhus och det är oklart om de har andra behov.

### 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 2021 fanns

det i Falkenberg sex bostäder av den här typen. Kommunen gör bedömningen att det råder balans på denna boendeform.

### 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.

### 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 Hylte och 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; gruppboende och serviceboende. Särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning finns i länets alla

kommuner. Hälften av kommunerna uppger att det råder brist på den här typen av boende. Det är en förändring gentemot föregående år då samtliga kommuner angav att det rådde brist.

Varberg påpekar att det generellt råder bostadsbrist. För personer med funktionsnedsättning är det än mer kännbart då de utöver funktionsnedsättning, som ibland kräver vissa fysiska funktionsanpassningar, också har en begränsad ekonomi då merparten inte har ett lönearbete. Det finns därmed begränsningar kopplat till allmännyttans bostäder. Vad gäller det särskilda boendeformerna så görs behovsinventering årligen och det finns planer för nya boenden för målgruppen men behovet har ökat snabbare än vad vi har kunnat förutse. Därmed görs bedömning att de i nuläget har ett underskott.



### Gruppbostad

Gruppboستaden är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändigt. Hälften av kommunerna anger att det råder brist på den här typen av boende.

### Servicebostad

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. Fyra av länets kommuner anger att det råder brist på den här typen av boende.

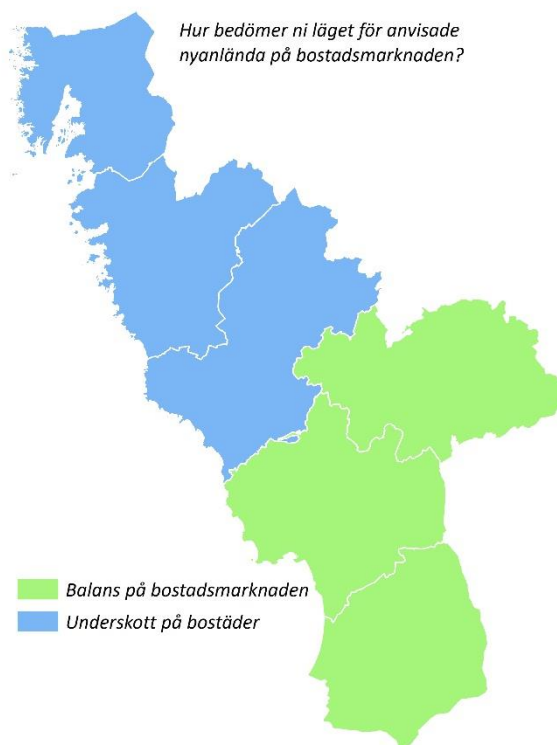
### **Bostäder för nyanlända**

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.

Hälften av länets kommuner gör bedömningen att det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlända personer. Detta är en förändring gentemot 2019 då samtliga kommuner förutom Hylte gjorde bedömningen att det rådde underskott på bostäder för anvisade nyanlända personer. Länsstyrelsen noterar att invandringsöverskottet minskat sedan toppen 2015-2016. (se figur , sid 13) Detta kan möjligen ha bidragit till att färre kommuner gör bedömningen att det råder underskott. Anledningen till att det råder underskott är enligt kommunerna framförallt att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla kontrakt och att det är ett underskott på stora bostäder.

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 2021 till 14 300 personer. Av dessa ska 8000 nyanlända tas emot i kommuner enligt 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. Regeringens beslut om länstal ligger till grund för kommuntalen och länets kommuner ska tillsammans under 2021 ta emot 354 anvisade nyanlända.

De personer som enligt bostättningslagen 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 bostättningslagen.

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

Figur 12. Kommunernas svar på varför det råder brist på bostäder för nyanlända. Svaren var kryssalternativ i bostadsmarknadsenkäten. Hylte, Halmstad och Laholm angav att det råder balans på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Hylte</b>	10	5	5	5	5	7
<b>Halmstad</b>	126	169	90	37	31	37
<b>Laholm</b>	29	33	15	8	20	26
<b>Falkenberg</b>	79	73	41	20	30	30
<b>Varberg</b>	201	217	138	98	94	105
<b>Kungsbacka</b>	318	319	293	186	131	149
<b>Totalt</b>	<b>763</b>	<b>816</b>	<b>582</b>	<b>354</b>	<b>311</b>	<b>354</b>

Figur 13. Kommuntal för mottagande av anvisade nyanlända. Källa Länsstyrelsen.

För 2020 var beslutat kommuntal 311. De halländska kommunerna har utifrån dessa 222 anvisningar avräknade. Pågående anvisade från 2020 (dvs att beslut om anvisning fattats) där den anvisade nyanlända inte har tagits emot än, ska tas emot 2021. Det är fortfarande

en del kvotflyktingar från 2020 som inte har kunnat tas emot än pga. olika rese-restriktioner. Dessa platser flyttas över till 2021.

Samtliga kommuner anger att de arbetar för att ta emot anvisade nyanlända genom samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen. Två kommuner anger att de dessutom vid behov tar kontakt med privata fastighetsägare. Hälften av kommunerna har egna bostadsrätter och /eller småhus som hyrs ut med första- eller andrahandskontrakt. I Falkenberg, Varberg och Kungsbacka byggs det bostäder med tidsbegränsade bygglov.

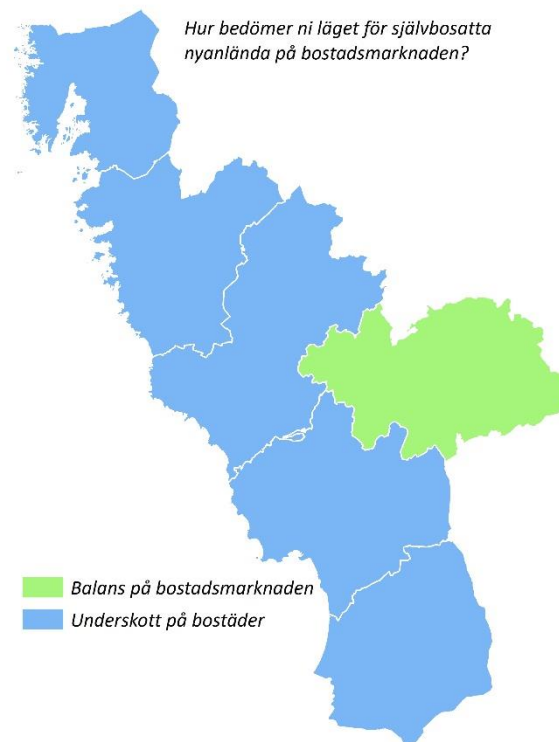
	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Regelbundet samarbete med det kommunala bostadsföretaget	X	X	X	X	X	X
Kontakt med privata fastighetsägare vid behov	X	X				
Egna bostadsrätter och /eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt		X		X	X	
Bygger bostäder med tidsbegränsade bygglov				X	X	X
Allmännyttan har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända			X			
Allmännyttan har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan		X			X	

Figur 14. Kommunernas svar på hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Svaren var kryssalternativ i bostadsmarknadsenkäten. Källa BME.

Samtliga kommuner förutom Kungsbacka erbjuder tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. I Varberg är det endast barnfamiljer som får tillsvidarekontrakt hos det kommunala bostadsbolaget. 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*. Hylte anger att det råder balans. Laholm svarar som enda kommun att de görs specifika bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända.

Laholms kommun beskriver att de bistår med information om bostadssök och, vid behov, stöd för att anmäla sig till olika bostadsköer, genomföra intresseanmälningar eller skriva personliga brev som används för att söka lägenheter privat. När man fått kontrakt bistår kommunen vid behov med att upprätta elavtal och hemförsäkring samt information om rättigheter och skyldigheter i boendet samt information om källsortering.



## 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.<sup>8</sup>

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

<sup>8</sup> Socialstyrelsen, Antalet hemlösa per kommun och län 2017, <https://www.socialstyrelsen.se/>

förenat med särskilda villkor och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Härbärgen och jourlägenheter som är avsedda för tillfällig övernattnig 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. Varberg 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.

Hylte, Varberg och Kungsbacka anger att det 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.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Överenskomelse med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande	X				X	
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar		X			X	X
Överenskomelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande	X		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			

Figur 15. Bilden visar hur de Halländska kommunerna svarat att de arbetar för att motverka hemlöshet. Källa BME.

Samtliga kommuner, förutom Laholm har ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända på den ordinarie hyresmarknaden. Varberg poängterar dock att ”privata hyresvärdar inte alltid är så intresserade av att hyra ut till socialförvaltningen trots att soc tar ansvar för både hyror och hyresgäster”. Samtliga kommuner i länet svarar att de hyr ut lägenheter (efter biståndsbeslut) i andrahand till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Den första januari



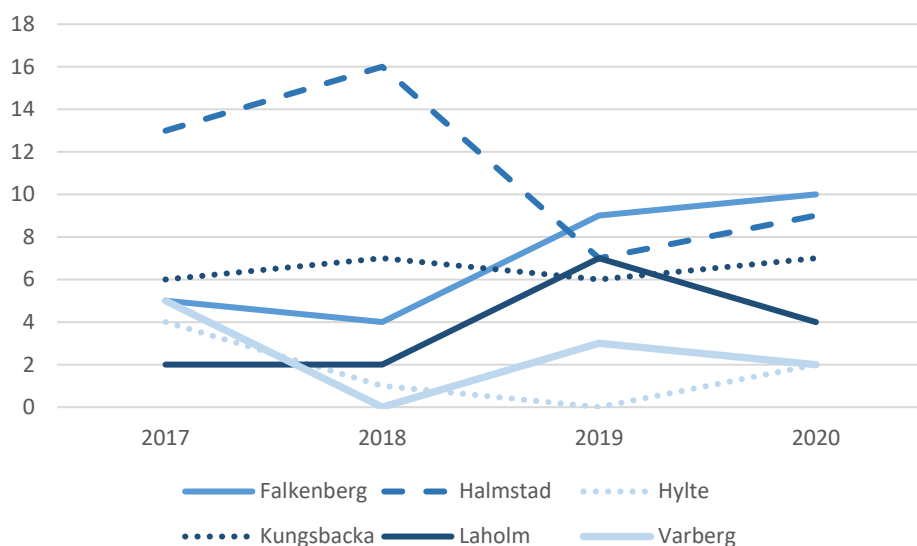
2021 hade de halländska kommunerna sammanlagt 389 lägenheter uthyrda i andra hand till dessa personer. Det är en minskning jämfört med samma tid förra året då antalet var 422 lägenheter.

Fyra av sex kommuner direktäger bostäder, flest finns i Halmstad. Viss del av de direktägda bostäderna används till personer som inte är berättigade till en bostad enligt SoL

### Avhysning/Vräkning

Att bli vräkt leder ofta till stora negativa konsekvenser. Många gånger leder det till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Dessutom kostar vräkningar mycket i personligt lidande för den som drabbas och för samhället. Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är därför en viktig del för att motverka hemlöshet. Kronofogden sammanställer årlig statistik som visar utveckling av vräkningar i landet. Sedan 2017 har antalet vräkningar i Halland legat på ungefär samma nivå, cirka 30 per år. Utav de ansökningar om vräkning som inkommer till Kronofogden är det cirka 30 % av dessa som faktiskt verkställs.

Fyra av länets kommuner anger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Laholm menar att de inte haft några vräkningar och att det därför är oklart om det genomförts några förebyggande åtgärder. Enligt uppgifter från Kronofogden hade Laholm fyra verkställda vräkningar 2020. Falkenberg hade under 2020 tio verkställda vräkningar, de anger att de inte arbetar vräkningsförebyggande. Det förebyggande vräkningsarbetet handlar i huvudsak om att det förs dialoger med berörda parter och att kommunen informerar om vilka vägar det finns att gå för att få hjälp, exempelvis ansökan om försörjningsstöd.



Figur 16. Bilden visar hur många verkställda vräkningar som genomförts i respektive kommun 2017–2020. Källa Kronofogden.



En majoritet av kommunerna uppger att det finns en samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Däremot ser det svårare ut att få till samverkan med privata fastighetsägare. En kommun beskriver att privata hyresvärdar inte alltid är så intresserade av att hyra ut till socialförvaltningen trots att socialtjänsten ta ansvar för både hyror och hyresgäster. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

Det vräkningsförebyggande arbetet är i en del kommuner väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas. Resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras. Om kommuner medverkar till bosättning av särskilt utsatta hushåll i annan kommun kan även detta skapa ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i den mottagande kommunen.

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i kommunerna kan medföra att ökade antal hushåll bor olovligen i andra eller tredje hand. För socialtjänsten kan det vara svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det kan finnas barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

#### Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har i samarbete med Kronofogden tagit fram ett konkret stöd som visar hur vi kan arbeta vräkningsförebyggande. Stödet kan förhoppningsvis bidra till att fler kommuner och aktörer hittar såväl inspiration som konkreta verktyg som kan komma till användning i det vräkningsförebyggande arbetet. Se mer information:

<https://www.kronofogden.se/forebyggavrakning.html>



#### Regleringsbrevsuppdrag

Länsstyrelserna fick i 2020 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. I årets regleringsbrev fortsätter uppdraget men är nu inriktad på vräkning i stort och inte enbart barnfamiljer. Länsstyrelsen har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om vräkningsuppdraget på handläggartreffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas

samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar Jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning. Se mer information:

<https://www.lansstyrelsen.se/halland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html>

Länsstyrelsen i Halland har planerat ett regionalt seminarium kring bl.a. vräkning. På grund av rådande omständigheter kring coronapandemin har seminariet flyttats fram. Resultatet redovisas därmed i nästa års Bostadsmarknadsanalys. Årets Bostadsmarknadsanalys innehåller ett utvidgat avsnitt kring vräkning och avhysning samt allmännyttans reflektion kring pandemins eventuella påverkan på antalet vräkningar.

### **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. Utifrån kommunernas egna svar framgår det att hälften har en samverkan med andra kommuner när det gäller kvinnor som utsätts för våld av närstående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. I Falkenberg har man ingen sådan samverkan. Hylte och Laholm har inte svarat på frågan.

I Halland är det svårt för kvinnor som vistats hos kvinnojourerna att hitta lägenheter när de ska flytta ut från boendet hos kvinnojourerna. Bostadsbristen gör att kvinnor och barn tvingas stanna på ett skyddat boende längre än vad som kanske hade behövts. Det är fortfarande svårt att hitta boenden i andra kommuner, vilket visar att det är bostadsbrist i stora delar av Sverige.

Jourerna hjälper kvinnorna att hitta boende, bl.a. via kontakter med privata hyresvärdar, det är svårt med de kommunala bostadsbolagen eftersom de räknar kötid hos den som söker. Flera av kvinnorna erbjuds boenden som är alldeles för små för de som har barn. En jour uppger att kvinnor födda i Sverige har större kontaktnät och kan då lättare få hjälp av anhöriga att hitta boende i andra delar av landet. Det är svårare för utlandsfödda kvinnor eftersom deras nätverk många gånger är mera begränsat.

### Vart tar kvinnorna och deras barn vägen?

Under året flyttade två kvinnor till kommunens eget skyddsboende. En kvinna till kvinnojour i annan kommun av säkerhetsskäl. En kvinna, från annan kommun, flyttades till någon slags behandlingsboende. En kvinna med hedersproblematik flyttade hem.

### Skillnader sedan tidigare

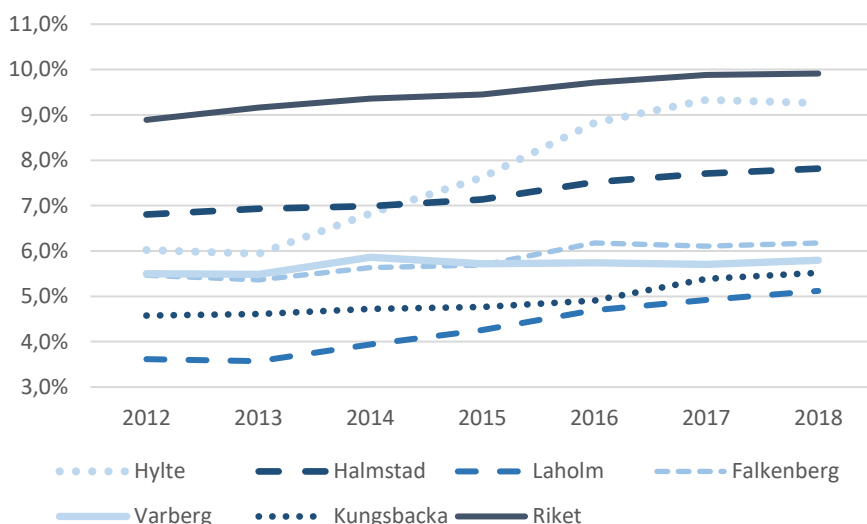
Under 2020 har kvinnojourerna i länet haft färre ansökningar om skyddat boende än tidigare. Länet ser ingen större skillnad gällande boendefrågan för de kvinnor

och barn de har haft kontakt med. Det är betydligt svårare för ensamstående kvinnor utan barn att få eget boende. Däremot har det gått snabbare för socialtjänsten att hitta boende för de kvinnor som har barn.

En jour uppger att det var lättare under slutet av år 2019 att hitta boenden och då fanns förhoppningen att situationen lättat men så har inte varit fallet under år 2020. En annan jour uppger att de har haft en kvinna boende hos dem i över tre år. Hon har fast arbete men får inget permanent boende. Dessutom har hon barn som inte har någonstans att sova om de skulle hälsa på.

### Trångboddhet

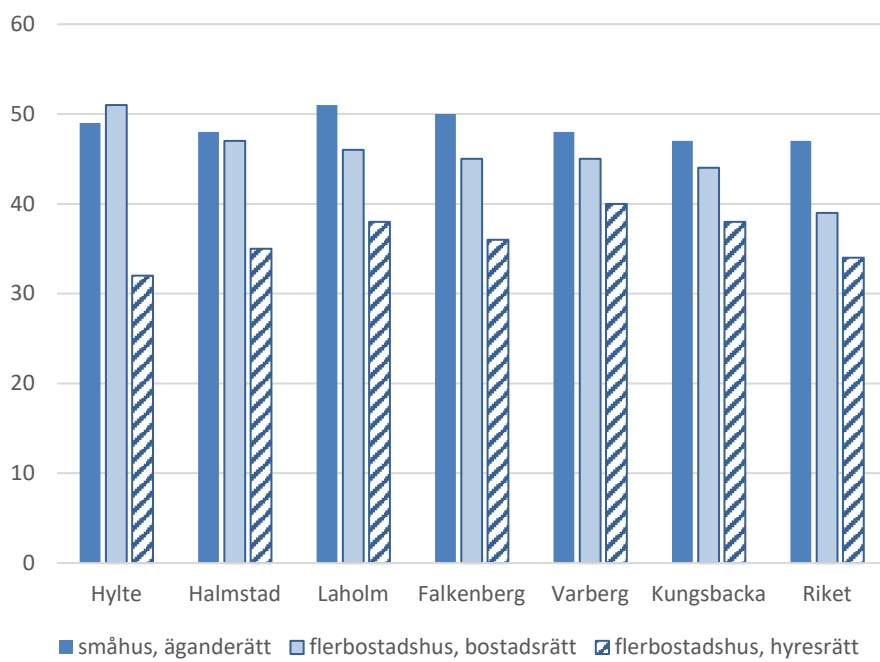
Vilken yta varje invånare har ser olika ut i olika bostadsområden och för skilda hushållstyper. Utrikes födda och i synnerhet personer födda utanför Europa är trångbodda i betydligt högre utsträckning än inrikes födda.



Figur 18. Bilden visar hur stor del av hushållen som är trångbodda i de halländska kommunerna 2012–2018. Källa Boverket.

Socialstyrelsens riktlinjer anger att: ”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.” Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där Boverket sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definieras som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har Boverket satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.<sup>9</sup>

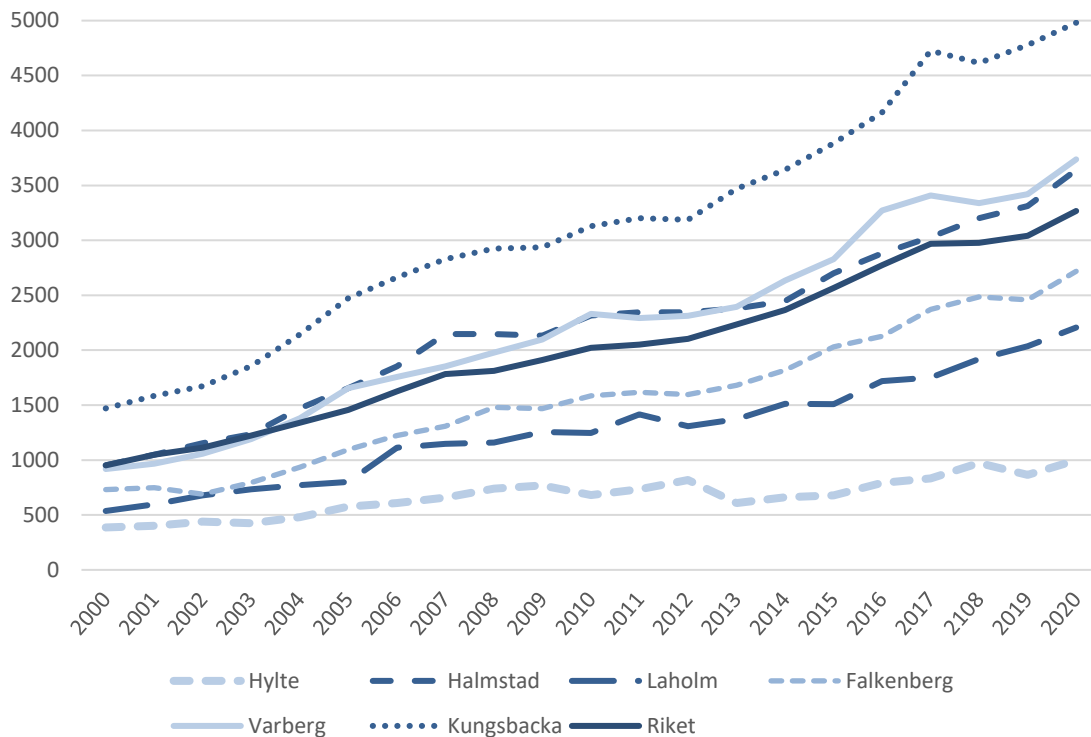
<sup>9</sup> Boverket, Trångbodda hushåll, <https://www.Boverket.se/>



Figur 19. Bilden visar genomsnittlig bostadsarea per person fördelat på boendeform i de halländska kommunerna. Källa SCB.

## Prisutvecklingen av småhus, hyror och disponibel inkomst

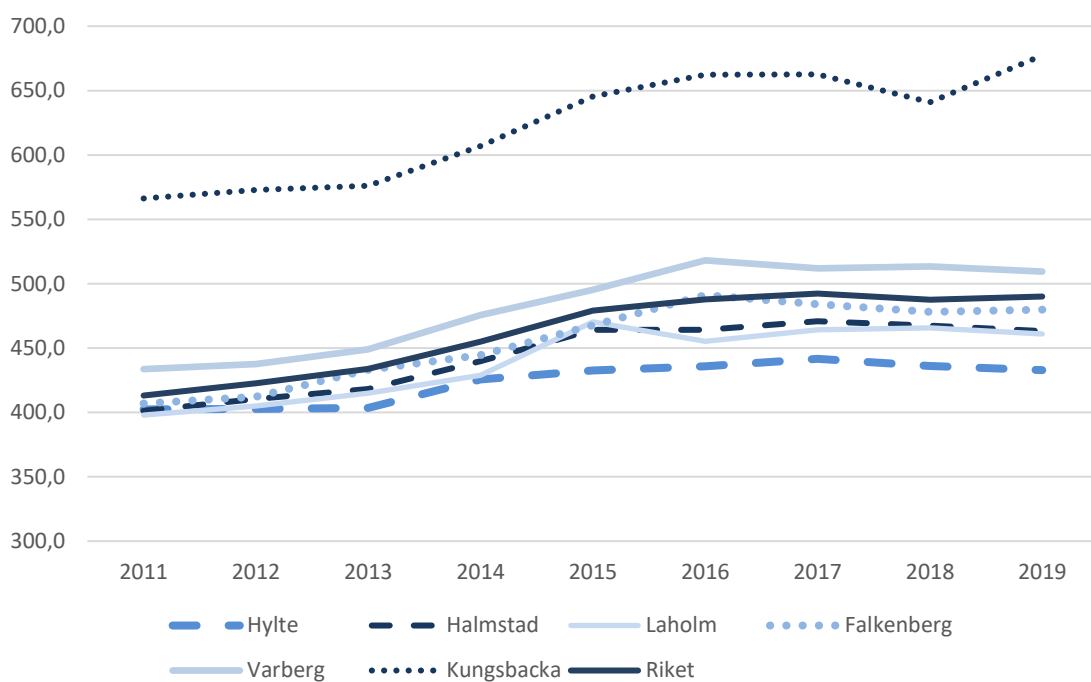
Prisutvecklingen på småhus har varit stadig under 2000-talet. Skillnaderna mellan kommunerna är stor och betydligt större än vad den var i början på 2000-talet. Kungsbacka har ett fortsatt högt medelpris i förhållande till övriga kommuner. Varberg och Halmstad ligger över rikssnittet, Kungsbacka ligger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



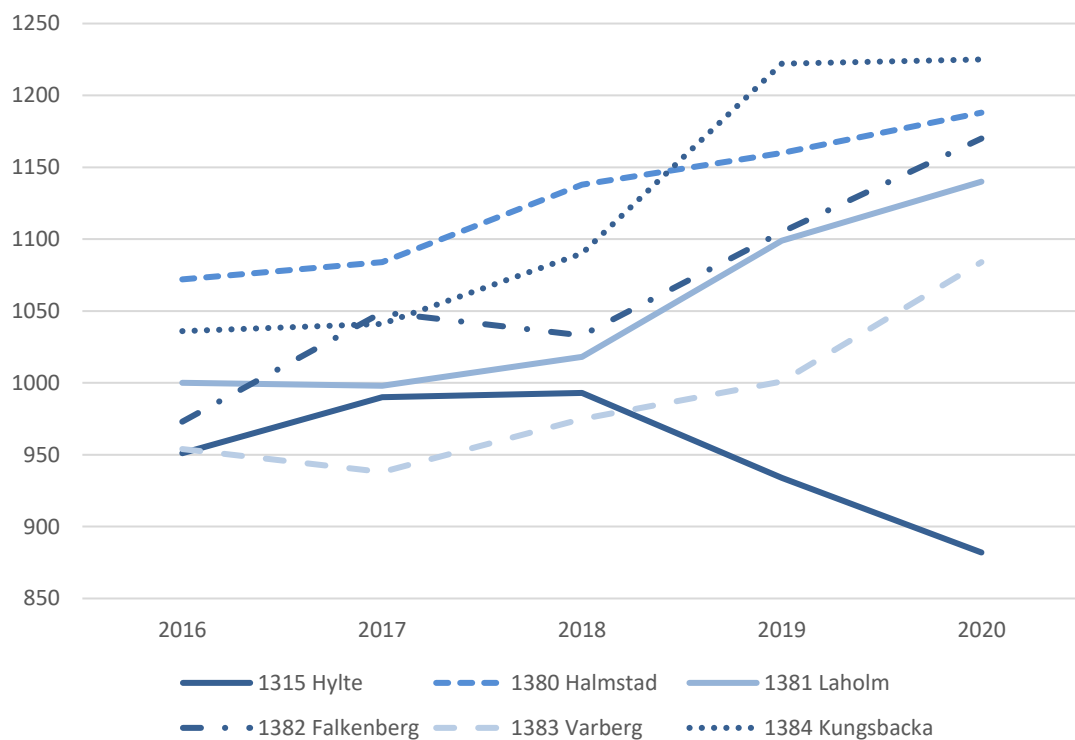
Figur 20. Köpeskilling för småhus, medelvärde i tusentals kronor, i de halländska kommunerna och i riket under åren 2000-2020. Källa SCB.

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 (677 300 kr) år 2019. 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.



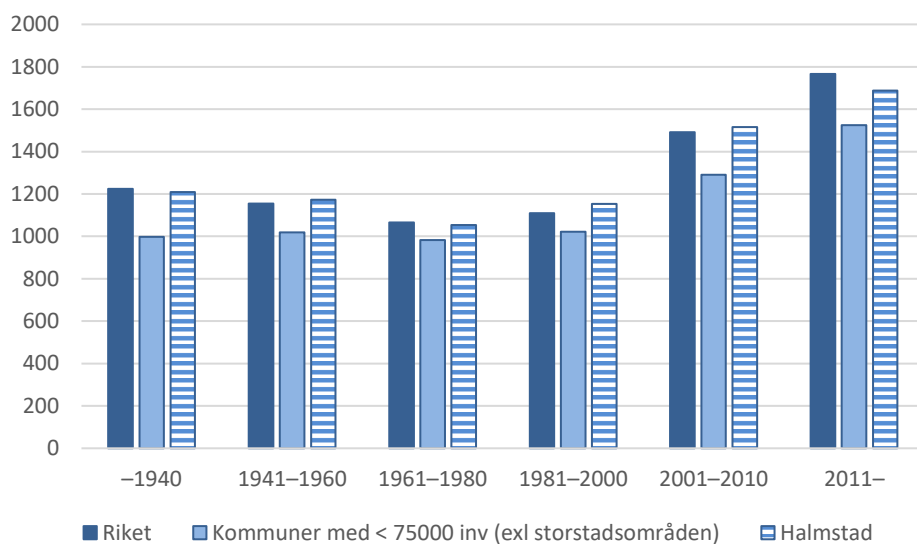


Figur 21. Disponibel årsinkomst för de halländska hushållen och riket under åren 2011- 2019. Medelvärde i tusentals kronor för personer över 18 år. Källa SCB.



Figur 22. Årshyra per kvm i de halländska kommunerna under åren 2016- 2020. Medelhyra i hyreslägenhet. Källa SCB.

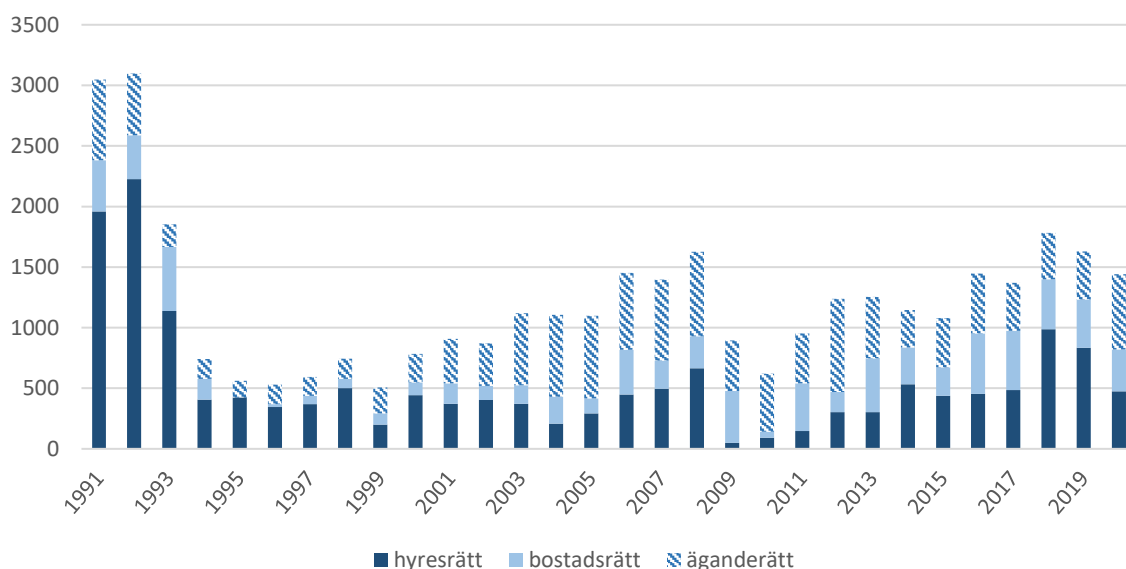
Hur medelhyran skiljer sig utifrån lägenhetens byggnadsår syns på nedanstående diagram. Statistik finns för storstadsområdena och de större kommunerna, där Halmstad ingår. Tyvärr finns det inga uppgifter för de övriga kommunerna. I det här fallet jämförs därför riket och Halmstad med kommuner med färre än 75 000 invånare. Därmed ser jämförelsen ut enligt nedan.



Figur 23. Årshyra per kvm utifrån byggnadsår. Medelhyra i hyreslägenhet. Källa SCB.

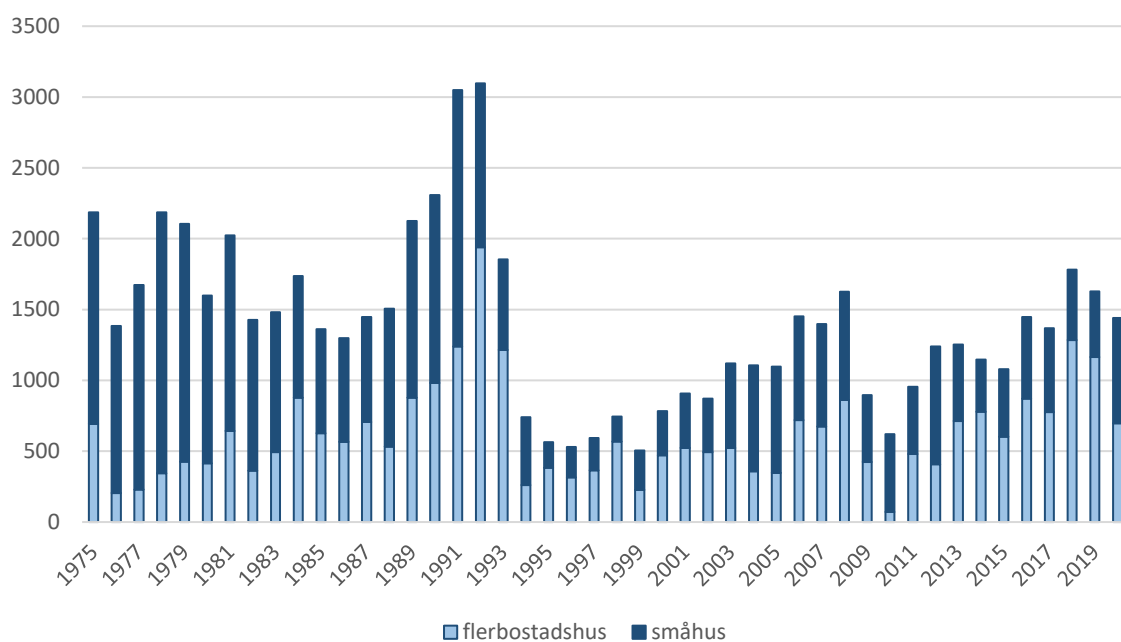
## Bostadsbyggande i Halland

Under 2020 färdigställdes 1441 lägenheter. Med färdigställda menas när en lägenhet är klar för inflyttning, vilket nästan uteslutande avser slutbesked. Flest lägenheter färdigställdes i Halmstad, 455 stycken, följt av Falkenberg på 405 lägenheter. För Hallands del var antalet färdigställda lägenheter per tusen invånare 4,3. Motsvarande siffra för hela riket var 4,9 nybyggda lägenheter per tusen invånare. 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.

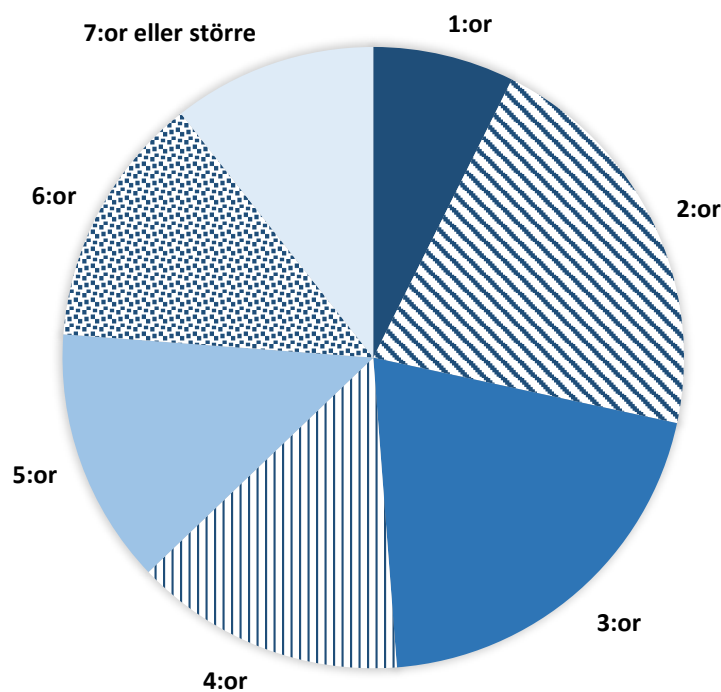


Figur 24. Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform sedan 1991. Källa SCB.

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 2020 hamnade på 1441 lägenheter. Det betyder att under 2020 producerades ungefär hälften av det antal bostäder som producerades i början på 1990-talet. Jämfört med 2019 färdigställdes färre små lägenheter och det färdigställdes fler stora lägenheter, 4 rok och större.



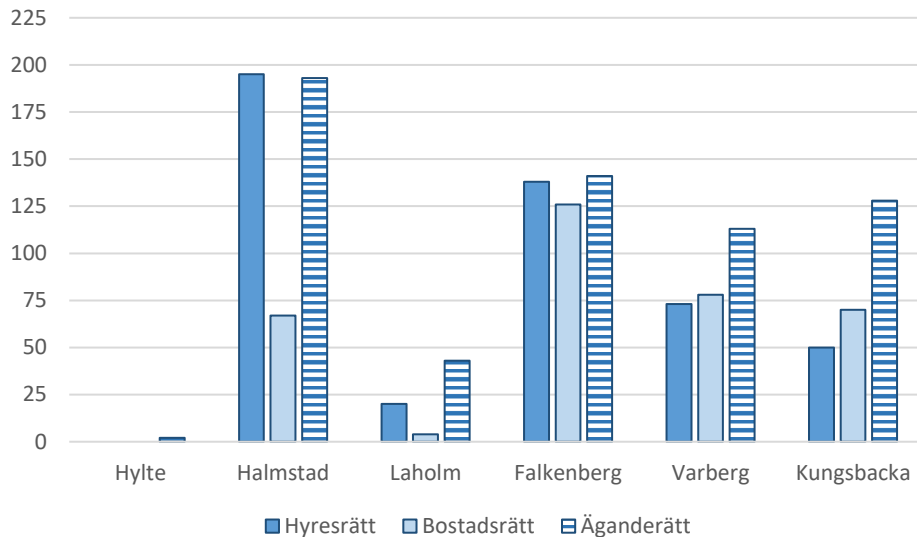
Figur 25. Färdigställda lägenheter i Halland 1975-2020 fördelat på flerbostadshus och småhus. Källa SCB.



Figur 26. De lägenheter som färdigställdes i Halland 2020 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, 455 lägenheter. Om man ser till antalet färdigställda bostäder i förhållande till invånarantal hamnar Falkenberg i topp följt av Halmstad. I Falkenbergs kommun färdigställdes 8,8 bostäder per 1000 invånare. I Halmstad var den siffran 4,4 bostäder per 1000 invånare.



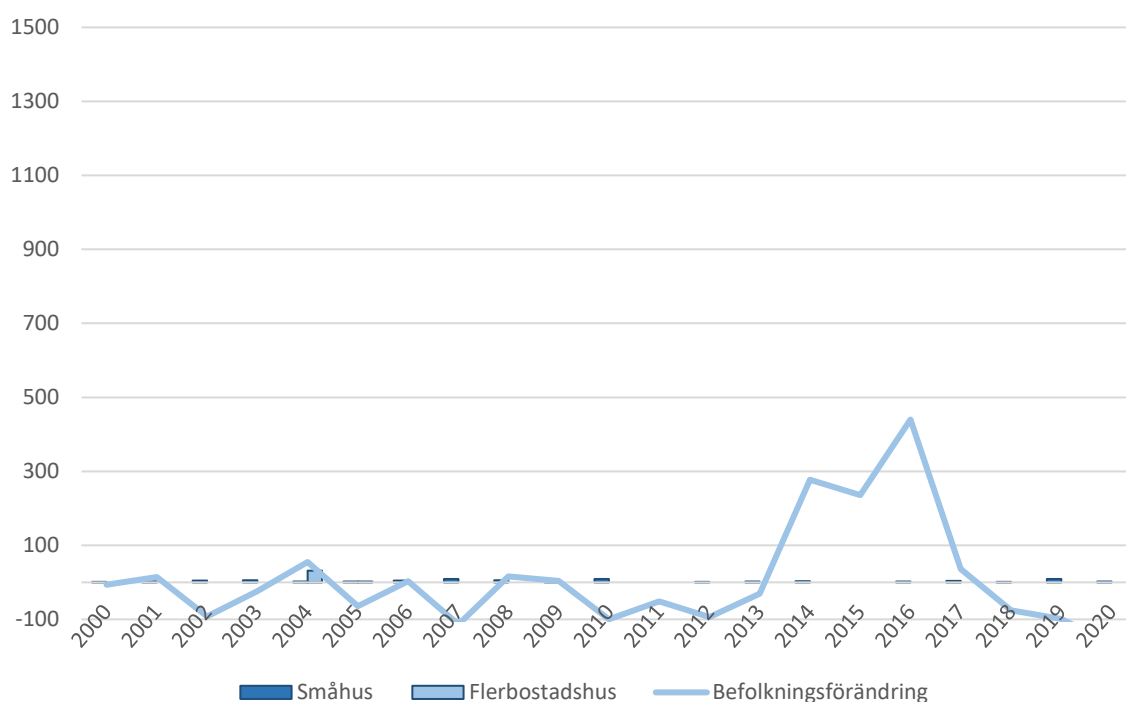
Figur 27. Färdigställda lägenheter i Halland 2020. Fördelat på respektive kommun och upplåtelseform. Källa SCB.

På följande sidor beskrivs kortfattat bostadsmarknaden i respektive kommun. Delvis kommer beskrivningen från kommunernas egna svar i bostadsmarknadsenkäten. Det framgår bland annat hur många lägenheter (lgh) som färdigställts i respektive kommun, befolkningsförändringen och hur många lägenheter per 1000 invånare som färdigställts under 2020. Likaså framgår antalet befintliga allmännyttiga lägenheter per 1000 invånare i respektive kommun. Sedan 2013 finns uppgifter på SCB kring allmännyttans totala bestånd. Förändringen i allmännyttans bestånd redovisas i procent under respektive kommun. Störst förändring har skett i Kungsbacka där allmännyttans bestånd ökat med elva procent. I Laholm har allmännyttans bestånd minskat med 3,7 procent.

## Hylte kommun

Under 2020 färdigställdes två lägenheter i Hylte. Under åren 2014 till 2017 ökade befolkningen i Hylte med nästan 1000 invånare. Därefter har befolkningen minskat. Hylte kommuns bostadsmarknad har varierat och de har under några år uppgett både balans och överskott. De senaste åren har det rått bostadsbrist i centralorten. Numera råder det återigen balans på bostadsmarknaden.

Färdigställda lgh 2020	<b>2</b>	Tot. Bostadsbestånd	<b>4 926</b>
<i>Småhus</i>	2	<i>Allmännyttan</i>	542
<i>Flerbostadshus</i>	0	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	<b>51</b>
Färdigställda lgh/1000 inv.	<b>0,2</b>	Allmännyttans bestånd sedan 2013	<b>+2,8%</b>
Befolkningsförändring 2020	<b>-166 (-1,6%)</b>		

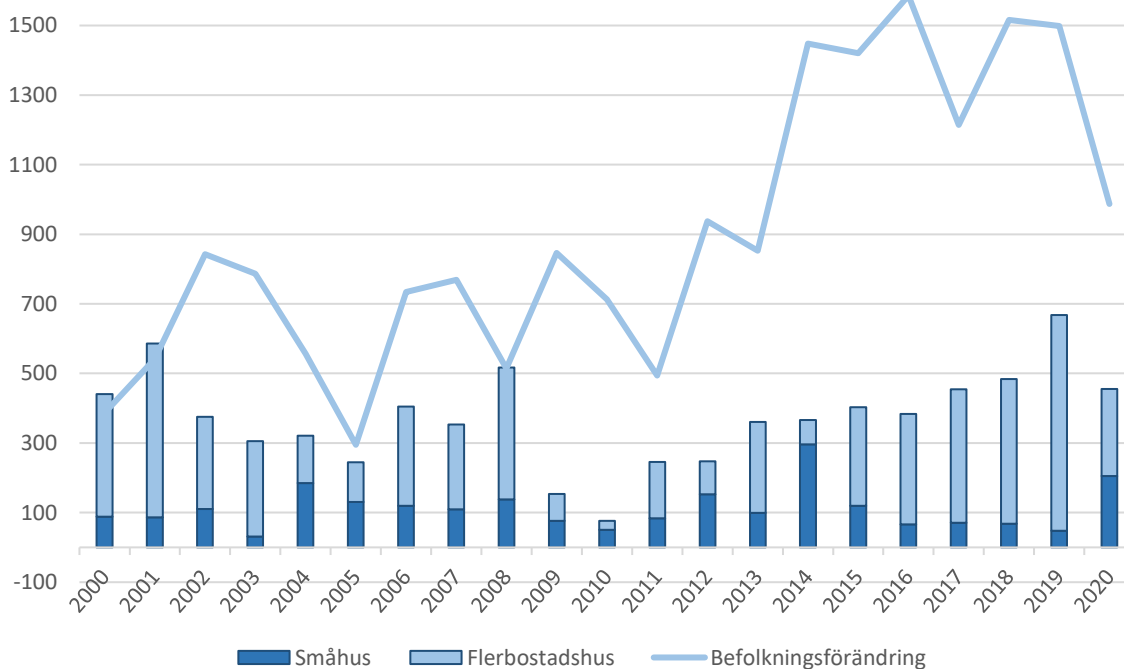


Figur 28. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Hylte kommun. Källa SCB.

## Halmstads kommun

I Halmstads kommun färdigställdes 455 lägenheter under 2020. Halmstad är den kommun i länet där det färdigställdes flest bostäder under 2020, om man ser till antal lägenheter. 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 lgh 2020	<b>455</b>	Tot. Bostadsbestånd	<b>50 070</b>
<i>Småhus</i>	205	<i>Allmännyttan</i>	10 497
<i>Flerbostadshus</i>	250	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	<b>101</b>
Färdigställda lgh/1000 inv.	<b>4,4</b>	Allmännyttans bestånd sedan 2013	<b>+6,1%</b>
Befolkningsförändring 2020	<b>+987 (1,0%)</b>		

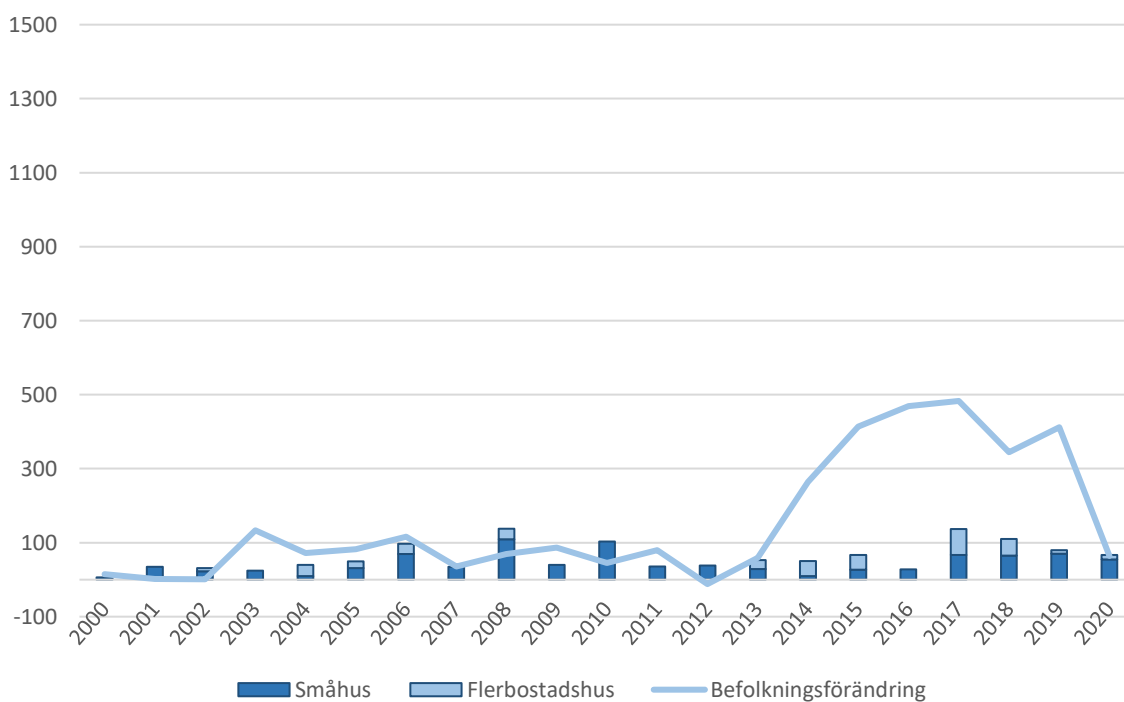


Figur 29. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Halmstads kommun. Källa SCB.

## Laholms kommun

I Laholms kommun färdigställdes 67 lägenheter under 2020. Bostadsmarknadsläget är mycket varierat i kommunen. Störst tryck är det på kustorterna samt centralorten. Det finns 14 tätorter i kommunen och tillväxten i dessa varierar stort. Intresset för kommunens inre delar har ökat.

Färdigställda lgh 2020	<b>67</b>	Tot. Bostadsbestånd	<b>12 136</b>
Småhus	55	Allmännyttan	1 499
Flerbostadshus	12	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	<b>58</b>
Färdigställda lgh/1000 inv.	<b>2,6</b>	Allmännyttans bestånd sedan 2013	<b>-3,7%</b>
Befolkningsförändring 2020	<b>+64</b>	(0,2%)	



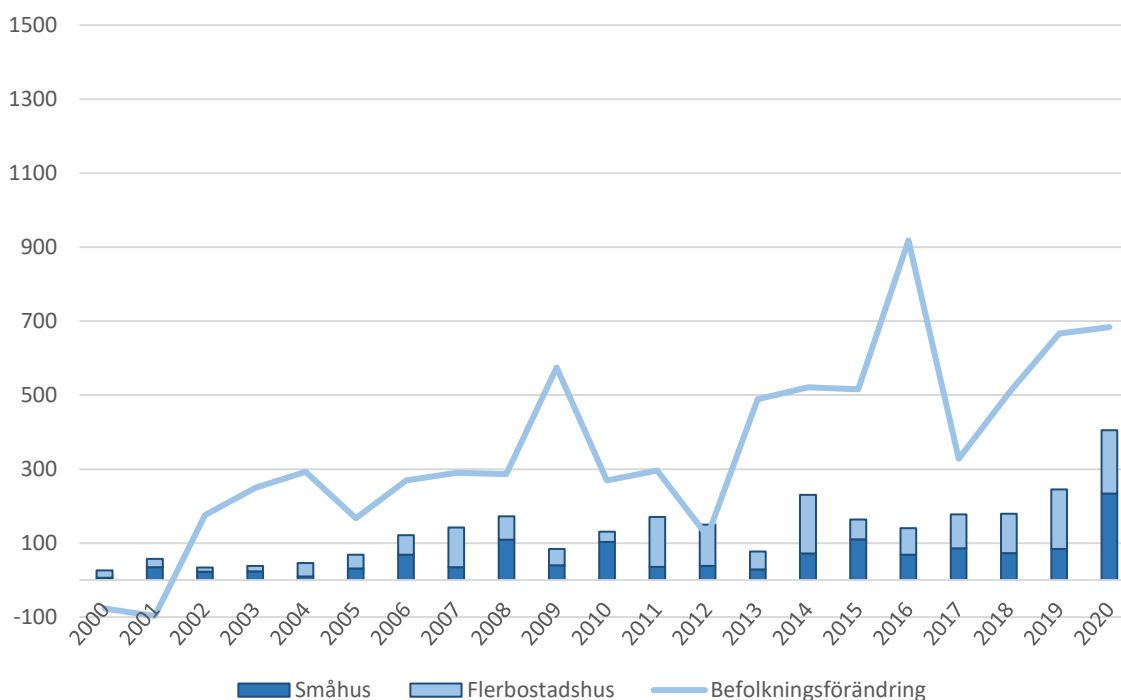
Figur 30. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Laholms kommun. Källa SCB.



## Falkenbergs kommun

I Falkenbergs kommun färdigställdes 405 lägenheter under 2020. Det är den absolut högsta siffran på 20 år. Bostadsmarknadsläget i kommunens helhet har varierat under åren. Under 2018 bedömde kommunen att det var balans på bostadsmarknaden. Men sedan 2019 är det återigen obalans på bostadsmarknaden. Kommunen ser ett behov av lägenheter för ökade flyttkedjor. Det finns en stor efterfrågan på egna hem, både inom tätorten som på landsbygden.

Färdigställda lgh 2020	<b>405</b>	Tot. Bostadsbestånd	<b>21 306</b>
Småhus	234	Allmännyttan	3 041
Flerbostadshus	171	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	<b>66</b>
Färdigställda lgh/1000 inv.	<b>8,8</b>	Allmännyttans bestånd sedan 2013	<b>+7,5%</b>
Befolkningsförändring 2020	<b>+684</b>		(1,5%)

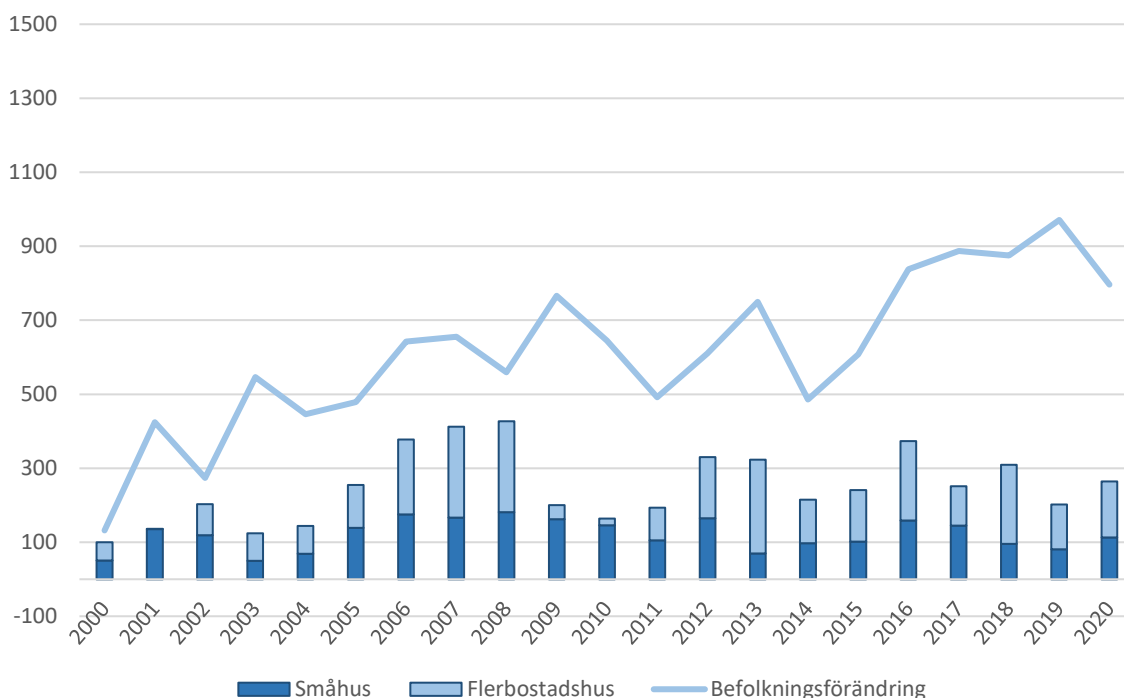


Figur 31. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Falkenbergs kommun. Källa SCB.

## Varbergs kommun

Under 2020 färdigställdes 264 lägenheter i Varbergs kommun. Generellt saknas bostäder då efterfrågan är större än utbudet. En del av underskottet går att förklara med att det är svårt att få igång flyttkedjor. I Varberg bor många äldre kvar ensamma i småhus samtidigt som barnfamiljer upplever brist på villor att flytta till.

Färdigställda lgh 2020	<b>264</b>	Tot. Bostadsbestånd	<b>30 876</b>
<i>Småhus</i>	113	<i>Allmännyttan</i>	5 223
<i>Flerbostadshus</i>	151	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	<b>80</b>
Färdigställda lgh/1000 inv.	<b>4,0</b>	Allmännyttans bestånd sedan 2013	<b>+3,9%</b>
Befolkningsförändring 2020	<b>+796</b>		(1,2%)



Figur 32. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Varbergs kommun. Källa SCB.

## Kungsbacka kommun

I Kungsbacka kommun färdigställdes 248 lägenheter under 2020. Befolkningsökningen har under många år legat på en hög nivå. Det råder underskott på bostäder i hela kommunen, vilket det gjort under många år. Enligt kommunen behöver investeringarna i kommunal service hållas på en nivå som kommunen klarar av, därför är målet för bostadsbyggandet lägre än vad marknaden skulle kunna bygga.

Färdigställda lgh 2020	<b>248</b>	Tot. Bostadsbestånd	<b>34 815</b>
<i>Småhus</i>	<i>134</i>	<i>Allmännyttan</i>	<i>3 196</i>
<i>Flerbostadshus</i>	<i>114</i>	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	<b>38</b>
Färdigställda lgh/1000 inv.	<b>2,9</b>	Förändring allmännyttan sedan 2013	<b>+11%</b>
Befolkningsförändring 2020	<b>+535</b>		<b>(0,6%)</b>

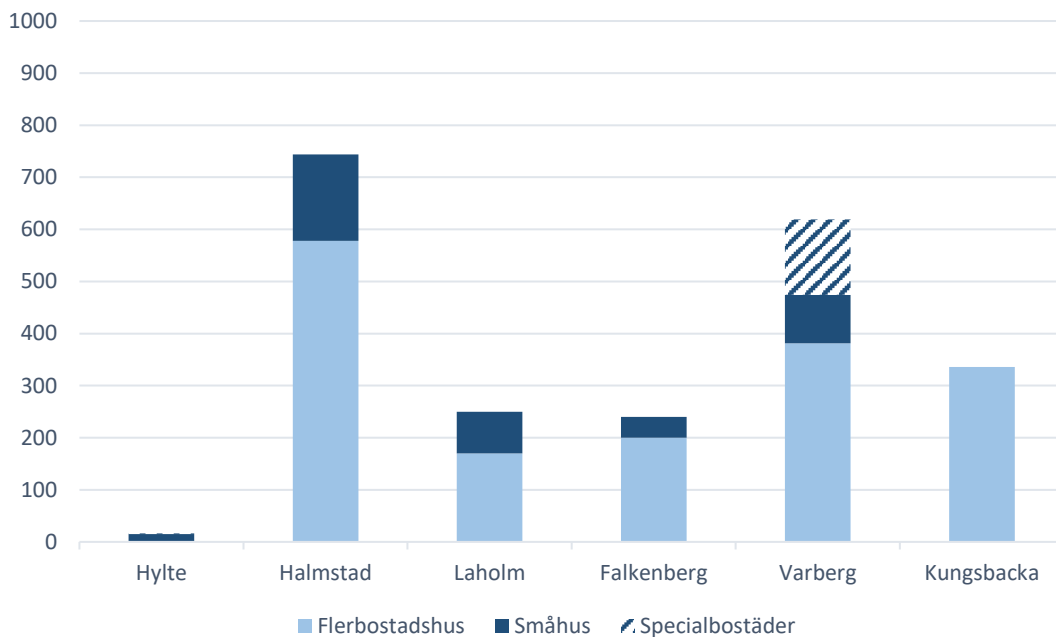


Figur 33. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Kungsbacka kommun. Källa SCB.

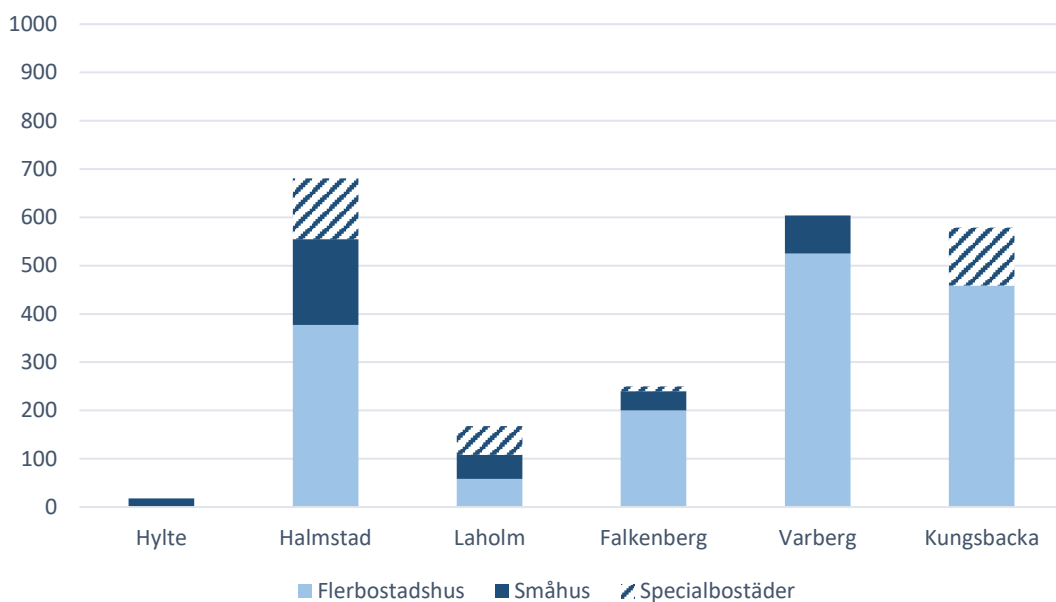
## Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren

Under 2020 var antalet påbörjade lägenheter i Halland 1257. År 2019 var den siffran 1215 och 2018 1563 påbörjade lägenheter.

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 2000 lägenheter kommer att påbörjas under 2021, och under 2022 tror de att drygt 1800 lägenheter kommer att påbörjats. Kommunernas bedömningar gjordes i slutet av 2020 och i början av 2021.

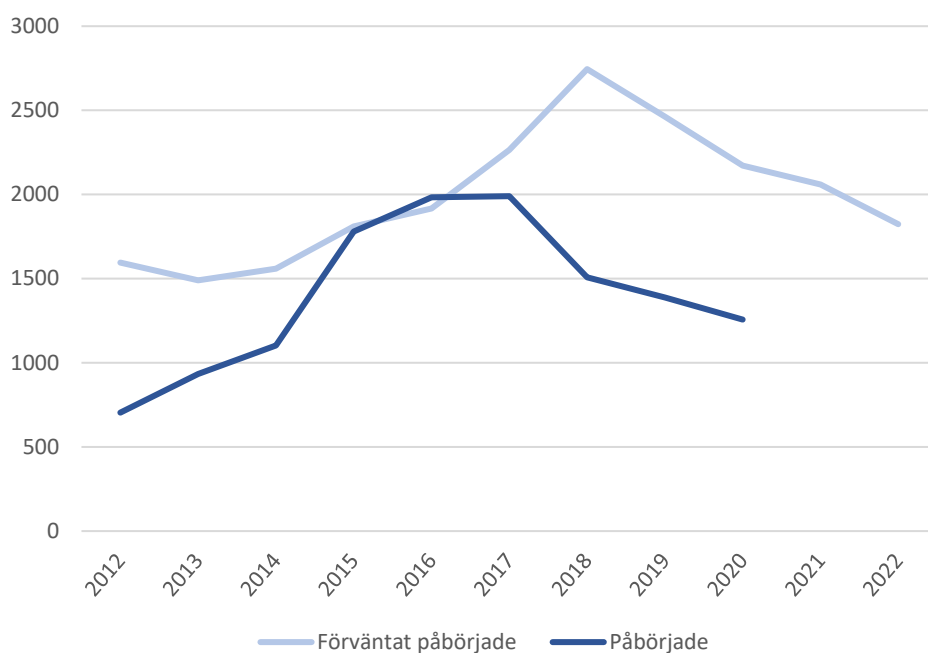


Figur 34. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2021. Källa BME 2021.



Figur 35. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2022. Källa BME 2021.

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 2021 och 2022.



Figur 36. Jämförelse mellan vad kommunerna bedömt skulle påbörjas för respektive år samt hur många lägenheter som faktiskt påbörjades. Källa BME och SCB.

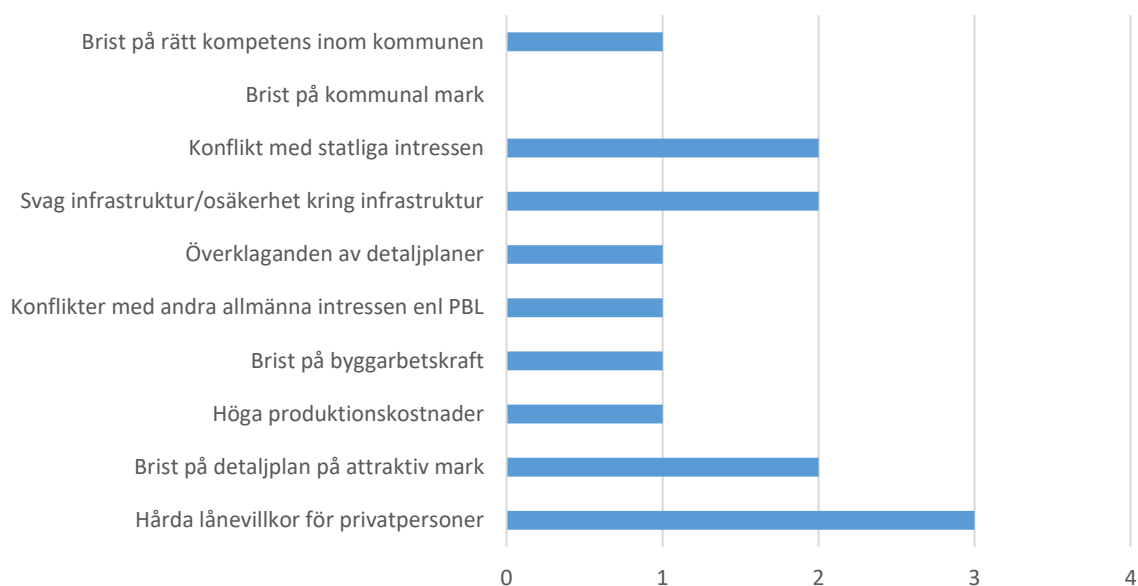
## Hinder för ökat bostadsbyggande

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. ”Hårda lånevillkor för privatpersoner” är den faktor som återkommer flest gånger i årets enkät. Det är en skillnad gentemot förra året då ”Höga produktionskostnader” och ”brist på detaljplan på attraktivmark” var de faktorer som var vanligast förekommande hos kommunerna i länet. Höga produktionskostnader är den faktor som fortsätter att vara vanligast nationellt sett. Men andelen kommuner som angett denna faktor har dock minskat.

Utöver de förutbestämda svaren har kommunerna kunnat ange och beskriva andra orsaker. Kungsbacka påpekar att investeringarna i kommunal service måste hållas på en nivå kommunen klarar av, därför är målet för bostadsbyggandet lägre än vad marknaden skulle kunna bygga.

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

Hylte, som har balans på bostadsmarknaden, menar att det inte finns några större begränsningar i kommunen.



Figur 37. Kommunernas svar på vad som begränsar bostadsbyggandet. Varje kommun fick ange de tre främsta faktorerna. Källa BME.

## Hallands totala bostadsbestånd

Den 31 december 2020 uppgick Hallands bostadsbestånd till 154 129 lägenheter. Sedan 2019 har bostadsbeståndet ökat med drygt 2600 bostäder. 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.

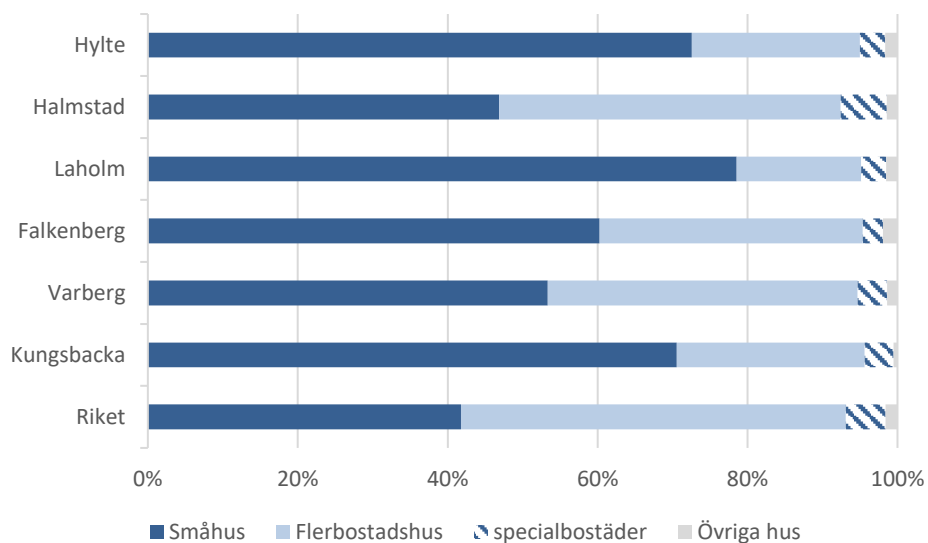
## Hustyper

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 över fem miljoner bostäder. 51 procent av dessa utgörs av bostäder i flerbostadshus och 42 procent utgörs av



bostäder i småhus. Resterande är specialbostäder och övriga hus.

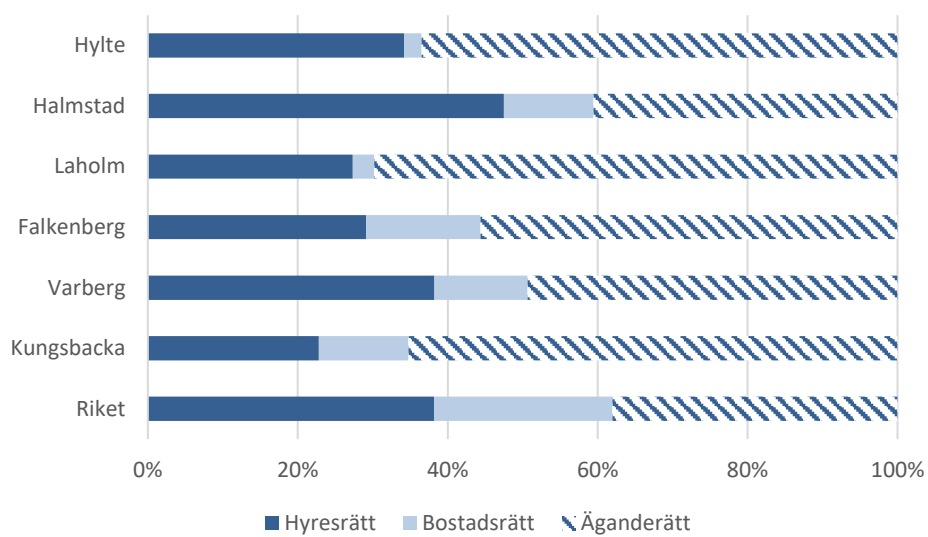


Figur 38. Fördelning av hustyper för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

### 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.



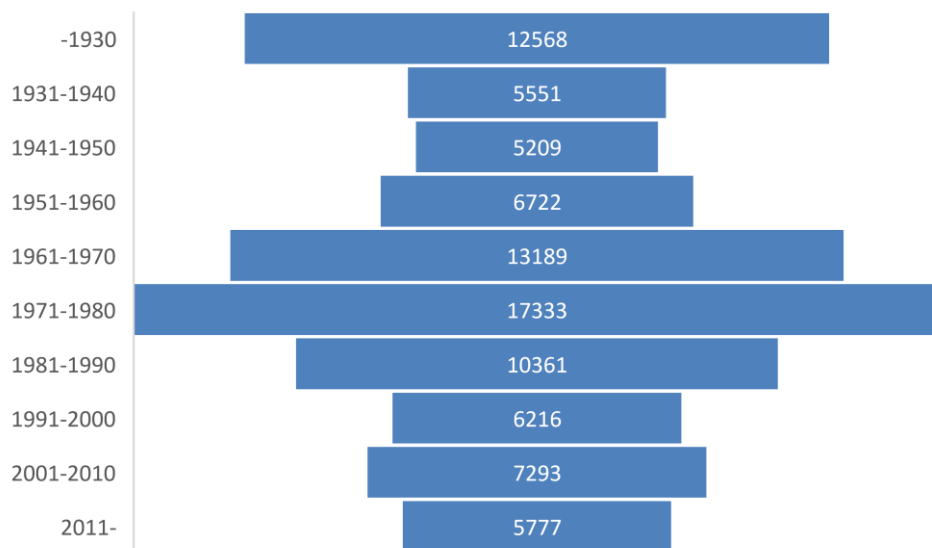
Figur 39. Fördelning av upplåtelseform för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.



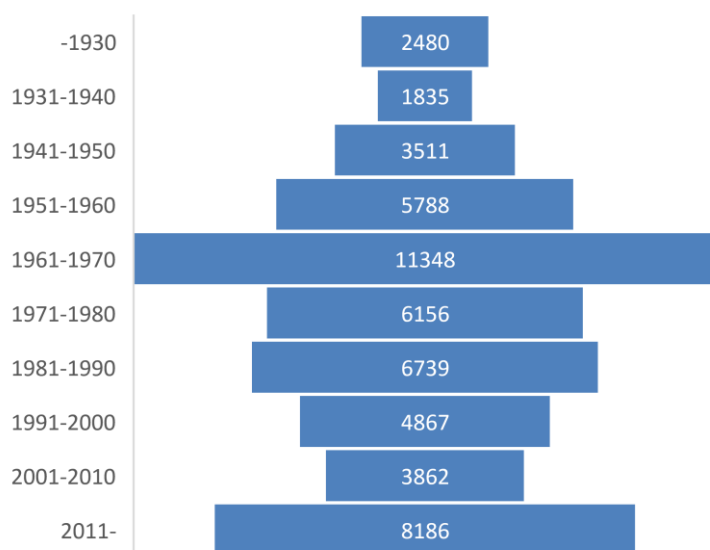
Figur 40. Kvarteret Äpplet. Flerbostadshus i Laholm med centrum användning i entréplan. Foto: Anna Nilsson

## Åldersfördelning

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



Figur 41. Åldersfördelning för Hallands lägenheter i småhus. Källa SCB.



Figur 42. 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.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät har samtliga kommuner i länet antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Hylte och Kungsbacka antog riktlinjer under 2020. Varberg har under våren haft Bostadsförsörjningsstrategi ute på remiss. Övriga kommuners riktlinjer är från 2015-2017.

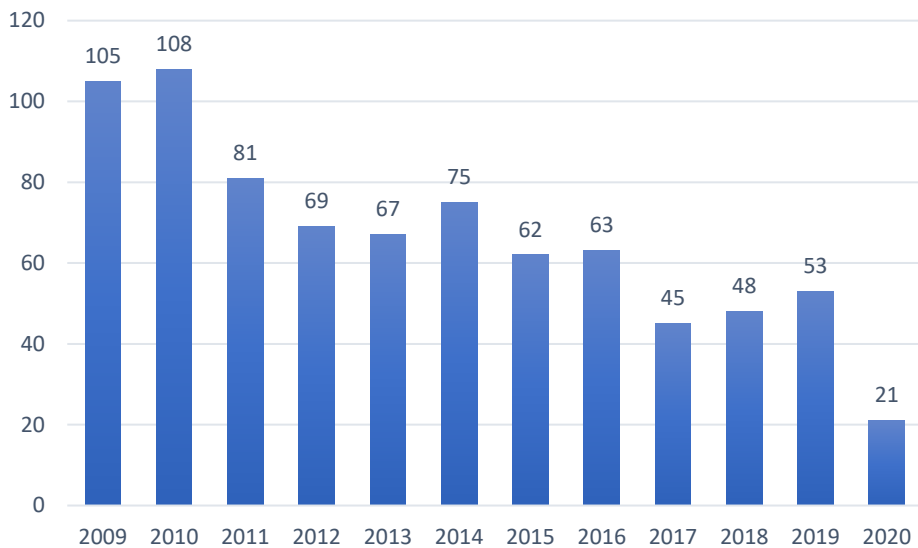
### Översiktsplanering

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.

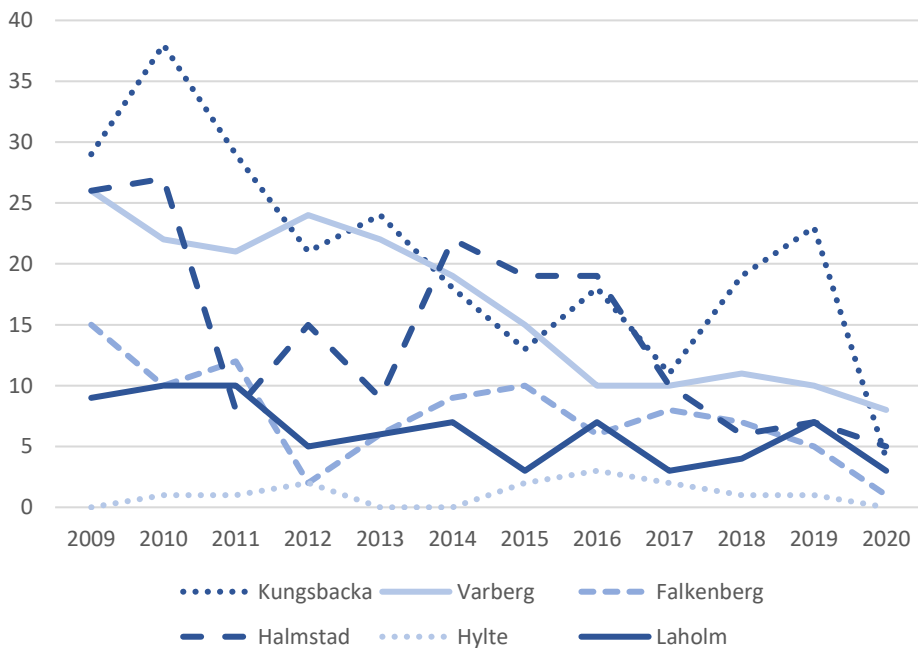
Halmstad, Laholm och Falkenberg har översiktsplaner som antagits 2014, dvs. under föregående mandatperiod. Halmstad arbetar med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan där samråd har skett tidigare i år. Laholm fick en sammanfattande redogörelse från länsstyrelsen under 2020. Falkenbergs översiktsplan aktualiserades 2019. Varbergs översiktsplan är från 2010 men aktualiserades 2018. Länsstyrelsen lämnade en sammanfattande redogörelse 2020 och gjorde då bedömningen att översiktsplanen delvis var inaktuell. Kungsbackas översiktsplan är från 2006 men arbete pågår med att ta fram en ny och granskning har skett under 2021.

## 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 och Varberg 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. Under 2020 antogs 21 detaljplaner i länet. Dessa planer möjliggör för cirka 351 lägenheter.



Figur 43. Antal antagna detaljplaner per år i Halland. Källa Länsstyrelsen.



Figur 44. Antal antagna detaljplaner per år i de halländska kommunerna. Källa Länsstyrelsen.

## Riktlinjer för kommunala markanvisningar

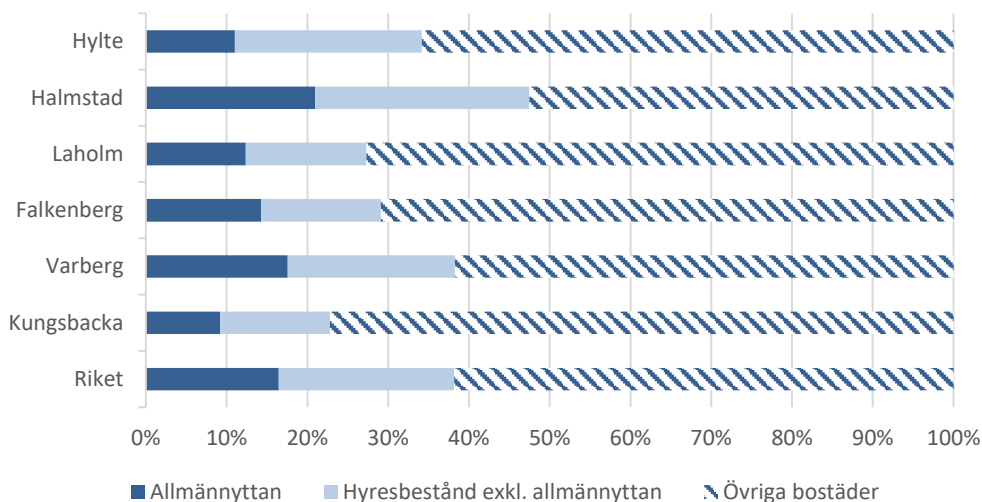
Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggelse.

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, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten har alla länets kommuner antagna riktlinjer för markanvisningar.

## Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen är ett av kommunens viktiga verktyg i den lokala bostadspolitiken. Det är genom sitt allmännyttiga bostadsföretag som kommunen kan tillskapa olika former av förtursystem för särskilt behövande grupper av hushåll.

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.



Figur 45. Andel lägenheter i allmännyttans bestånd i förhållande till totala hyresbeståndet och samtliga bostäder. Källa SCB.

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 154 000 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 16 procent (24 198 lgh). Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 44 procent. Nationellt sett utgör allmännyttan 43 procent av det totala hyresbeståndet. 2014 utgjorde allmännyttans bestånd i Halland 47 procent av de totala antalet hyresrätterna, därefter har andelen succesivt minskat. Halmstad är den kommun i länet där allmännyttan har störst andel lägenheter jämfört med det totala bostadsbeståndet, 21 procent. I Kungsbacka är motsvarande siffra nio procent. I Kungsbacka är andelen hyresrätter också lägre än i övriga kommuner.

Under 2020 har antalet lägenheter i den halländska allmännyttan ökat något gentemot 2019. Det är svårt att utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten läsa ut hur förändringen ser ut då kommunerna i huvudsak endast beskrivit nyproduktion. Endast Laholm anger att det sålts fem lägenheter till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten har det genom nyproduktion färdigställts 743 lägenheter i den halländska allmännyttan. Enligt siffror från SCB har under 2020 antalet lägenheter i allmännyttan ökat med 195 lägenheter. Länsstyrelsen drar därmed slutsatsen att det sålts lägenheter som inte redovisats i bostadsmarknadsenkäten.

### **Ägardirektiv**

Alla länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag. I kustkommunerna drivs dessa som kommunala bostadsaktiebolag. I Hylte drivs bostadsbolaget istället som en stiftelse. Länets kommunala bostadsaktiebolag styrs samtliga av ägardirektiv. Utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten framgår att det i alla ägardirektiven framgår en precisering av det allmännyttiga syftet. Ägardirektiven i Halmstad, Falkenberg och Varberg behandlar bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning. I Falkenbergs ägardirektiv behandlas bolagets ansvar när det gäller nyanlända och i Laholm när det gäller bolagets ansvar när det gäller bostäder för ungdomar/unga vuxna.

Avkastningskraven är preciserade men då de redovisas på olika sätt är det svårt att dra någon slutsats kring kraven utan någon fördjupad analys.

### **Coronapandemins påverkan på allmännyttan**

Länsstyrelsen har ställt sig frågan om coronapandemin påverkat de allmännyttiga bostadsbolagen och på vilket sätt i så fall. Genom kontakt med bostadsbolagen har de beskrivit sin syn på frågan. Kungsbackas kommunala bostadsbolag Eksta beskriver att det varit svårare i hyresförhandlingarna då Hyresgästföreningen anser att höjningarna ska vara låga med hänvisning till corona. Hemarbete har inneburit mer liv i områdena dagtid vilket varit positivt. Laholms kommunala bostadsbolag Laholmshem menar att de generellt sett haft en mycket liten påverkan i deras verksamhet p.g.a. pandemin. Flertalet av bolagen anger en ökad sophertering som en direkt effekt av pandemin.

En annan direkt effekt av pandemin handlar om kundbemötande och dialog med hyresgäster. Ett bolag anser att det skett en snabbare omställning till digitala kanaler med hyresgästerna vilket varit positivt. Ett annat bolag anger att de numera kräver tidsbokning när kunderna ska besöka dem. Detta innebär en påverkan för hyresgästerna då de inte längre bara kan ”gå inom” när de har ett ärende till dem. Hyresgästerna har inte kunnat delta vid avflyttningsbesiktningar vilket kan innebära längre process med ökad tidspress med risk för stress och lägra kvalitet.



### Förmåga att betala hyran

Falkenbergs bostads (FABO) har historiskt ca 15 ärenden som hanteras via inkasso eller likvärdigt. Dock har ärenden de senaste månaderna ökat till 25, vilket de tolkar som en effekt av pandemin. De noterar dock att det enbart är en person som angett detta som skäl till eftersläpning av hyran. Halmstads fastighets AB (HFAB) ser inte att inbetalningen av hyran påverkats nämnvärt. De ligger på ett snitt med cirka 150 inkassokrav i månaden vilket är en normal nivå för dem. De har däremot haft fler avhysningar än tidigare men om det beror på pandemin är oklart. Varbergs bostad har haft något färre betalningsärende än tidigare. Laholms hem har noterat att hyresgästerna nästan är snabbare med att betala hyran nu än tidigare. Övriga anger att de inte noterat någon skillnad när det gäller förmågan att betala hyran i tid.

### Social oro och störningar

HFAB har ingått i en grupp på Andersberg där Halmstad kommun har varit sammankallande. Där har de gått igenom social oro på deras områden. De har märkt att framförallt unga hänger utomhus, både dagtid och kvällstid. Unga som har haft hemundervisning kan t.ex. sitta utomhus p.g.a. att trångboddheten visar sig och man kan/får inte vara hemma på samma sätt. De ser inga stora ökningsvärdigheter vad gäller skadegörelse eller antalet polisanmälningar på Andersberg och Vallås, men känslan är att framförallt ungdomar lidit mer av pandemin. Under mars 2021 förekom ett antal klottringar mot samhällsbärande funktioner på Vallås som kan antas vara en del av detta. Även stenkastning mot polis på Andersberg kan vara tecken på en sorts uttråkning gentemot pandemin.

HFAB har upplevt en marginell ökning av störningar, framförallt i studentboenden på dagtid. Det handlar om studenter som har haft hemundervisning och stört sig på grannar.

FABO har inte märkt av en ökad social oro kopplat till deras bostadsområden, dock har de haft fler anmälningar om störningar mellan hyresgäster vilket de tolkar som ett tecken på att mer tid spenderas i hemmen med irritation som följd.

Hyltebo städer noterar en ökad social oro, främst genom att det blivit mer spring på områden som tidigare varit lugna och där det främst bor äldre personer och dessutom områden vars trapphus är låsta dygnet runt. Men även i tidigare mer "utsatta" områden dyker det upp nya saker/påhållningar som gör att hyresgäster känner sig otrygga.

### Underhåll och renoveringar

EKSTA anger att de inte har kunnat utföra sedvanliga kontroller t.ex. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Inre underhåll som inte varit akut har skjutits upp och större underhållsarbeten som t.ex. fönsterbyten har flyttats fram. Det blir ett större underhåll 2021 och lite snedbelastat tidsmässigt samt extra administration kring de åtgärder som ändå måste göras.

Varbergs bostad anger att det blivit en marginell förskjutning av visst planerat underhåll men inga långsiktiga konsekvenser.

FABO anger att cirka 20 procent av den totala underhållsvolymen har uteblivit på grund av pandemin, dels kopplat till minskad möjlighet att besöka hyresgäster, samt minskad förmåga från entreprenörer p.g.a. sjukfrånvaro.

HFAB anger att underhållsprojekt inne i lägenheterna, t.ex. fönstermålning/byte av fönster m.m. har skjutits på framtiden av omtanke om hantverkare och boende. De lite mer omfattande underhållsprojekten med stambyte och nya ytskikt i badrum har fördröjats, då de varit tvungna att evakuera de boende till andra lägenheter under renoveringstiden.

Gällande HFAB:s underhållsfond så är största utmaningen att hyresgäster inte får komma in och se valen i verkligheten utan enbart digitalt, i vissa fall har hyresgäster valt att vänta med renovering. Det kan komma att innebära större tryck på bostadsbolaget när corona restriktionerna släpper.

Hyltebostäder har valt att endast utföra akuta åtgärder i deras fastigheter samt att vid behov av renovering som inte är akut har de genomfört den när lägenheterna är tomma.

Laholmskem har kunnat genomföra planerade renoveringar trots pandemin.

### **Förtursystem**

Fyra kommuner anger att det går att ansöka om förtur. Kungsbacka anger att det inte är möjligt att ansöka om förtur. Hylte har inte svarat på frågan.

De fyra kommuner som anger att det går att ansöka om förtur har alla gett förtur till bostad under 2020 till prioriterade grupper. Personer som har fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd har fått förtur i Laholm, Halmstad och Falkenberg. Kvinnor i behov av skyddat boende har fått förtur i Varberg och Halmstad. Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet har fått förtur i Falkenberg och Halmstad. Trångbodda familjer, anvisade nyanlända och hemlösa har fått förtur i Varberg och Falkenberg. I Laholm har ungdomar fått förtur till bostad. Sammantaget har drygt 90 bostäder fördelats till bostadssökande genom förtur under 2020.

### **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 för varje lämnad garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

I Halland använder sig Falkenberg och Kungsbacka av kommunala hyresgarantier. I huvudsak är det personer med låg inkomst som dessa kommuner kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti. Men även personer med skulder, betalningsanmärkningar eller som tidigare misskött sig i sitt boende har fått hjälp. Varberg anger att allmännyttan inte godkänner hyresgarantier. De kräver idag sociala kontrakt som socialförvaltningen står för. I Kungsbacka kräver kommunen att den sökande först ska försökt att ordna borgensman på egen hand för att komma i fråga för kommunal hyresgaranti. Det behövs inte i Falkenberg. Under 2020 har varken Kungsbacka eller Falkenberg behövt fullfölja sitt åtagande som borgenär.

## **Förmedling av bostäder**

Kungsbacka har en kommunal bostadsförmedling där man förmedlar lägenheter både i allmännyttan och i privatägd regi. Resterande kommuner, förutom Hylte anger att det kommunala bostadsbolaget har en egen kö. I Kungsbacka, Varberg, Laholm och Hylte har kommunerna listor med hyresvärdar på sin webbplats.

## **Kommunens markinnehav**

Samtliga halländska kommuner uppgav i förra årets bostadsmarknadsenkät att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Alla kommuner planerade då även att utöka sitt markinnehav för bostadsbyggande ytterligare. I årets enkät fanns frågan inte med.

## **Samverkan**

Alla länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att man inom kommunen samverkar mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Kustkommunerna anger att samverkan även sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Det kan handla om grannkommuner och hela länets kommuner. Fem kommuner anger att samverkan även sker med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. Det handlar exempelvis om kommunala bostadsbolag, byggare, fastighetsägare, migrationsverket och studentkåren. Varberg erbjuder bidrag för privata aktörer att bygga trygghetsboenden. Vid markanvisning ställs ibland krav på att en viss andel lägenheter ska göras tillgängliga för sociala ändamål.

## **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.

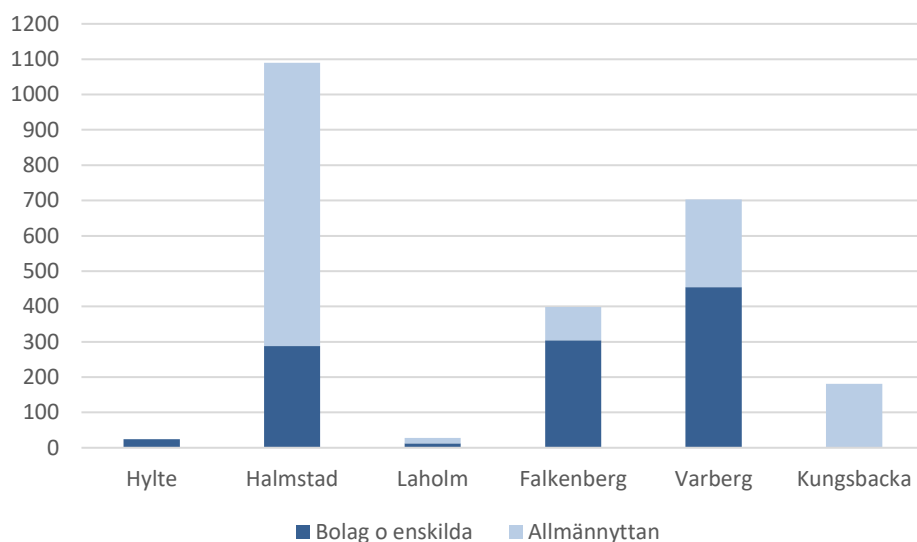
Länsstyrelsen har genom länsstyrelseinstruktionen ett uttalat uppdrag att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. I länsstyrelsens mål för handläggningstider särskiljer man på överklagade bygglov som möjliggör nya bostäder och andra bygglov där de med bostäder prioriteras.

Det finns ett antal långsiktiga stöd som ska underlätta byggandet av nya och renoveringar av befintliga bostäder som länsstyrelsen handlägger eller på annat vis är involverade i.

**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 återinfördes stödet. Sedan starten 2016 har 102 byggprojekt ansökt om detta stöd i Hallands.

Fram till och med den första juni 2021 har 74 byggprojekt beviljats medel. Det motsvarar drygt 2424 lägenheter.



Figur 46. Antal lägenheter som beviljats HYS fram till den första juni 2021, fördelat på allmännyttan och övriga bolag och enskilda. Källa Länsstyrelsen.

**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 16 ansökningar gjorts för ÄBO-stödet sedan det infördes november 2016, totalt har de stöden omfattat 612 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.

### **Tidiga dialoger och samarbeten 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. 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.

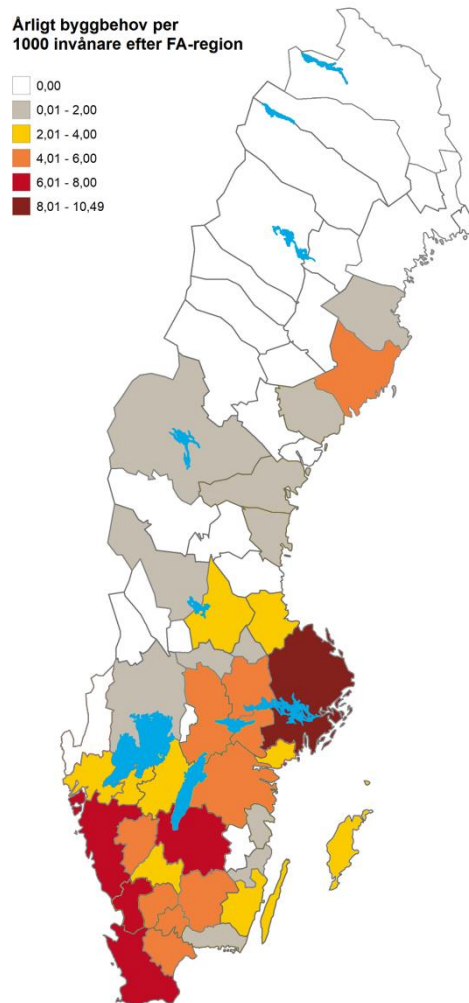
## Bostadsbehovet framöver

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.

Boverket har gjort regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet under många år. De senaste regionala beräkningarna finns i rapporten ”Bostadsbyggnadsbehovet 2020–2029” och är baserat på SCB:s befolkningsframskrivning och redovisas per funktionell analysregion (FA-region).<sup>10</sup> En FA-region består av en eller flera kommuner och baseras i grunden på arbetspendling över kommungräns. Den baseras även på ett antal antaganden som härleds från historisk utveckling och framtidsprognoser.<sup>11</sup> Halland ingår i två olika FA-regioner där Kungsbacka, Varberg och Falkenberg ingår i FA-Göteborg. Halmstad, Hylte och Laholm ingår i FA-Halmstad. För båda regionerna har Boverket beräknat ett årligt byggbehov per 1000 invånare till 6,01–8,00. För FA-Halmstad skulle den siffran innebära att 845–1123 lägenheter hade behövts färdigställas under 2020. Nu vet vi att det färdigställdes 524 lägenheter.

Totalt sett tillkom det under 2020 1441 lägenheter i Halland, vilket innebär 4,3 lägenheter per 1000 invånare. För att antalet färdigställda ska hamna i nivå med Boverkets siffror kring byggbehovet (6,01–8,0 per 1000 inv.) hade Halland behövt färdigställa 2000–2700 lägenheter under 2020.

Flest antal färdigställda lägenheter per 1000 invånare fanns under 2020 i Falkenberg (8,8 lägenheter per 1000 inv.).



Figur 47. Årligt byggbehov per 1000 invånare efter FA-region. Källa Boverket.

<sup>10</sup> Boverket (2020). *Regionala byggbehovsberäkningar 2020–2029*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/> Hämtad 2021-05-24.

<sup>11</sup> Tillväxtverket. *FA-regioner*. <https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionala-indelningar/fa-regioner/> Hämtad 2021-05-24

#### **Färdigställda lägenheter/1000 invånare år 2020**

Hylte	0,2
Halmstad	4,4
Laholm	2,6
Falkenberg	8,8
Varberg	4,0
Kungsbacka	2,9
Halland	4,3

*Figur 47. Antalet färdigställda lägenheter under 2020 per 1000 invånare i respektive kommun samt i Halland som helhet. Källa Länsstyrelsen*

Sverige har en åldrande befolkning och andelen som är 80 år och äldre kommer att fortsätta öka. Att andelen äldre ökar gäller i regel alla regioner. Även de regioner som inte bedöms ha något byggbehov har en ökande andel med äldre i befolkningen vilket kommer ställa krav på bostadsbeståndet. Det betyder att det även kommer att finnas ett behov av bostäder som ligger utanför det beräknade byggbehovet.

Generellt råder det brist på lägenheter för ungdomar/unga vuxna 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. En växande grupp hushåll har inte råd att bo i nybyggda bostäder. Behovet av bostäder behöver tillgodoses även för individer med svagare resurser, så som ekonomiska resurser, avsaknaden av kontaktnät, kortare tid i landet och nyanlända. Dessa personer behöver tillträde till bostäder som matchar deras betalningsförmåga. För hushåll med stora tillgångar eller höga inkomster är bostadsmarknaden mer fungerande. Det är således inte bostadsbrist för alla invånare.







LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN

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