



Bostadsmarknadsanalys Halland 2022

Meddelande 2022:10



Bostadsmarknadsanalys Halland 2022, dnr 405-4574-22
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2022:10
ISSN 1101-1084
ISRN LSTY-N-M--2022/10--SE

Omslagsfoto: Kv Lynghusen, Harplinge, Halmstads kommun Projektet innehåller 44 lägenheter med uppfört med investeringsstöd. Inflyttning december 2021 Ritat av Okidoki! Arkitekter och uppfört av NCC. Foto HFAB

Enligt en öppen Facebook-omröstning gjord av folkrörelsen Arkitekturupproret.är Lynghusen i Harplinge Sveriges finaste nyproduktion 2022.

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. I år innehåller enkäten 81 frågor om läget på bostadsmarknaden och svaren visar kommunernas uppfattning i januari 2022. Enkätsvaren visar kommunernas bedömning om läget för olika grupper samt kommunernas arbete för att påverka bostadsförsörjningen. Alla länets kommuner har svarat på enkäten men det finns bortfall på enskilda frågor. 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.

Det skall observeras att bostadsmarknadsenkäten besvarades av kommunerna innan kriget i Ukraina bröt ut.

Rapporten har arbetats fram av planarkitekt Anna Nilsson och beslutats av Landshövding Brittis Benzler. Deltagare har varit länsarkitekt Cecilia Engström, integrationssamordnare Thijs den Teuling och samordnare mot våld i nära relation Sigun Lilja.

Halmstad juni 2022

Brittis Benzler

Landshövding, Länsstyrelsen i Hallands län

Innehållsförteckning

Förord	1
Länsstyrelsens iakttagelser	5
Läget på bostadsmarknaden i Halland	7
Centralorterna och kommunernas övriga delar	8
Vad beror bostadsbristen på?.....	9
Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden.....	11
Utblick på bostadsmarknaden utanför länsgränsen	11
Utblick bostadsmarknaden i Sverige	13
Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2022	15
Hallands befolkning	17
Vem bor i länet och vem flyttar ut?	18
Hallands bostadsbestånd	21
Hustyper.....	21
Upplåtelseformer	22
Åldersfördelning.....	22
Bostadsbyggande i Halland	24
Bostadsbyggande och folkökning.....	26
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren	27
Hinder för ökat bostadsbyggande	29
Bostäder för alla? - Bostadssituationen för olika grupper	31
Ungdomar	32
Studenter.....	32
Äldre	33
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.....	35
Nyanlända.....	37
Våldsutsatta kvinnor och deras barn.....	41
Bostäder för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	43
Vräkning	45
Barn som berörs av vräkning.....	45

Vräkningsförebyggande arbete.....	46
Regleringsbrevsuppdrag	47
Verktyg för bostadsförsörjning.....	50
Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen	50
Översiktsplanering	50
Detaljplanering	51
Kommunens markinnehav	52
Allmännyttan	54
Förtursystem	55
Kommunala hyresgarantier.....	56
Förmedling av bostäder	57
Samverkan	57
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen	57
Bostadsbyggande i respektive kommun	60
Hylte kommun	61
Halmstads kommun	62
Laholms kommun.....	63
Falkenbergs kommun	64
Varbergs kommun	65
Kungsbacka kommun	66
Bostadsbehovet framöver	67
Åldrande befolkning	68
Bostad – ett grundläggande behov.....	68

Länsstyrelsens iakttagelser

Utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten gör länsstyrelsen följande iakttagelser:

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.

Den generella bostadsbristen i länet gör det allt svårare för hushåll med lägre inkomster samt utsatta grupper att komma in på bostadsmarknaden. Det är inte längre enbart de särskilda grupperna som har det svårt på bostadsmarknaden. Även hushåll med lägre inkomster får allt svårare att komma in och stanna kvar på bostadsmarknaden. Till gruppen med lägre inkomster hör många av dem som arbetar inom omsorg och service, och svårigheter för dem på bostadsmarknaden påverkar på sikt hela samhället och länets utveckling.

Under 2021 färdigställdes 1955 lägenheter i Halland. Inte sedan 1992 har det färdigställts så många lägenheter i Halland. Över hälften av det som färdigställdes var hyresrätter (1020 lägenheter). Det är det högsta antalet på nästan 30 år. Nästan hälften av alla länets färdigställda bostäder uppfördes i Varberg (46 procent).

Trots att det har byggts mycket bostäder i Hallands län de senaste åren finns det människor som inte hittar en bostad som passar utifrån deras behov. Det kan finnas ekonomiska eller sociala orsaker till det, men det kan också bero på att de bostäder som finns att tillgå inte uppfyller behovet på annat sätt.

Antalet vräkningar har ökat. Sedan 2017 har antalet vräkningar i Halland legat på ungefär samma nivå men förra året skedde en ökning av antalet verkställda vräkningar. Framför allt i Halmstad. 13 barn behövde uppleva att båda eller någon av föräldrarna blev av med sin bostad. En ökning med 5 barn sedan året innan. Tillsammans med 2019 är detta den högsta siffran sedan 2015.

Samtliga kommuner anger att de har en samverkan med andra kommuner när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Förra året svarade endast hälften av kommunerna att en sådan samverkan sker.

Under 2021 ökade antalet invånare i Halland med 3495 personer till 340 243 invånare. Procentuellt sett är det den tredje största ökningen i landet. Bara Uppsala och Gotland hade högre procentuell ökning av befolkningen. Den absolut största delen av befolkningsökningen skedde i Varberg som står för 36 procent av befolkningsökningen i länet. Även sett till inrikes flyttöverskott står Varberg för nästan 60 procent av denna del när det gäller befolkningsökningen i länet. Enligt SCB:s prognos förväntas Hallands befolkning fortsatt öka starkt.

Alla länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag och därigenom ett viktigt verktyg att påverka den lokala bostadspolitiken. Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet varierar i kommunerna, från 9 procent i Kungsbacka till 21 procent i Halmstad. I Kungsbacka är även den totala andelen hyresrätter mindre än övriga

kommuner. Av länets totala bostadsbestånd utgör allmännyttan 16 procent. Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 44 procent. 2014 utgjorde allmännyttans bestånd i Halland 47 procent av de totala antalet hyresrätterna, därefter har andelen succesivt minskat. Utsatta grupper samt hushåll med lägre inkomster är de som drabbas mest när det råder brist på hyresrätter. Och kanske framför allt vid brist på hyresrätter i allmännyttans regi.

I länets alla kommuner har det byggts hyresrätter med hjälp av investeringsstödet. Intresset har varit stort bland länets byggaktörer och stödet har nyttjats av både allmännyttiga bostadsföretag, små och stora privata byggbolag samt av personer som driver enskilda firmor. Ur statistik från Boverket framgår det att Hallands län har det högsta beviljade beloppet per invånare i landet. Fram till och med den 31 maj 2022 har 89 byggprojekt beviljats medel. Det motsvarar drygt 2626 lägenheter.

Bostadsmarknaden i länet är stark sett till byggtakt och prisnivåer, men det finns en skillnad mellan prisnivåer i det utbud som finns och hushållens möjlighet att kunna efterfråga bostäderna. Trots hög byggtakt har bostadsbyggandet under en längre tid inte varit av tillräcklig omfattning för att möta den stora befolkningsökningen i länet. Skillnaden mellan befolkningsökningen och färdigställda bostäder har ökat med åren. Svårigheten att tillgodose behoven för vissa grupper, liksom för hushåll med lägre inkomster kvarstår.

Antalet antagna detaljplaner ökade 2021. 43 detaljplaner antogs i länet vilka tillsammans möjliggör för cirka 2111 lägenheter. Det är fler bostäder än tidigare år. Sedan länsstyrelsen började räkna antalet bostäder som möjliggörs i detaljplaner 2017 har inte så många bostäder registrerats.

Det största hindret för ett ökat bostadsbyggande i länet är enligt kommunerna ”*Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken*”. Det skiljer sig vid en nationell jämförelse där nära hälften av Sveriges kommuner anger ”*brist på detaljplan på attraktiv mark*” som hinder för bostadsbyggande. Lika stor andel av kommunerna anger ”*höga produktionskostnader*” som hinder. De Halländska kommunerna lyfter även ”*Hårda lånevillkor för privatpersoner*” och ”*överklaganden av detaljplaner*” som skäl till att det inte byggs mer bostäder.

Läget på bostadsmarknaden i Halland

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna själva en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunerna tar ställning till frågan om det råder balans eller obalans på den lokala bostadsmarknaden, 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:

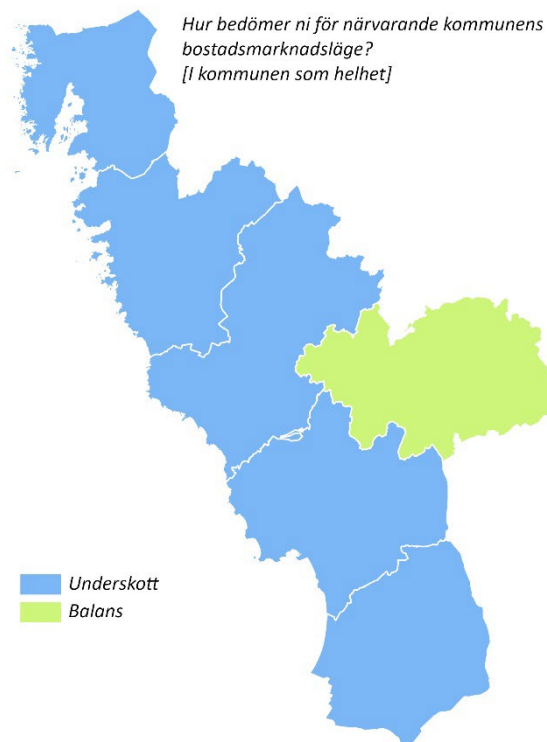
Brist på bostäder är det om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet av hyresrätter, bostadsrätter och egnahem.

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.

Vad som är balans och obalans är en fråga om tolkningar och bedömningar. Vad som uppfattas som balans i en kommun kan med andra ord uppfattas som bostadsbrist i en annan kommun. Tillgång till bostäder och hur bostadsbeståndet ser ut i förhållande till efterfrågan och behov styr hur väl bostadsmarknaden fungerar. För att hushållens olika behov och efterfrågan ska tillgodoses är det viktigt att det finns en blandning av olika typer av bostäder. Även om det finns god tillgång på antalet bostäder är det inte säkert att utbudet är rätt för att tillgodose och matcha de behov och efterfrågan som ställs av kommunens invånare, vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden.

En bostadsmarknad som inte är i balans slår 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.



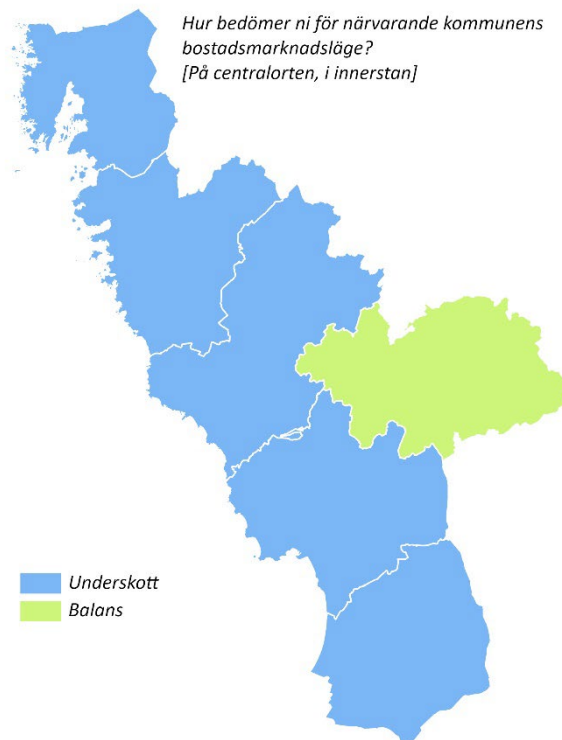
I årets bostadsmarknadsenkät uppger fem av de sex halländska kommunerna att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Det är samma resultat som förra året. Samtliga kommuner bedömer att det kommer att vara ett underskott på bostäder i kommunen som helhet om tre år. Även Hylte som har balans ser att det kommer att råda bostadsbrist framöver.

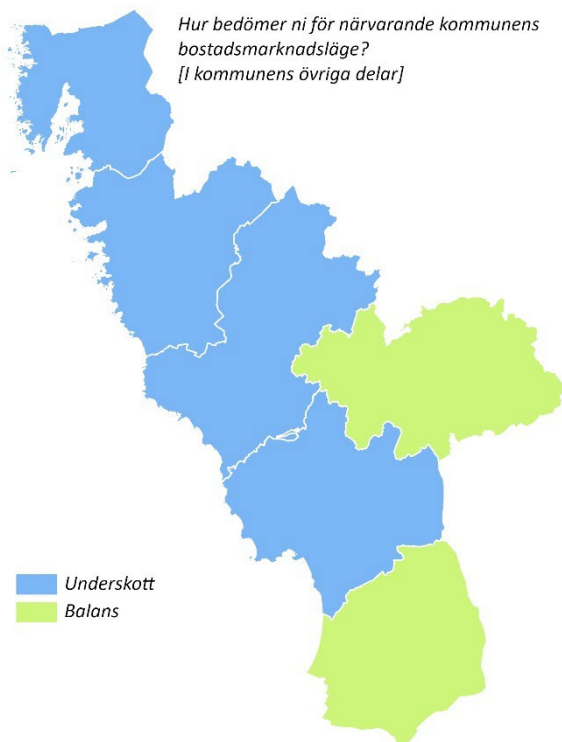
Halmstad beskriver att det finns ett stort samband mellan inflyttningsklara bostäder och antal bostäder i deras detaljplaner några år tidigare. Det som byggs nu är tack var detaljplaneproduktionen var hög 2015-2018. De senaste tre åren har detaljplaneproduktionen varit låg vilket sannolikt kommer att resultera i att färre bostäder kommer att byggas framöver. Tillammans med ökad befolkning kommer underskottet på bostäder att öka.

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. Falkenberg uppgav senast 2009 att det råde balans på bostadsmarknaden i Falkenbergs stad. Därefter har det varit bostadsbrist. Övriga kommuner har haft bostadsbrist i centralorterna sedan länge.

Samtliga kommuner gör bedömningen att det om tre år kommer råda ett underskott på bostäder i centralorterna.





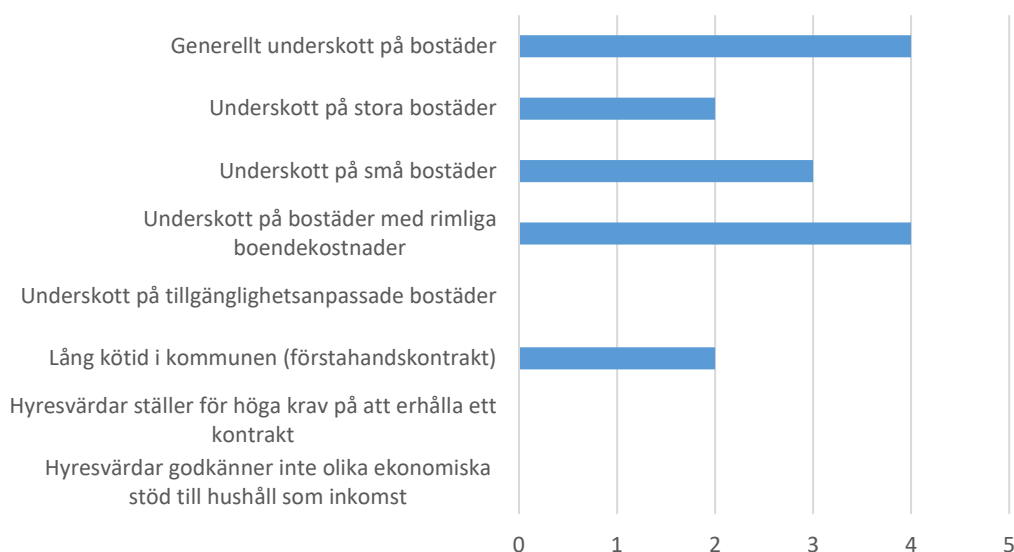
Utanför centralorterna (kommunernas övriga delar) råder det brist på bostäder i fyra av länets kommuner. Skillnad sedan förra året är att Laholm nu anger att det råder en balans. Halmstad har haft brist på bostäder utanför centralorten sedan 2013 medan Varberg och Kungsbacka haft brist på bostäder sedan länge.

Fyra av sex kommuner gör bedömningen att det kommer att råda underskott på bostäder i kommunen som helhet om tre år. Laholm och Hylte gör bedömningen att det om tre år råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

Vad beror bostadsbristen på?

Om kommunen svarat att det råder underskott på bostäder i någon del av kommunen får de även besvara frågan kring vad underskottet beror på. Frågan berör således länets kustkommuner. Samtliga, förutom Kungsbacka, menar att det är generellt underskott på bostäder. Samtliga, förutom Falkenberg anger att det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader. Av tabellen nedan framgår vad kommunerna bedömer att underskottet beror på.

Utifrån kommunernas svar kan man dra slutsatsen att det behöver byggas ytterligare bostäder och kanske framför allt bostäder med rimlig boendekostnad.



Figur 1. Tabellen visar vad kommunerna bedömer att underskottet beror på. Källa BME.

Kommunernas egna kommentarer kring bostadsmarknadsläget.

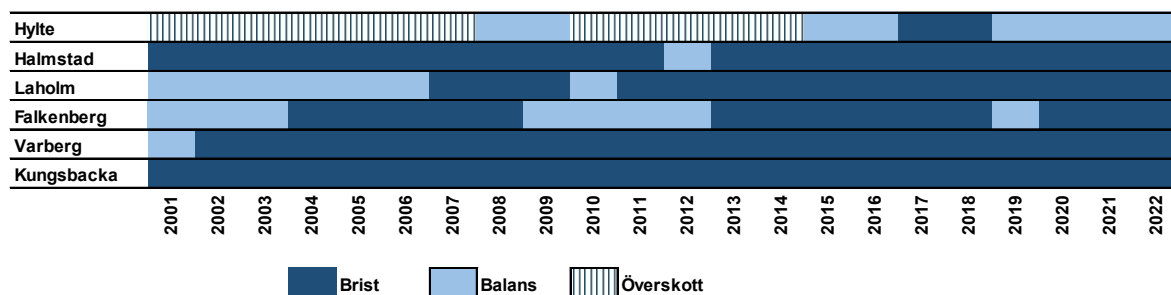
Laholm – Störst tryck i centralorten och kustområdet. Resten av kommunen är i balans.

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 – Befolkningsökning ger en ökad efterfrågan på bostäder. Nybyggnationen skapar en omflyttning av befolkningen. Behov av lägenheter och efterfrågan på småhusbyggnation både i centralorten och på flera landsbygdsorter.

Kungsbacka – Det är en utmaning att få fram bostäder i tid med olika form av social inriktning i kommunen. Flyttkedjorna fungerar inte som de ska vilket innebär att många äldre sitter fast i stora villor.

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.



Figur 2. Tabellen visar hur kommunerna bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet sedan år 2001. Källa BME.

Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden

Samtliga kommuner förutom Halmstad anger att kommunens bostadsmarknad har påverkats av coronapandemin. Kommunerna anger att efterfrågan på bostäder har förändrats. Framför allt har efterfrågan på boende utanför centralorterna ökat.

För att möta förändringen i efterfrågan har Laholm påbörjat ett genomförande av äldre detaljplaner i småorterna. I Falkenberg har en ökad exponering av kommunala småhustomter till försäljning gjort att villatomter som varit obebyggda sedan 70-talet sålts och bebyggts. I Varberg fortsätter kommunen sitt arbete på samma sätt som tidigare då de anser att bristen på bostäder under coronapandemin inte kan påverkas från kommunalt håll.

Kungsbacka beskriver att de inte kan arbeta så kortsiktigt när det gäller bostadsutveckling. ”Stora kortsiktiga förändringar av kommunens planering av bostäder känns inte relevant eftersom det är en sådan lång process”. Däremot anger Kungsbacka att de arbetat hårt för att utveckla natur- och fritidsområden under pandemin.

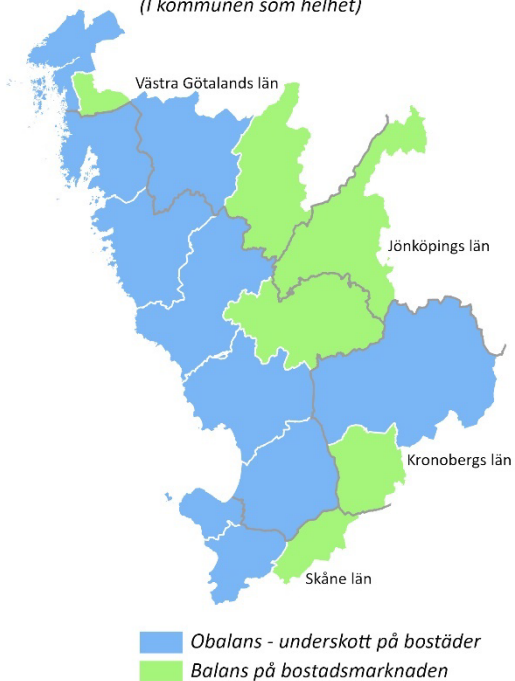
Laholm anger som enda kommun att den bostadssociala situationen har förändrats i anslutning till pandemin. De har fått en markant ökning av ansökningar om tillsynsboende under 2021 och allmännyttan upplever att den psykiska ohälsan har ökat.

Utblick på bostadsmarknaden utanför länsgränsen

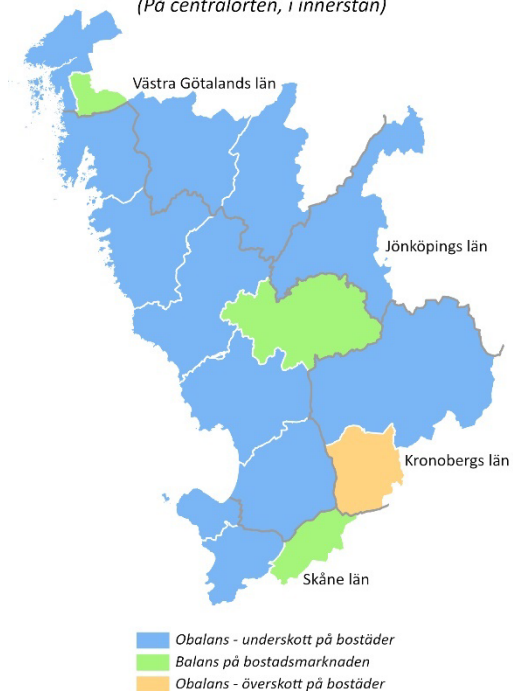
Efter att ha sett hur bostadsmarknaden ser ut i det egna länet kan det vara intressant att se hur bostadssituationen ser ut i länets grannkommuner. I kommunerna som helhet finns både de som har balans och de som har brist på bostäder. Skillnad gentemot föregående år är att Mölndal nu anger att de har balans på bostadsmarknaden. När det gäller centralorterna är det brist på bostäder i alla Hallands grannkommuner förutom i Markaryd och Örkelljunga. Markaryd har gått från balans till att nu ange att det där finns ett överskott på bostäder. I Örkelljunga råder balans.

När det gäller kommunens övriga delar råder det även här numera balans i Mölndals kommun. Ängelholm har sedan förra året ändrats genom att den nu uppger att de har ett underskott på bostäder.

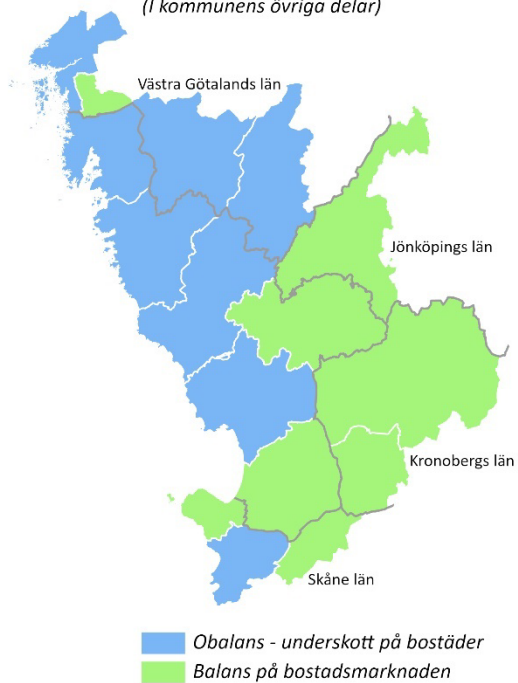
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?
(I kommunen som helhet)



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



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

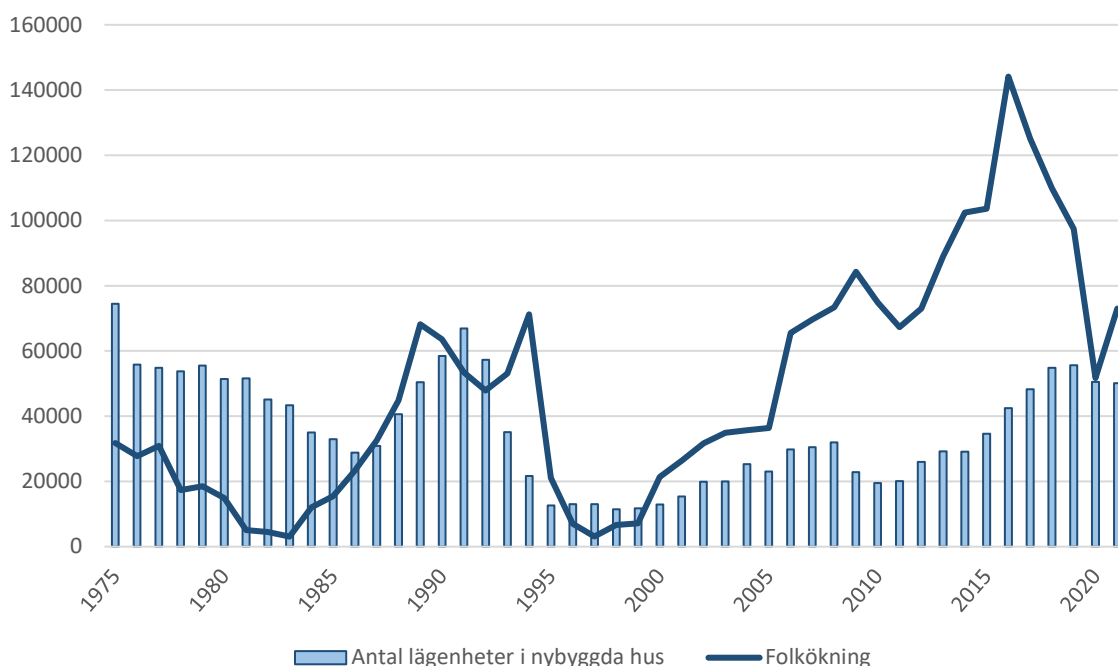


Utblick bostadsmarknaden i Sverige

Den 31 december 2021 uppgick Sveriges befolkning till 10 452 326 invånare. Befolkningen bestod av 49,7 procent kvinnor och 50,3 procent män. Under 2021 ökade Sveriges befolkning med 0,7 procent, vilket var större än föregående år men fortfarande lägre än på flera år. 2020 ökade Sveriges befolkning med 0,5 procent, vilket är den lägsta ökningen sedan 2005. Jämfört med 2020 ökade antalet födda något samtidigt som antalet döda minskade betydligt. Invandringen, som minskade kraftigt under 2020 ökade under 2021. Sveriges befolkning ökar dels för att det föds fler än det dör, men i högre utsträckning eftersom fler invandrar än utvandrar.¹

De senaste åren har befolkningen vuxit snabbt och enligt SCB:s prognos beräknas folkmängden år 2032 passera elva miljoner. År 2070 beräknas befolkningen uppgå till nästan 13 miljoner.²

Under 2021 färdigställdes 50 089 lägenheter i Sverige. Det ligger i nivå med antalet färdigställda under 2020. Sett över de senaste 30 åren är det ett högt antal färdigställda. 52 procent av det som färdigställdes var hyresrätter, 33 procent bostadsrätter och resterande 15 procent äganderätter. Det innebär en ökning av andelen färdigställda hyresrätter



Figur 3. Antal färdigställda lägenheter i Sverige per år under 1975-2021 jämfört med folkökningen. Källa SCB.

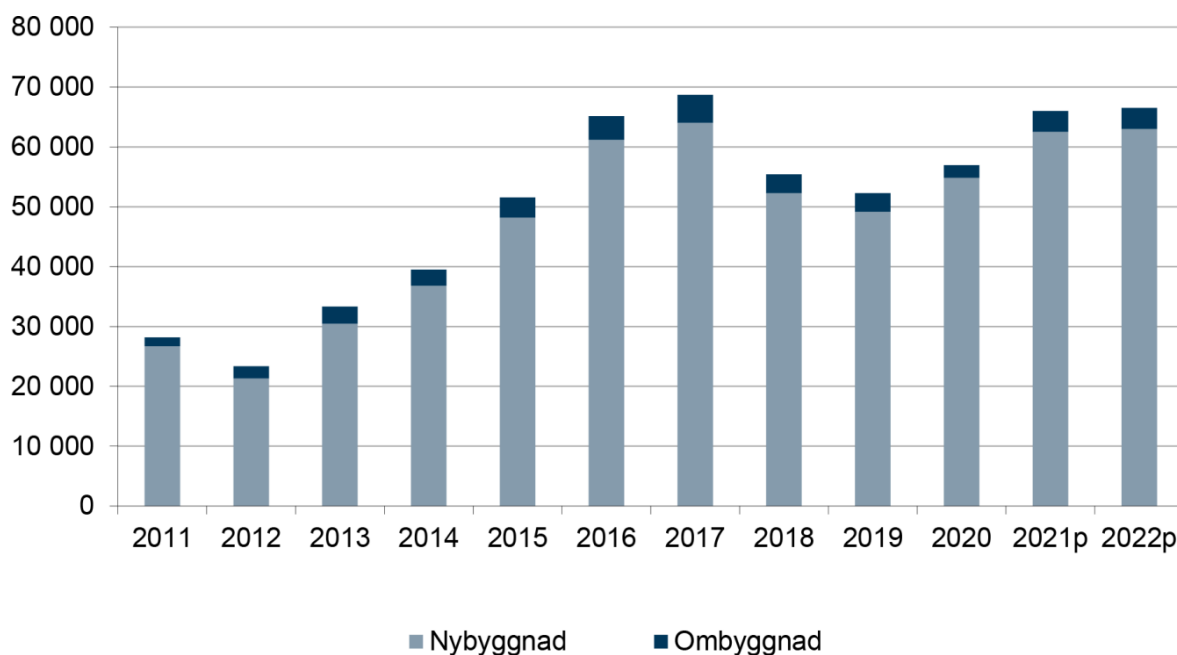
¹ SCB (2022). Folkmängden ökar i sju av tio kommuner. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/statistiknyhet/befolkningsstatistik-helaret-2021/> Hämtad 2022-05-24

² SCB (2022) Befolkningsprognos för Sverige. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/> Hämtad 2022-05-24

gentemot 2020. Andelen färdigställda bostadsrätter och äganderätter sjönk under 2021.

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 prognos (december 2021) förväntades 66 000 bostäder påbörjas under 2021. Under 2022 förväntas cirka 61 000 bostäder färdigställas. Takten bedöms öka marginellt under 2022 då Boverket bedömer att byggandet av hyresrätter minskar samtidigt som byggandet av bostadsrätter och småhus ökar. Ett osäkert leverantörsläge för olika byggprodukter riskerar dock att bromsa bostadsbyggandet under 2022 liksom avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder som kan förväntas påverka byggandet av hyresrätter framöver.³

Enligt Boverkets beräkning av byggbehovet behövs cirka 60 000 nya bostäder årligen till och med 2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt ta om hand det ackumulerade behov av bostäder som byggts upp de senaste 15 åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen.⁴



Figur 4. SCB:s statistik samt Boverkets prognos (år 2021 och 2022) för påbörjade bostäder i Sverige. Källa Boverket.

³ Boverket (2021). *Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor.* <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-05-24.

⁴ Boverket (2021). *Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030.* <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/> Hämtad 2022-05-24.

Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2022

- Det är fortsatt många, 204 kommuner, som anger underskott på bostäder i kommunen som helhet. Det är en minskning med tre kommuner på ett år och med 8 kommuner på två år. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med sju kommuner sedan förra året.
- Antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden som helhet har minskat för femte året i rad. Även för en del grupper bedöms underskottet ha minskat. Det är dock en majoritet av kommunerna som rapporterar underskott. Det är framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov såsom unga, studenter och nyanlända, men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad.
- Den förväntade takten på bostadsbyggandet 2022 och 2023 är den högsta som kommunerna uppgivit i enkätens historia. Byggtakten förväntas öka klart mest i kommungrupperna mindre högskolekommuner med färre än 75 000 invånare och övriga kommuner med fler än 25 000 invånare.
- Nära hälften av kommunerna anger brist på detaljplan på attraktiv mark som hinder för bostadsbyggandet. Lika stor andel av kommunerna anger höga produktionskostnader som hinder.
- 124 kommuner fördelade över hela landet svarar att det finns möjlighet att stå i tomtkö för småhus. Det är något färre jämfört med 2020, då 130 kommuner uppgav att de hade en tomtkö. Totalt står drygt 43 300 hushåll i tomtkö – en ökning med ungefär 30 procent på två år.
- Det allmännyttiga bostadsbeståndet i Sverige ökade med knappt 4 250 bostäder under 2021. Det var framför allt färre nyproducerade lägenheter det gångna året som medförde att den totala ökningen stannade vid två tredjedelar av 2020 års ökning.
- För femte året i rad minskar antalet kommuner som anger att det råder underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. I årets enkät anger 174 kommuner att det råder underskott. Det är en minskning med 55 kommuner på tre år.
- 17 av 38 högskolekommuner anger att det råder underskott på bostäder för studenter, vilket är en minskning med 2 kommuner jämfört med förra året. 15 kommuner bedömer balans och 6 kommuner bedömer att det finns ett överskott på studentbostäder.
- I förra årets enkät rapporterades om fler kommuner med balans i utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning än tidigare år. Det kan ha haft med pandemin att göra – troligen flyttade färre in i bostad med särskild service. I årets enkät är siffrorna tillbaka i nivå med situationen före pandemin och 152 kommuner rapporterar underskott.
- Antalet kommuner som bedömer att de har balans i utbudet av särskilda

boendeformer för äldre har minskat jämfört med förra året, men ligger ändå på en hög nivå om man blickar tillbaka flera år i tiden. Resultaten från 2020 var speciella på grund av pandemin. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 156 kommuner att utbudet av särskilda boendeformer är i balans.

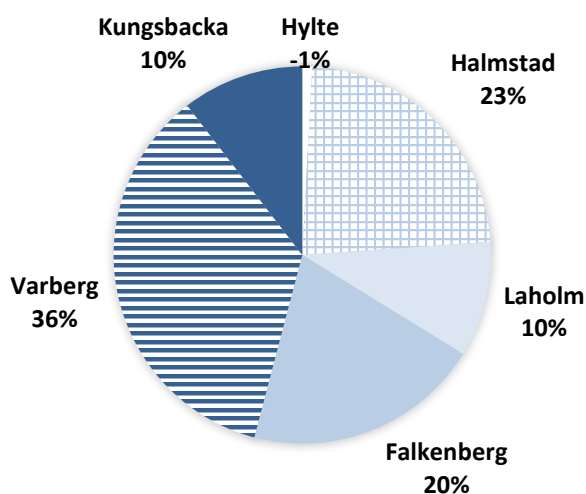
- Endast 1 av 5 kommuner använder sig av möjligheten att ställa ut kommunala hyresgarantier. När kommunerna fått bedöma vilka de främst kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti under de senaste fem åren anger 32 kommuner personer med skulder medan 32 anger personer med betalningsanmärkningar.
- 108 kommuner har styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Det är en ökning med 10 kommuner på två år. Allt färre kommuner ställer krav på att förmedla uppförda bostäder i samband med markanvisningsavtal. Antalet kommuner som utnyttjar den möjligheten har sjunkit de senaste åren. Få kommuner ställer krav på en viss hyresnivå.
- Två tredjedelar (187) av landets kommuner samverkar med andra kommuner när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av sin hotbild behöver flytta till en annan kommun. Det vanligaste är att samverkan sker inom det egna länet. 49 kommuner gav under 2021 förtur till bostad till kvinnor som utsatts för våld av närstående och 32 gav förtur till personer i behov av skyddat boende (30 kommuner angav båda svarsalternativen).
- Det är 100 kommuner som erbjuder anvisade nyanlända personer någon form av tillsvidarekontrakt eller förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. I 95 kommuner kan tidsbegränsade hyreskontrakt efter en längre tid övergå i tillsvidarekontrakt eller förstahandskontrakt, eller följas av det. 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.⁵

⁵ Boverket (2022). *Bostadsmarknadsenkäten 2022*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/> Hämtad 2022-05-24.

Hallands befolkning

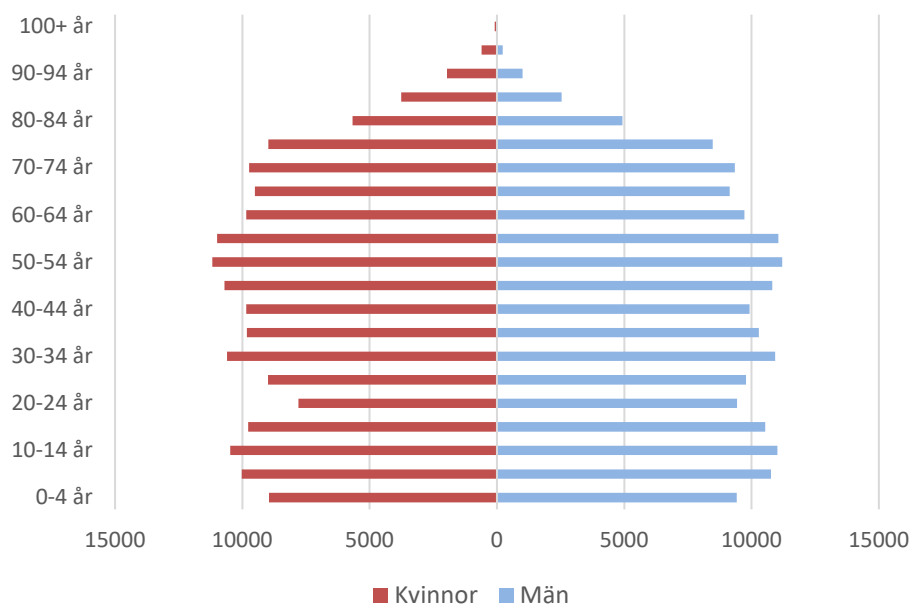
Under 2021 ökade antalet invånare i Halland med 3495 personer. Procentuellt sett är det den tredje största ökningen i landet. Bara Uppsala och Gotland hade högre procentuell ökning av befolkningen. Den 31 december 2021 uppgick Hallands befolkning till 340 243 invånare. 1255 fler män än kvinnor. Befolkningsökningen var under förra året större än 2020 vilket beror på att länets flytt- invandrings- och födelsenetto ökade under året. I länets kustkommuner ökade befolkningen. Procentuellt ökade den mest i Varberg där befolkningen ökade med 1,9 procent. Även i Falkenberg och Laholms kommun ökade tillväxten medan den avtog i Halmstad och Kungsbacka. I Hylte minskade befolkningen med 30 personer.



Av länets totala folkökning under 2021 stod ökningen i Varberg för den största andelen, 36 procent, följt av Halmstad och Falkenberg på 23 respektive 20 procent.

Hallands befolkning består av 1255 fler män än kvinnor. Att det är fler män än kvinnor gäller för samtliga kommuner förutom Kungsbacka. Där är antalet kvinnor fler än männen.

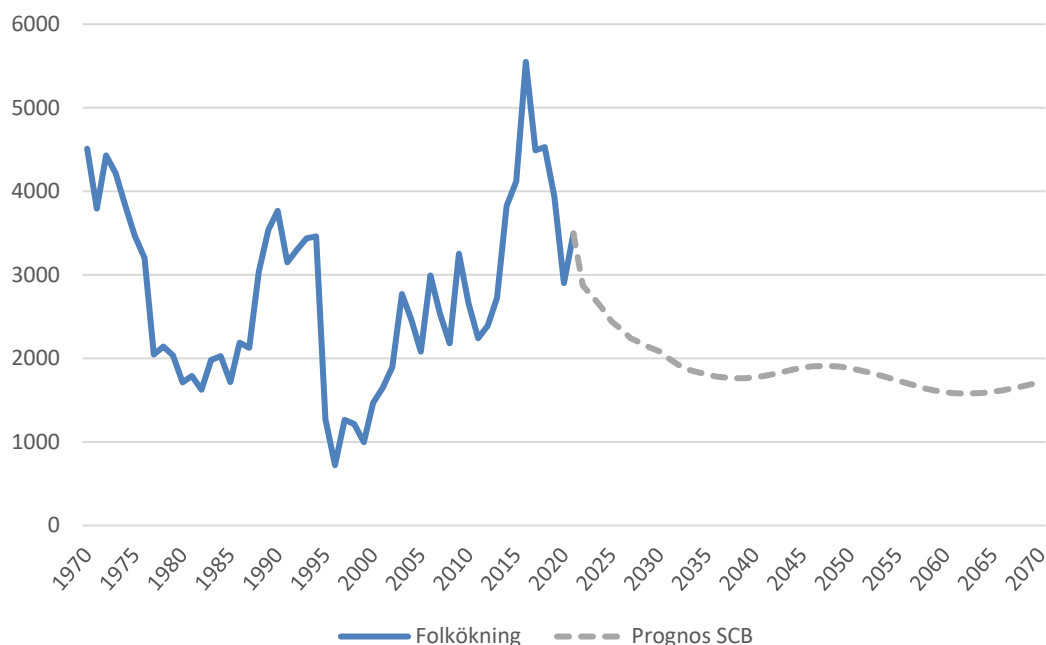
Figur 5. Folkökningen i Halland under 2021 fördelat på respektive kommun. Källa SCB.



Figur 6. Hallands folkmängd efter ålder och kön. Källa: SCB.

Sammantaget har Halland länge haft en stark befolkningsutveckling. Sedan 1950 har folkmängden ökat med över 72 procent och SCB:s prognoser visar att befolkningsutvecklingen i Halland fortsatt kommer att vara positiv. Storlek och sammansättning på den framtida befolkningen bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster.

SCB:s befolkningsprognos visar att Halland är ett av de länen där befolkningen beräknas öka i snabbare takt än i övriga riket. Fram till 2040 beräknas länets befolkning öka med 11,7 procent. Bara Stockholm och Uppsalas befolkning beräknas få en större ökning procentuellt sett. Utmärkande för den framtida befolkningen är att andelen äldre i befolkningen ökar. Andelen av befolkningen som är 65 år och äldre är högre 2040 än 2021 i samtliga län och i princip alla kommuner. Andelen 80 år och äldre är högre i alla län och i alla kommuner år 2040 än 2021. Ökningen beror på att dödligheten minskar, men också på att de stora kullarna födda på 1940-talet passerar 80 års ålder de närmaste åren.⁶ Halland, liksom övriga Sverige har en åldrande befolkning. Antalet äldre kommer enligt prognosen att öka. Därmed förväntas behovet av insatser inom äldreomsorgen öka.

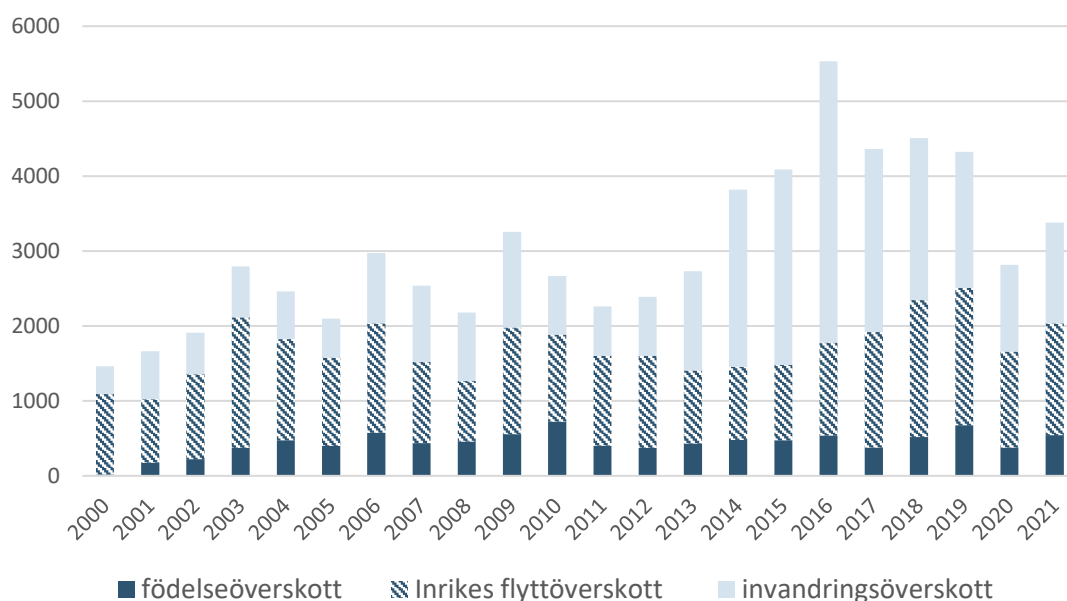


Figur 7. Folkökningen i Halland sedan 1970 samt prognos fram till 2049. Källa SCB.

Vem bor i länet och vem flyttar ut?

Invandring utgör fortfarande en betydande del av Hallands folkökning. 2021 svarade den för 40 % av den totala folkökningen. 2016 var den siffran 68 %. Under 2021 stod det inrikes flyttnettot för 44 % av befolkningsökningen i länet och födelsenettot för 16 procent.

⁶ SCB 2022. Fler äldre i alla län och kommuner 2040. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistiknyhet/den-framtida-befolkningen-i-sveriges-lan-och-kommuner-2022-2040/> Hämtad 2022-05-25



Figur 8. Befolkningsförändringens delar i Halland 2000-2021. Källa SCB.

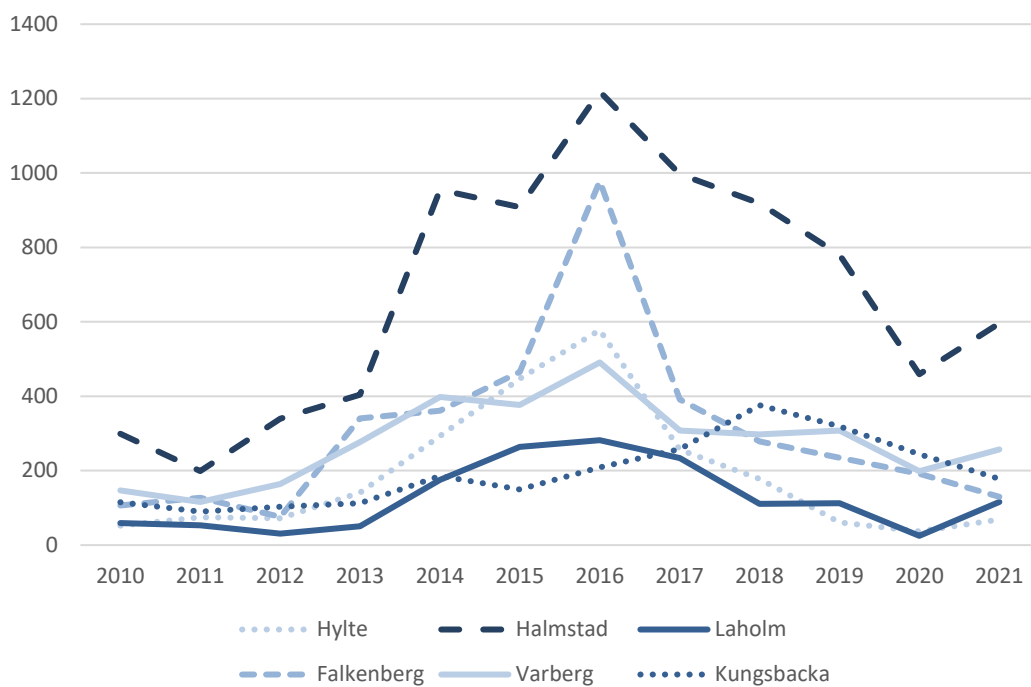
2021 hade samtliga kommuner förutom Hylte ett födelseöverskott och fyra kommuner fick även ett tillskott via flyttningar från övriga landet. Varberg och Falkenberg hade högst inrikes flyttnetto.⁷

	Folkmängd	Födelse-överskott	Invandrings-överskott	Inrikes flytt-överskott	Folkökning 2021
Hylte	10 619	-5	69	-101	-30
Halmstad	104 573	218	596	-15	819
Laholm	26 319	27	116	187	352
Falkenberg	46 773	103	130	467	722
Varberg	66 658	101	257	886	1261
Kungsbacka	85 301	100	178	67	371
Halland	340 243	544	1346	1491	3495

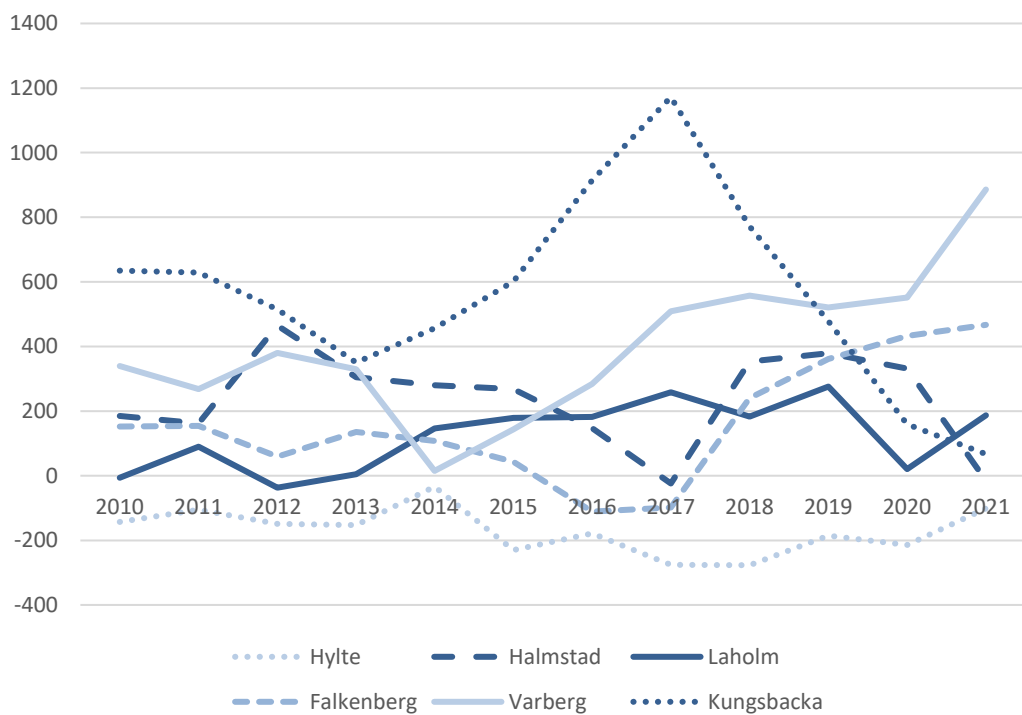
Figur 9. Befolkningsförändringens delar i länets kommuner 2021. Källa SCB.

På följande sida visas länets invandringsöverskott fördelat på tid och för respektive kommun. Den stora flyktingvågen 2015-2016 syns tydligt i linjernas uppgång de åren. Det andra diagrammet visar det inrikes flyttöverskottet. Här syns en tydlig förändring gällande Kungsbacka. 2017 vänder siffrorna nedåt och färre inflyttningar sker till kommunen. Motsvarande har Varberg en tydlig positiv trend sedan 2014. Hur antalet färdigställda bostäder följer dessa svängningar är naturligtvis intressant att studera vidare.

⁷ Region Halland, Fakta om Halland, [Fakta om Halland - Region Halland](#)



Figur 10. Länets invandringsöverskott mellan år 2010-2021 fördelat på respektive kommun. Källa SCB.



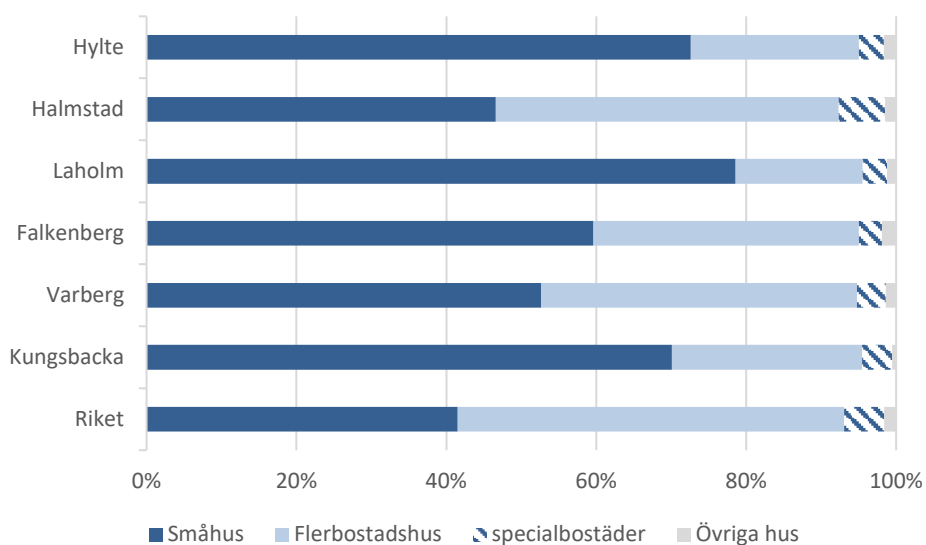
Figur 11. Inrikes flyttnetto i länets kommuner mellan år 2010-2021. Källa SCB.

Hallands bostadsbestånd

Den 31 december 2021 uppgick Hallands bostadsbestånd till 156 651 lägenheter. Sedan 2020 har bostadsbeståndet ökat med drygt 2500 bostäder. Förändringar i bostadsbeståndet 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, till exempel 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.

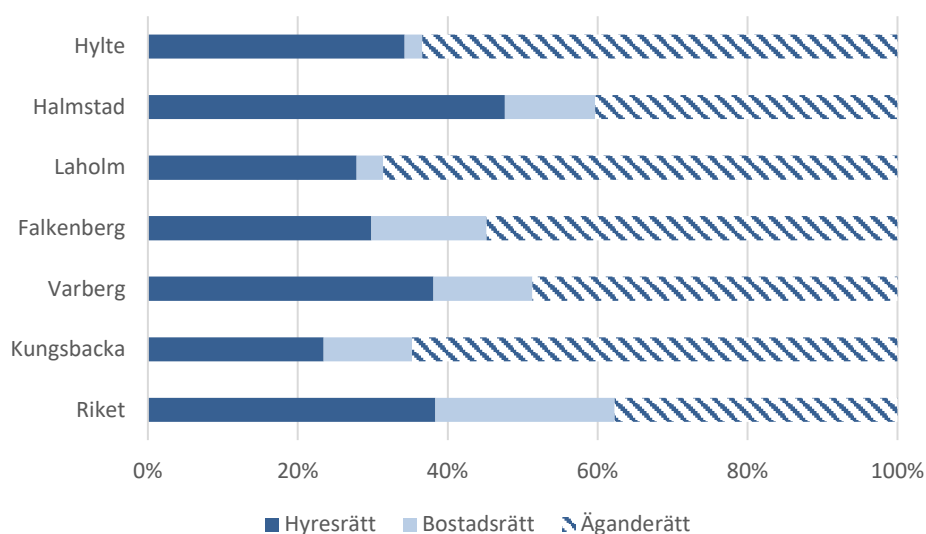


Figur 12. Fördelning av hustyper för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa: SCB.

58 procent av Hallands bostadsbestånd utgörs av småhus, en högre andel än riksgenomsnittet där motsvarande siffra är 42 procent. Flerbostadshus i Halland utgör 36 procent av bostadsbeståndet. Nationellt är den siffran 52 procent. Resterande är specialbostäder och övriga hus.

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.



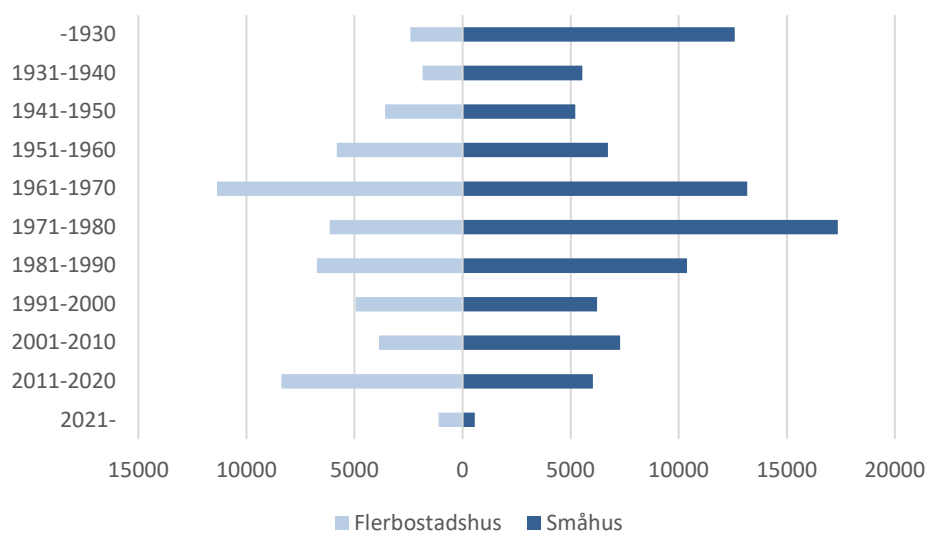
Figur 13. Fördelning av upplåtelseform för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket.
Källa: SCB.

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.

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.

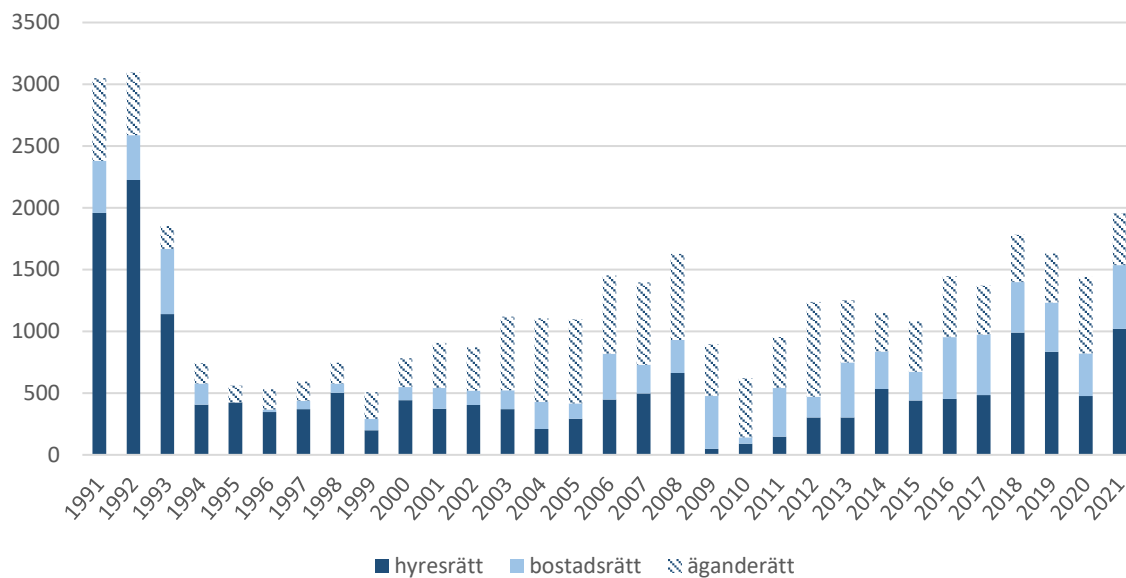
Hyrorna för nybyggda bostäder är märkbart högre än bostäderna i de äldre delarna av bostadsbeståndet. Genomsnittshyran år 2021 på riksnivå (årshyra per kvadratmeter) för en bostad som är byggd 2011 eller senare är 1 789 kr. Det motsvarar en månadshyra på cirka 10 400 kr för en lägenhet på 70 kvadratmeter. För en bostad byggd mellan 1981-2000 ligger genomsnittshyran (årshyra per kvadratmeter) på 1 128kr.



Figur 14. Åldersfördelning av länets bostadsbestånd fördelat på flerbostadshus och småhus. Källa: SCB.

Bostadsbyggande i Halland

Under 2021 färdigställdes 1955 lägenheter. Med färdigställda menas när en lägenhet är klar för inflyttning, vilket nästan uteslutande avser slutbesked. Antalet färdigställda under 2021 ligger till och med högre än 2018 som då hade det högsta antalet sedan 1993. Inte sedan 1992 har det färdigställts så många lägenheter i Halland som det gjordes under förra året. Över hälften av det som färdigställdes var hyresrätter (1020 lägenheter). Det är det högsta antalet på nästan 30 år.

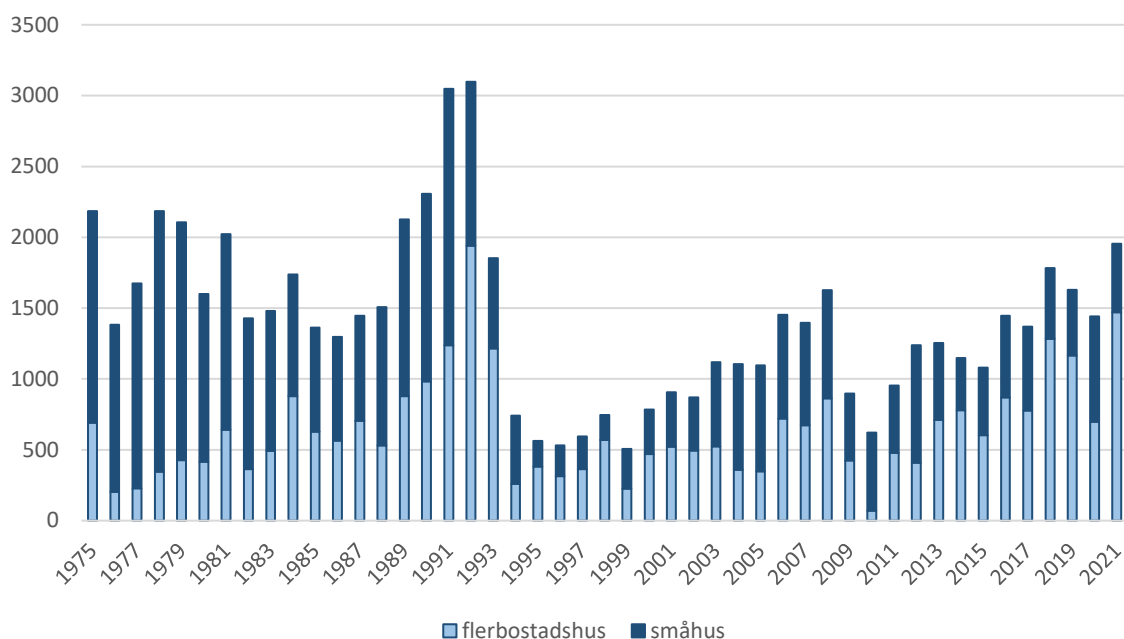


Figur 15. Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform sedan 1991. Källa SCB.

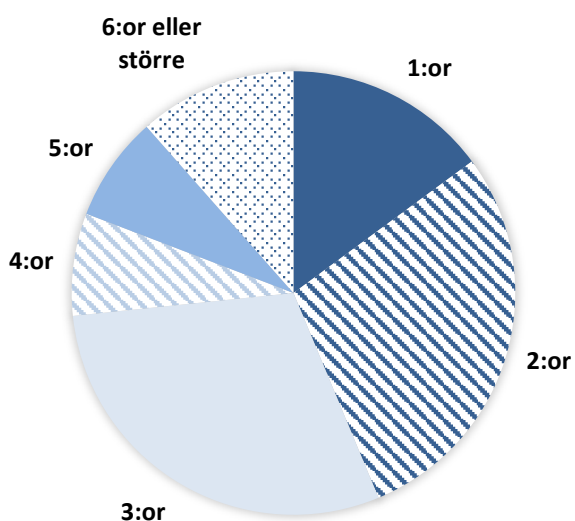
Flest lägenheter färdigställdes i Varberg, 893, följt av Halmstad på 395 lägenheter. För Hallands del var antalet färdigställda lägenheter per tusen invånare 5,7. Motsvarande siffra för hela riket var 4,8 nybyggda lägenheter per tusen invånare.

75 procent av de lägenheter som uppfördes under förra året uppfördes i flerbostadshus. Bostadsbyggandet utifrån vilka hustyper som uppförts finns det siffror på från 1975. Diagrammet nedan visar bostadsbyggandet fördelat på flerbostadshus och småhus sedan 1975. 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.

Jämfört med 2020 färdigställdes under förra året fler små lägenheter. Andelen ett- och två- och treor ökade markant och dessa utgör 73 procent av det som färdigställdes. Motsvarande för året innan är knappt hälften (49 procent). Länsstyrelsen tolkar denna ökning som en effekt av investeringsstödet där det finns krav på uppförande av mindre lägenheter.



Figur 16. Färdigställda lägenheter i Halland 1975-2021 fördelat på flerbostadshus och småhus. Källa SCB.

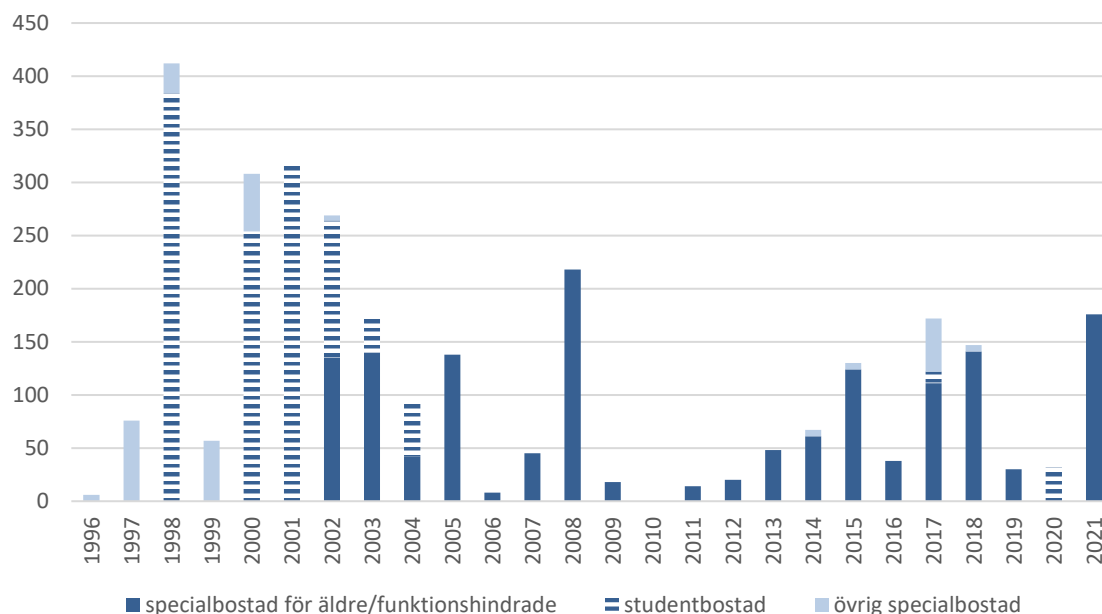


Figur 17. De lägenheter som färdigställdes i Halland 2021 fördelat på lägenhetsstorlek. Källa SCB.

Specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studenter och övriga specialbostäder. 176 av de lägenheter som färdigställdes under 2021 utgörs av så kallade specialbostäder. Av de specialbostäderna som färdigställdes 2021 utgjorde samtliga specialbostäder för äldre/funktionshindrade. 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



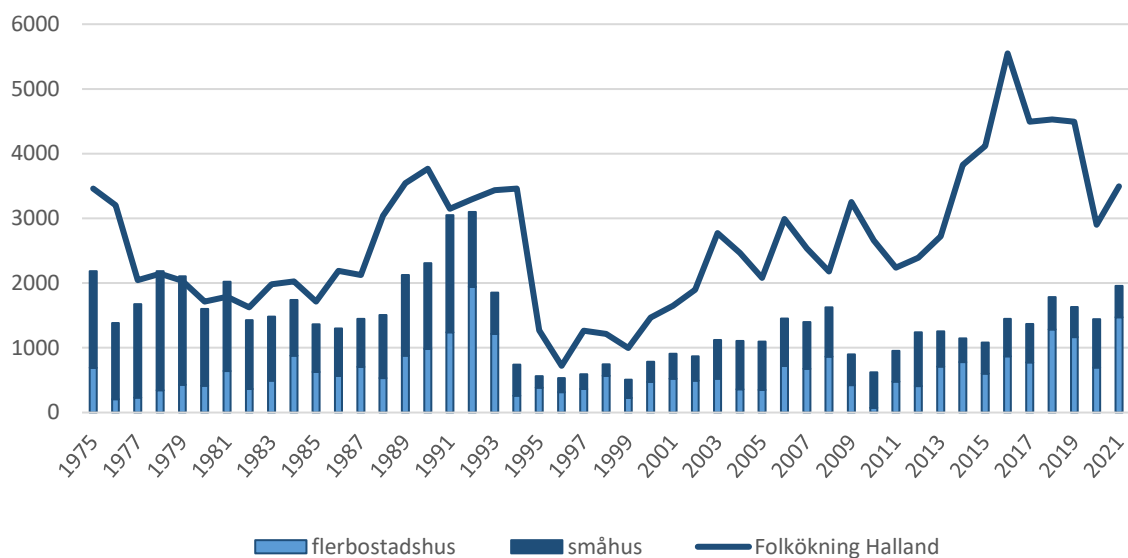
Figur 18. Antalet färdigställda specialbostäder i Halland per år fördelat på bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga. Källa SCB.

Bostadsbyggande och folkökning

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 lägenheter räcker därför inte till. Bostadsbyggandet i Halland har under längre tid inte varit av tillräcklig omfattning för att möta den stora befolkningsökningen. Det alltför låga bostadsbyggandet har därför genererat bostadsbrist i länet.

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. Avsaknad av bostad bidrar även till utanförskapet på arbetsmarknaden.

Bostadsbrist 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.



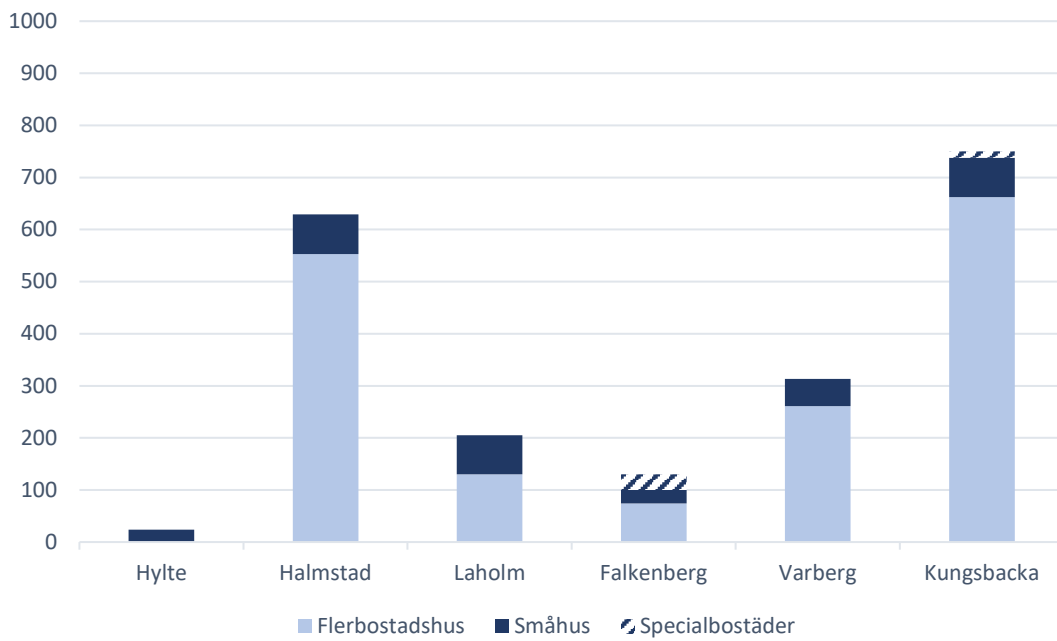
Figur 19. Färdigställda lägenheter och befolkningsökning per år i Halland 1975-2021. Källa SCB.

Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren

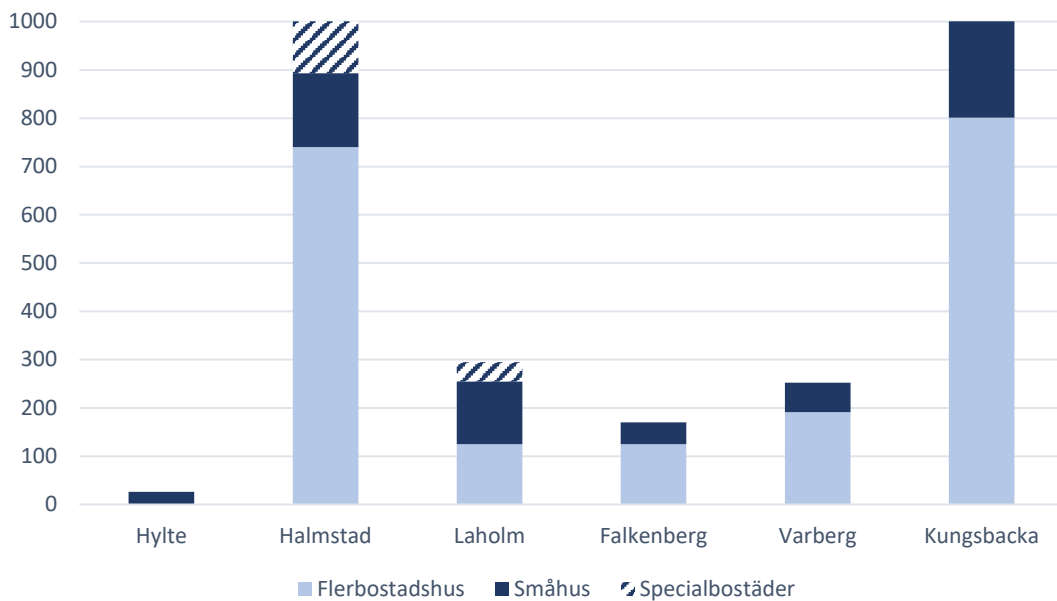
Under 2021 var antalet påbörjade lägenheter i Halland 2079. År 2020 var den siffran 2177 påbörjade lägenheter. Påbörjandet av lägenheter uppskattas och beräknas för varje kvartal. För påbörjandet är underskattningen det senaste kvartalet mellan 20 och 60 procent beroende på kvartal. Underskattningen är som störst för andra kvartalet. Efter ett år är underskattningen cirka 2 procent.

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 2022, och under 2023 tror de att drygt 3000 lägenheter kommer att påbörjats. Kommunernas bedömningar gjordes i början av 2022.

Om man tittar på förra årets bedömning gällande vad som skulle påbörjas under 2022 ser man att Kungsbackas bedömning ökat från knappt 600 till drygt 700 påbörjade bostäder 2022. Varbergs bedömning var förra året att det skulle byggas 600 bostäder 2022, nu ligger den bedömningen på drygt 300, alltså en halvering. Även Falkenbergs bedömning har minskat med över 100 bostäder.



Figur 20. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2022. Källa BME.

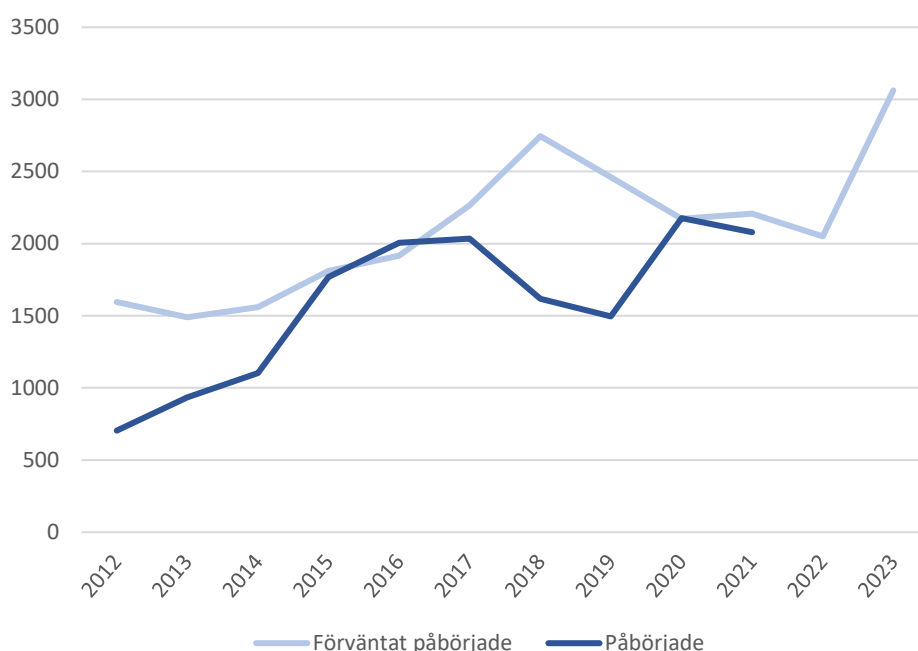


Figur 21. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2023. Källa BME.

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 påbörjas är bland annat 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 2022 och 2023.

Enligt Boverket är det (nationellt sett) förväntade byggandet av bostäder under 2022 och 2023 på den högsta nivån som kommunerna har angett sedan frågan började ställas i enkäten i slutet av 90-talet. Det tyder på en hög beredskap bland bostadsmarknadens aktörer. Frågan är dock besvarad innan kriget i Ukraina bröt ut och hur förväntningarna påverkats av kriget är okänt.



Figur 22. 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

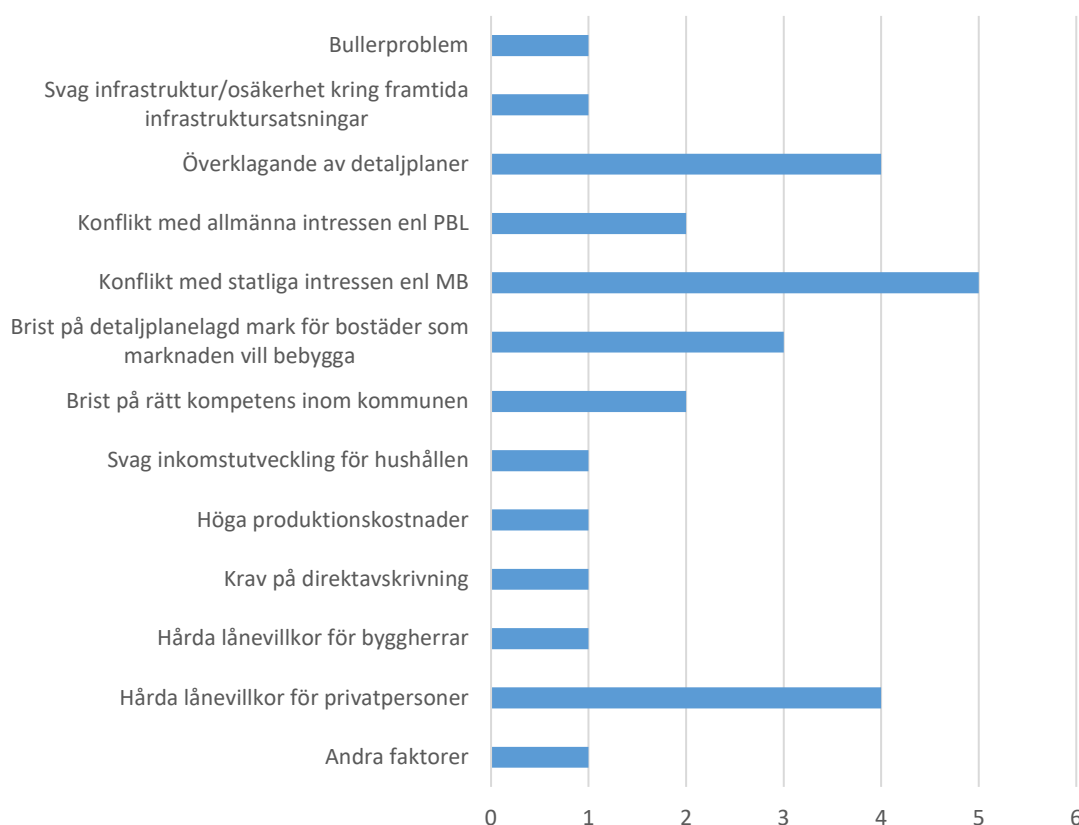
Samtliga kommuner i länet anger att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange de främsta faktorerna som de för närvarande anser begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Faktorerna är förutbestämda i enkäten och kommunerna har markerat de faktorer som mest stämmer när det gäller deras uppfattning kring faktorer som begränsar bostadsbyggandet. ”Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken” är den faktor som återkommer flest gånger i årets enkät. Samtliga kommuner förutom Kungsbacka anger detta som ett problem. Statliga intressen enligt miljöbalken kan exempelvis handla om riksintressen och

strandskyddsbestämmelser.

”Hårda lånevillkor för privatpersoner” och ”överklaganden av detaljplaner” är även de vanligt förekommande faktorer då fyra av sex kommuner anger detta som skäl till att det inte byggs mer bostäder.

Utöver de förutbestämda svaren har kommunerna kunnat ange och beskriva andra orsaker. Kungsbacka påpekar att ”*investeringarna i samhällsbyggnader, skolor, förskolor, äldreomsorg mm måste vara i balans*”. Länsstyrelsen tolkar det som om att marknaden hade kunnat bygga mer men att kommunen behöver begränsa byggandet för att klara den kommunala servicen.

Nationellt sett anger nära hälften av Sveriges kommuner ”*brist på detaljplan på attraktiv mark*” som hinder för bostadsbyggande. Lika stor andel av kommunerna anger ”*hög produktionskostnader*” som hinder.



Figur 23. De Halländska kommunernas svar på vad som begränsar bostadsbyggandet. Varje kommun fick ange de tre främsta faktorerna. Källa BME.

Bostäder för alla? - Bostadssituationen för olika grupper

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.

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.⁸

En bostad är grunden för många andra grundläggande behov. Utan en bostad är det svårt att tillgodose andra grundläggande behov. Bostadssituationen påverkar människors hälsa, möjligheter inom utbildningsområdet och på arbetsmarknaden och därtill även förutsättningarna för att kunna etablera sig och bilda familj. Det är därför av yttersta vikt för individen men även för hela samhället att alla har tillgång till bostadsmarknaden på lika villkor.

Många människor har av olika skäl svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det är kommunen som har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Riksdagen har beslutat om en förändring i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Förändringen gäller från den 1 oktober 2022. Förändringen innebär att den analys som ska ligga till grund för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska ha en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen och kommunerna ska bland annat analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Boverket ska tillhandahålla underlag till kommunerna.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på frågor kring boendevillkoren för personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och kring läget för olika grupper. I kommande avsnitt ligger fokus på de grupper som av olika anledning har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Dessa grupper drabbas hårdare av den bostadsbrist som råder både nationellt och regionalt.

⁸ Regeringen. *Mål för boende och samhällsplanering*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/> Hämtad 2022-05-31

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 kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde.

Länets kustkommuner uppger att det råder brist på bostäder för ungdomar. Hylte anger att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Enligt kommunernas enkätsvar beror underskottet bland annat på att det generellt finns få lediga bostäder men också ett underskott på just små lediga bostäder samt bostäder med överkomlig hyra. Därtill beror det även på att lediga bostäder inte ligger i områden som attraktiva för ungdomar.

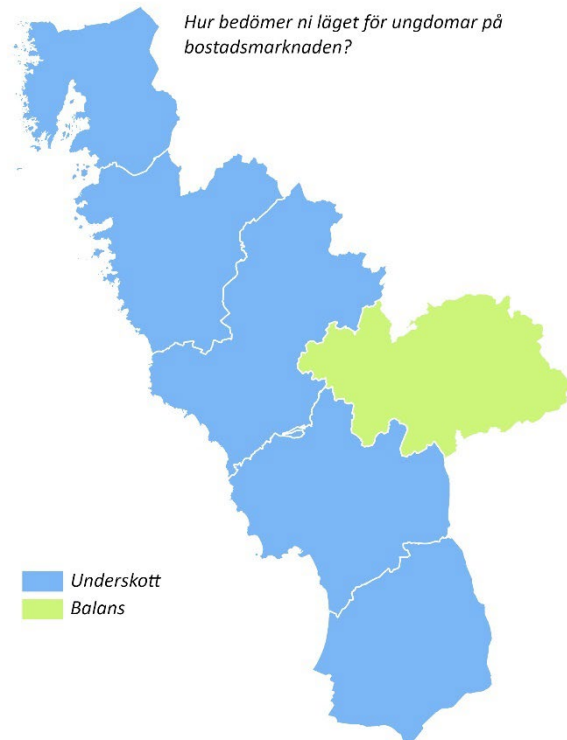
För att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad pågår någon form av arbete i fem av länets kommuner. I Kungsbacka pågår inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Halmstad, Laholm och Varberg anger att de arbetar med nyproduktion eller ombyggnation av bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar. Falkenberg arbetar med nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror och Hylte arbetar med hyresrabatter. I Laholm, Halmstad och Varberg finns särskilda ungdomsbostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder.

Ingen av länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas särskilda ungdomsbostäder under innevarande eller nästkommande år.

Studenter

När det gäller situationen för studenter på bostadsmarknaden uppger Falkenberg och Hylte kommuner att studentbostäder inte är aktuellt i kommunen eftersom gruppen studenter inte återfinns där. Resterande kommuner anger att det råder ett underskott på bostäder för studenter. Liksom för ungdomar handlar det om att lediga bostäder är för dyra, det finns generellt för få lediga bostäder och det finns för få små lediga bostäder.

I Halmstad och Varberg finns högskoleutbildningar. Det är också de kommuner som har särskilda studentbostäder. Sammantaget anger dessa kommuner att det finns 1255 särskilda studentbostäder. 1200 av dessa finns i Halmstad. Varken Halmstad eller Varberg har lediga studentbostäder. Ingen av länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas särskilda studentbostäder under innevarande eller nästkommande år.



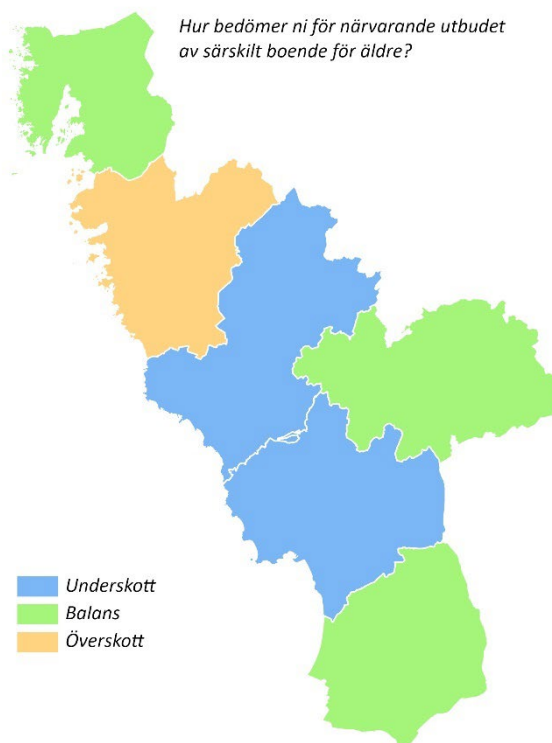
Äldre

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 kvarboendepincipen – 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. Hylte, Kungsbacka och Laholm uppger i årets enkät att de har en balans på bostäder för äldre. Varberg har gått från att förra året ange underskott till att nu ange att det är ett överskott på platser i förhållande till behovet. Sammantaget har länet i år gått mot ytterligare en kommun i balans.

Laholm beskriver att andelen 80 år och äldre kommer att öka redan om fem år och då kommer dagens platser på särskilt boende inte att räcka. Kungsbacka anger att jämfört med beräkning utifrån nationell befolkningsprognos täcker inte nybyggnation hela det förväntade behovet av platser på vård- och omsorgsboende. I Hylte pågår en utredning om framtida behov av olika boendeformer för äldre.



	Särskilda bostäder för äldre	Platser inom korttidsboenden
Hylte	122	10
Halmstad	874	40
Laholm	215	15
Falkenberg	488	36
Varberg	592	48
Kungsbacka	699	63

Figur 24. Tabellen visar fördelning av antal särskilda boendeformer för äldre och platser inom korttidsboenden, Hallands län. Källa BME.

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 tolv bostäder av den här typen. Kommunen gör bedömningen att det råder ett överskott på denna boendeform. Ingen av de andra kommunerna har några planer på att inrätta denna boendeform.

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 bädes som hyresrätter och bostadsrätter. Seniorbostäder finns i länets alla kommuner förutom Falkenberg. Halmstad och Laholm bedömer att det råder ett underskott på seniorbostäder.

	Antal seniorbostäder i kommunen
Hylte	105
Halmstad	550
Laholm	107
Falkenberg	Finns ej i kommunen
Varberg	*
Kungsbacka	1

Figur 25. Tabellen visar antal seniorbostäder i Hallands län. Källa BME.

*Uppgifter om antal saknas i BME.

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 Falkenberg och Kungsbacka. I Falkenberg finns 40 trygghetsbostäder. Kungsbacka kommenterar att Trygghetsboende är ett privat boende där seniorer själva köper sin bostadsrätt. Kommunen har därför ingen överblick över efterfrågan i förhållande till utbud.

Förväntat påbörjande av särskilda bostäder för äldre

Under 2022 och 2023 förväntar sig fyra kommuner att det kommer att påbörjas särskilda bostäder för äldre. Totalt förväntas 270 bostäder fördelat på seniorbostäder, trygghetsbostäder och särskilt boende för äldre.

	Seniorbostäder		Trygghetsbostäder	Särskilda boendeformer för äldre, hyresrätter
	hyresrätter	bostadsrätter	hyresrätter	
Hylte	0	0	0	0
Halmstad	40	20	0	60
Laholm	0	0	0	40
Falkenberg	0	0	30	0
Varberg	0	0	0	0
Kungsbacka	0	80	0	0

Figur 26. Tabellen visar hur många särskilda bostäder för äldre som länets kommuner förväntar sig ska påbörjas under 2022-2023. Källa BME.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

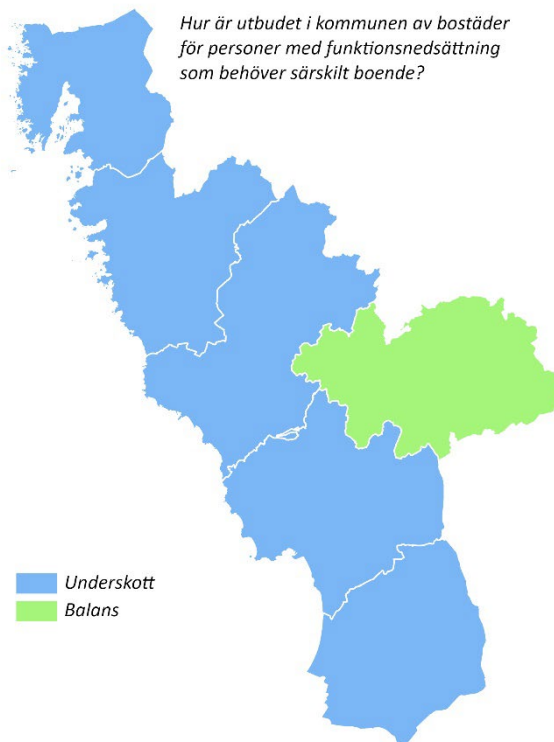
Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

För personer med funktionsnedsättning kan bostadsbristen vara än mer kännbar då dessa personer utöver funktionsnedsättning, som ibland kräver vissa fysiska funktionsanpassningar, också har en begränsad ekonomi då man kanske inte har ett lönearbete.

Boendeformer 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, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad. Gruppboende och serviceboende är att betrakta som bostäder med särskild service. Där ingår fast bemanning och omvårdnad. Samtliga boendeformer är att betrakta som den enskildes hem vilket innebär att de inte får ha en institutionell prägel. Bostaden ska vara fullvärdig och inrättas i en miljö som ger de boende förutsättningar för ett aktivt deltagande i samhällslivet.

Gruppboendestäder och serviceboendestäder finns i länets alla kommuner. Antalet boendestäder i förhållande till befolkningens storlek varierar dock. Boendeformer särskilt anpassad bostad finns endast i Falkenberg och Halmstad. I år gör fem av länets kommuner bedömningen att det råder brist på både gruppboendestäder och serviceboendestäder. Det är en förändring gentemot 2021 då hälften av kommunerna uppgav bostadsbrist, och 2020 då samtliga kommuner uppgav att det rådde bostadsbrist på boende för personer med funktionsnedsättning. Kommunerna har svårt att bedöma huruvida behovet av boendestäder kommer att vara täckt om fem år. Hylte anger att det ska göras en utredning om framtida behov av olika boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Kommunerna lyfter att det på grund av inflyttning är svårt att prognostisera behovet av boendestäder för denna grupp framöver.



	Antal boendestäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning
Hylte	16
Halmstad	360
Laholm	11
Falkenberg	124
Varberg	210
Kungsbacka	34

Figur 27. Tabellen visar antal boendestäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i Hallands län. Källa BME.

Endast Kungsbacka bedömer att de kommer att påbörjas byggnation av boendestäder för personer med funktionsnedsättning under innevarande samt nästa år. (12 lägenheter i år och 58 lägenheter under nästa år).

Nyanlända

I Bostadsmarknadsenkäten är det främst tre grupper av nyanlända som berörs. Nedan redogörs för dessa grupper.⁹

Nyanländ: Det finns ingen allmänt vedertagen definition av ”nyanländ” men när det gäller vuxna nyanlända avses en person som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två till tre år.

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

Självbosatta nyanlända: självbosatt är ingen term som används av Migrationsverket men avser i Boverkets bostadsmarknadsenkät de nyanlända som bosätter sig i en kommun på egen hand utan att få hjälp med boendet av Migrationsverket eller en kommun. Självbosatta nyanlända har ofta bott i eget boende (EBO) under asyltiden.

Nyanlända, liksom ungdomar missgynnas av systemet med bostadskö. De har inte haft möjlighet att stå i bostadskö under längre tid. Den generella bostadsbristen gör att kötiderna på många håll är mycket långa.

Laholm beskriver att de kunnat erbjuda samtliga anvisade familjer en lägenhet i samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget. När personnummer är klart får de ett förstahandskontrakt för lägenheten. Varberg beskriver att det krävs stora insatser från kommunen för att lösa uppdraget och de har många tillfälliga lösningar och få bostäder för stora familjer. Hylte har angett att det kan vara svårt att hitta tillräckligt stora lägenheter till större familjer.

Anledningen till att det råder underskott på bostäder för nyanlända är enligt kommunerna framför allt att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla kontrakt och att det är ett underskott på stora bostäder. Enligt DO:s rapport om diskriminering finns flera studier som visar att det förekommer etableringshinder och diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder. Utöver bland annat höga inkomstkrav och långa kötider finns hinder som hyresvärdarnas egna värderingar, vilket kan leda till diskriminering. Detta har bland annat visat sig i en studie om bostadssökande där män med ett svenskklingande namn fick mer än dubbelt så många inbjudningar till lägenhetsvisningar än bostadssökande med arabisk klingande namn.¹⁰

⁹ Definitioner hämtade från Boverket, Migrationsverket och Länsstyrelsen.

¹⁰ Diskrimineringsombudsmannen 2021:3. Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder

	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
Hysesvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt				X	X	X
Hysesvärdarna är obenägna att hyra ut till nyanlända hushåll					X	
Hysesvärdarna godkänner inte försörjningsstöd som inkomst					X	
Hysesvärdarna godkänner inte etableringsersättning som inkomst					X	

Figur 28. 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.

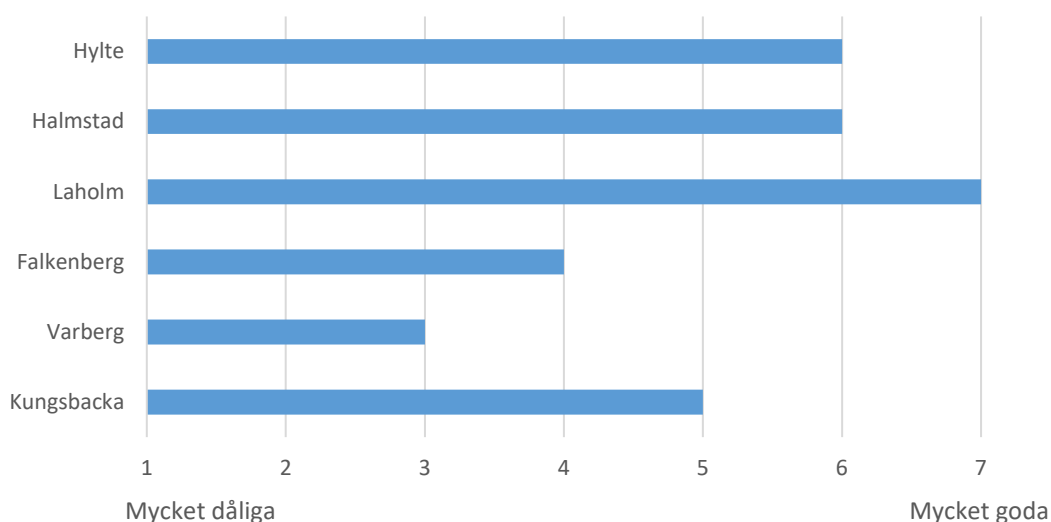
Bosättningslagen och anvisning av nyanlända

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 2022 till 12 700 personer. Detta avser mottagande exklusive skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet (Flyktingar från Ukraina). Av dessa ska 7500 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 2022 ta emot 330 anvisade nyanlända. (Mottagandet från Ukraina är inte inräknat i denna siffra).

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hylte	10	5	5	5	5	7	7
Halmstad	126	169	90	37	31	37	47
Laholm	29	33	15	8	20	26	27
Falkenberg	79	73	41	20	30	30	33
Varberg	201	217	138	98	94	105	96
Kungsbacka	318	319	293	186	131	149	120
Totalt	763	816	582	354	311	354	330

Figur 29. Kommuntal för mottagande av anvisade nyanlända. Källa Länsstyrelsen.

Kommunerna har i årets enkät skattat den egna kommunens möjlighet (mellan ett och sju) att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända, där ett är *Mycket dåliga* och sju är *Mycket goda*. Laholm anger att de har mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. De kommenterar själva att de kunnat erbjuda samtliga familjer lägenhet i samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget. ”När personnummer är klart får de ett förstahandskontrakt för lägenheten”. Varberg som skattat sin förmåga till en trea skriver att det kräver stora insatser från kommunens för att lösa uppdraget. De har många tillfälliga lösningar och få bostäder för stora familjer. Hylte beskriver att det kan vara svårt att hitta tillräckligt stora lägenheter till större familjer.



Figur 30. Kommunernas skattning kring den egna kommunens möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Källa BME.

De Halländska kommunerna arbetar på lite olika sätt när det gäller att ta emot anvisade nyanlända. Fyra av fem kommuner anger att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget. I fyra kommuner har allmännyttan i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända. Varberg har som enda kommun egna bostäder som hyrs ut. Varberg och Kungsbacka bygger/har byggt bostäder med tidsbegränsade bygglov.

Möjligheten att använda sig av tidsbegränsade bygglov för bostäder infördes 2017. Detta genom en tillfällig ändring i lagstiftningen till maj 2023 för att möta den stora flyktingvågen 2015- 2016. Ändringen innebar att bostäder (som normalt) inte kan ses som tillfällig användning fick möjligheten att uppföras tillfälligt i högst tio plus fem år. Den sammanlagda tiden för dessa bygglov får inte överstiga 15 år. Framöver kommer därmed kommunerna att behöva hantera dessa tillfälliga bostäder. Kommunerna behöver även hantera hur dessa tillfälliga lösningar kan komma att påverka bostadsmarknaden i den egna kommunen på sikt.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget	X	X	X	X	X	
Kontakt med allmännyttan vid behov				X		X
Kontakt med privata fastighetsägare vid behov	X					X
Egna bostadsrätter och /eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt					X	
Kommunen/allmännyttan bygger om/har byggt om lokaler till bostäder					X	X
Kommunen/allmännyttan bygger/har byggt bostäder med tidsbegränsade bygglov					X	X
Allmännyttan har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända				X		X
Allmännyttan har uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända			X	X	X	X

Figur 31. Kommunernas svar på hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Svaren var kryssalternativ i bostadsmarknadsenkäten. Källa BME.

Fyra av länets kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter 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.

Självbosatta nyanlända

Självbosatta nyanlända är nyanlända personer med uppehållstillstånd som på egen hand ordnat bostad i en kommun. Det är en utsatt grupp då det många gånger saknas kunskap självbosatta nyanländas situation. Det är ovanligt att kommunerna har särskilda insatser för denna grupp och de betraktas ofta som "vem som helst" på bostadsmarknaden. Ingen av kommunerna gör specifika bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. Endast Hylte gör bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp.

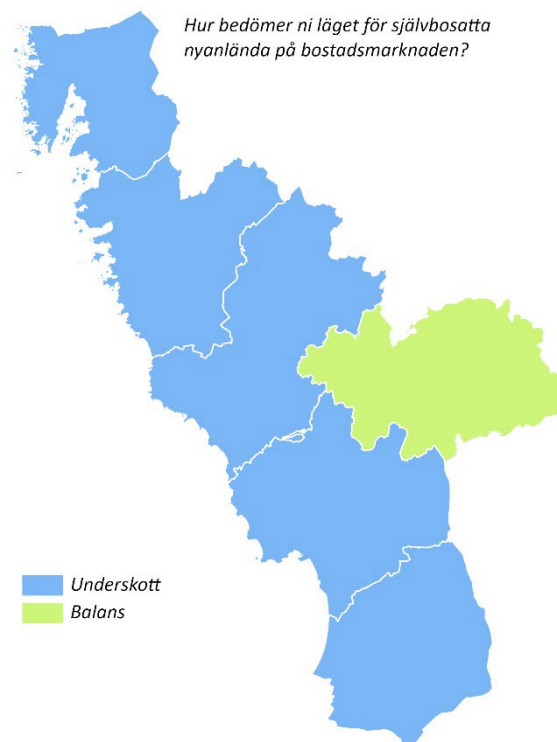
Kriget i Ukraina

Sedan kommunerna besvarade frågorna i bostadsmarknadsenkäten har det skett saker i vår omvärld. Kriget i Ukraina påverkar såklart flyktingsituationen både i Europa och i Sverige.

Det betyder även att det kan ha skett förändringar i hur kommunerna ser på möjligheterna att ta emot nyanlända och hur svårt/enkelt det är att erbjuda dem bostäder.

Utifrån de som får uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet ska Hallands län i sin helhet ta emot 2974 personer. Fördelning mellan kommunerna framgår i tabellen nedan. Siffrorna gäller endast personer som får uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet vilket betyder att ”vanliga” nyanlända också kommer att fortsätta anvisas enligt bostättningslagen. I skrivande stund är dock inte lagen som ska möjliggöra anvisning på plats, men den förväntas träda i kraft 1 juli 2022.

	Fördelningstal
Hylte	82
Halmstad	685
Laholm	270
Falkenberg	430
Varberg	633
Kungsbacka	874
Totalt	2974



Figur 32. Kommuntal för mottagande enligt massflyktsdirektivet. Källa Länsstyrelsen.

Våldsutsatta kvinnor och deras 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 bland annat kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattes behov av stöd och skydd.

2021 tog bostadsmarknadsenkäten för första gången upp frågor som specifikt handlar om kvinnor som utsätts för våld i nära relation. Även i år har kommunerna fått besvara frågor kring om det sker någon samverkan med andra kommuner när det gäller personer som utsätts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Kommunerna har även fått svara på om kvinnor utsatta för våld av närstående har fått särskild förtur till bostad under 2021.

Utifrån kommunernas svar framgår det i år att samtliga kommuner har en samverkan med andra kommuner när det gäller personer som utsätts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Förra året svarade endast tre

kommuner att en sådan samverkan sker. Huruvida samverkan sker med aktörer inom eller utanför det egna länet skiljer sig mellan kommunerna. Hylte och Halmstad anger att de samverkar med aktörer utanför det egna länet. Varberg uppger att kvinnor utsatta för våld av närstående har fått förtur till bostad under 2021. Varberg beskriver att de köper platser av andra kommuner genom samarbete med kvinnojourerna när det finns kvinnor i behov av skyddat boende.

Länsstyrelserna har haft i uppdrag att kartlägga kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer att ordna stadigvarande boende. I kartläggningen som redovisades till regeringen i mars 2022 framgick bland annat följande:

Samtliga kommuners socialtjänst i länet uppger att de alltid har möjlighet att skyddsplacera, vilket i det akuta skedet oftast är på närliggande kvinnojour eller privat skyddat boende. Några våldsutsatta behöver så starkt skydd att de omedelbart placeras långt från sin hemkommun. Beroende på skyddsbehov används även tillfälliga boenden såsom vandrahem, stugor eller jourlägenheter. Vid placering långt ifrån hemkommunen innebär det ofta större svårigheter att få stadigvarande boende i annan kommun. Ofta blir de våldsutsatta kvar på det skyddade boendet längre än vad som hade behövts på grund av bristen på stadigvarande bostad.

Samtliga kommuner tillhandahåller insatser för stadigvarande boende. De mindre kommunerna har oftast lättare att ordna bostäder än de större som oftare har bostadsbrist. Det förekommer förtur men inte i alla kommuner. Enligt bostadsmarknadsenkäten kan man i Falkenberg och Kungsbacka inte ansöka om förtur. Personer i behov av skyddat boende och kvinnor utsatta för våld av närstående fick förtur i Varberg under förra året.

De flesta som söker skyddat boende är våldsutsatta kvinnor, eventuellt med medföljande barn. Att skyddsplacera dessa innebär sällan några problem, men när de som behöver skydd även har annan problematik eller andra behov minskar antalet skyddade boenden som kan ta emot. Barns rättigheter är ett område i behov av utveckling. Eftersom barn på skyddade boenden inte är placerade, utan medföljande, finns risk att de inte får sina behov tillgodosedda. Det kan handla om traumabehandling, rätt till skola och att få träffa kompisar. Ingen kommun har några strukturerade insatser för att våldsutsatta och barn ska kunna bo kvar i den egna bostaden genom att våldsutövaren flyttar.¹¹

¹¹ Länsstyrelsen i Halland, *Rapport kartläggning Hallands län av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer ordna stadigvarande boende*. 2022

Bostäder för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Hemlösa

Trots att en bostad är en mänsklig rättighet lever många människor i Sverige i hemlöshet. Socialstyrelsen genomför vart sjätte år en kartläggning av hemlösheten i Sverige. Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2017. Då registrerades sammanlagt 32 400 personer som hemlösa. Nästan hälften av dem befann sig i situation 3, det vill säga i en träningslägenhet, socialt kontrakt eller motsvarande. Drygt var femte hemlös person var inte i behov av någon annan hjälp än att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

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 bostadsmarknadsenkäten.

- 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**

Denna definition av hemlöshet har använts sedan 2011. Den lyfter fram att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid.

Orsaken till att ett hushåll inte får ett förstahandskontrakt kan vara många. Det kan handla om låga inkomster, brist på referenser, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar.

Resultaten från 2017 visar att det då fanns över 600 hemlösa i Halland. Högst andel hemlösa per invånare fanns då i Falkenberg följt av Varberg och Halmstad.¹²

Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet

Av nedanstående tabell framgår hur de halländska kommunerna arbetar för att ordna boendefrågan för gruppen hemlösa. Alla kommuner anger att de på något sätt arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Alla länets kommuner använder sig av andrahandslägenheter som hyrs ut genom biståndsbeslut (enligt SoL 4 kap. §1 och § 2). Den första januari 2021 hade de halländska kommunerna sammanlagt 328 lägenheter uthyrda i andra hand till dessa personer. Kungsbacka använder sig av kommunala hyresgarantier, vilket är ett borgensåtagande. Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar sker i alla kommuner förutom Falkenberg.

¹² Socialstyrelsen, Antalet hemlösa per kommun och län 2017, <https://www.socialstyrelsen.se/>

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Ägardirektiv eller överenskomelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande		X			X	
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar	X	X	X		X	X
Hyresgarantier						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			

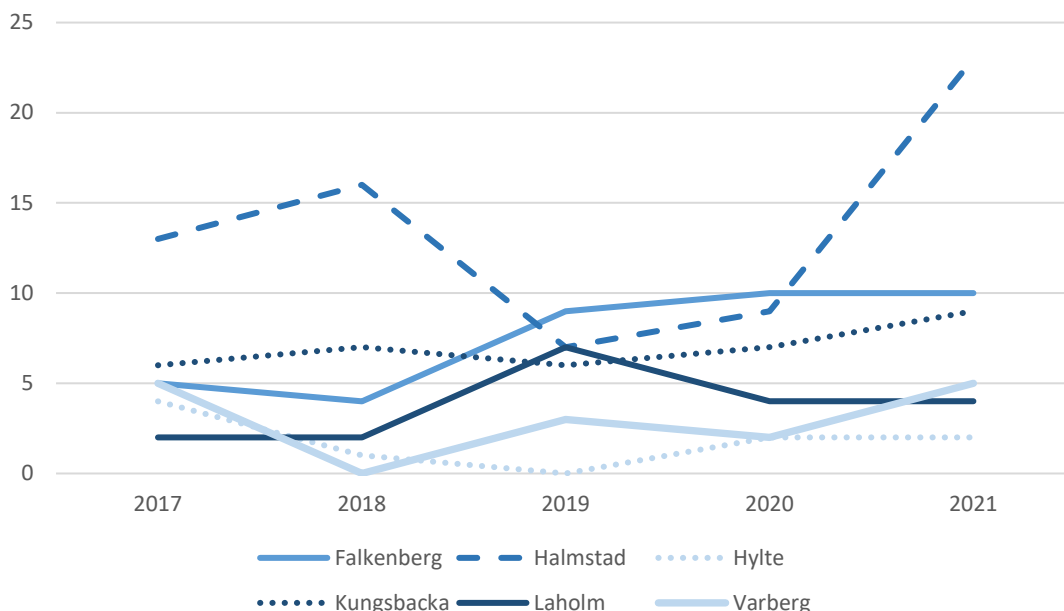
Figur 33. Bilden visar hur de Halländska kommunerna svarat att de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa BME.

Vräkning

Att bli vräkt orsakar 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.

I 2020 och 2021 års regleringsbrev till länsstyrelserna framgick särskilda uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar.

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. Förra året skedde en ökning av antalet verkställda vräkningar, framför allt i Halmstad. Utav de ansökningar om vräkning som inkommer till Kronofogden är det cirka 30 % av dessa som faktiskt verkställs.



Figur 34. Bilden visar hur många verkställda vräkningar som genomförts i respektive kommun 2017–2021. Källa Kronofogden.

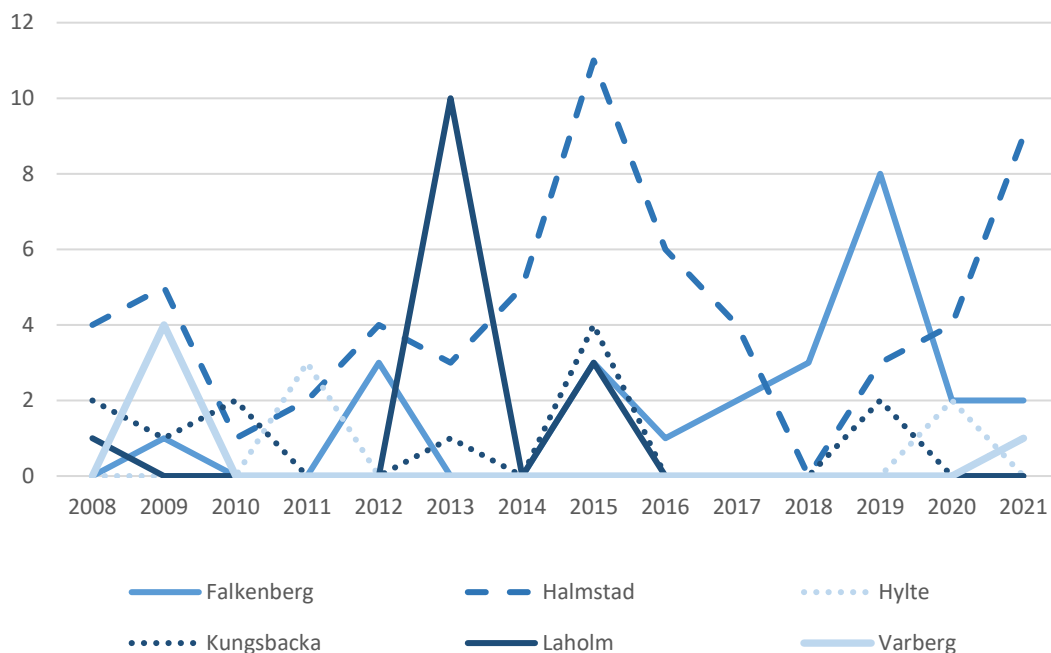
Barn som berörs av vräkning

Barnkonventionen är numera lag och sedan 2008 finns det en nollvision för vräkning av barnfamiljer. Kronofogden för därför statistik över hur många barn som drabbats. Sedan nollvisionen infördes har antalet barn som berörs av vräkning i Sverige minskat kraftigt men sedan 2018 har kurvorna vänt uppåt igen.

Förra året behövde 13 barn i Hallands län uppleva att båda eller någon av föräldrarna blev av med sin bostad. En ökning med 5 barn sedan året innan. Tillsammans med 2019 är detta den högsta siffran sedan 2015. Två av barnen hade sitt permanenta boende i det vräkt

hushållet, sju hade växelvist boende och fyra var s.k. umgängesbarn. Därutöver har 33 barn riskerat att bli berörda, men avhysningen har inte verkställts. 23 av dessa barn bodde permanent i det hushåll där vräkning var tänkt att ske. Sammanlagt har därmed 46 barn riskerat eller blivit berörda av en avhysning under 2021. Jämför med 2020 är det en ökning med elva barn.¹³

Både sett till faktiskt genomförda vräkningar liksom hot om vräkning fanns flest berörda barn i Halmstads kommun.



Figur 35. Bilden visar hur många barn som berörts av vräkning i de halländska kommunerna 2008–2021. Källa Kronofogden.

Vräkningsförebyggande arbete

Samtliga kommuner i länet svarar att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder vilket är en ökning från fyra kommuner förra året. Framför allt handlar det om dialog och information med berörda parter. Samtliga kommuner svarar även att de arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer. Här arbetar man på ungefär samma sätt men möjligen med något mer direkt kontakt mellan berörda och socialtjänst.

I Varberg utreder kommunen möjligheten för familjen att bo kvar om socialförvaltningen tar över lägenheten och/eller hjälper familjen med den ekonomiska biten. Barn- och familjeenheten kopplas alltid in om det blir skarpt läge. I Kungsbacka kontakter man personerna som riskerar vräkning och har återkommande kontakt med allmännyttan och några privata fastighetsägare för att hitta lösningar. I Laholm kallas samtliga barnfamiljer

¹³ Kronofogden, statistik om vräkningar, <https://www.kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar> Hämtad 2022-05-23

för samtal när de får kännedom om uppsägning från hyresvärderna. Uteblir familjen görs i stället ett hembesök. I Hylte förs en dialog med det kommunala bostadsbolaget. De använder sig även av uppsökande verksamhet i samband med att en hyresskuld uppstår.

Regleringsbrevsuppdrag

Länsstyrelserna fick i 2021 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som ska lämnas enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 och som har bäring på det vräkningsförebyggande arbetet är likartade varandra. Det har heller inte alltid framgått vilket år i Bostadsmarknadsanalysen som uppdragen ska rapporteras. Det har inneburit att länsstyrelserna har tolkat inrapportering på olika sätt och att olika aktiviteter som har gjorts inom uppdraget på respektive länsstyrelse har gått in i varandra. Till exempel så har vissa aktiviteter under 2021 varit en förberedelse för uppdraget som kom 2022. Länsstyrelsen i Halland redogjorde delvis för arbetet i samband med 2021 års bostadsmarknadsanalys. Därefter har ytterligare aktivitet genomförts tillsammans med kommunerna, varför uppdraget återigen finns med i rapporten.

Ett digitalt seminarium genomfördes under hösten 2021. Seminariet med rubriken; *Bostadsmarknadsanalys, vräkning och social dumpning* riktade sig mot de som arbetar med bostadsförsörjning i något steg (kommun, allmännyttan, fastighetsägare), från planering av bostäder till mottagande av nyanlända. Länsstyrelsen presenterade årets bostadsmarknadsanalys och informerade om uppdragen kring vräkning och aktiv medverkan till bosättning i annan kommun (ibland kallad social dumpning). Statskontoret redogjorde för sin nationella kartläggning kring aktiv medverkan och utredningens slutsatser. Kronofogden berättade om hur en vräkning verkställs, den förebyggande samverkan och belyste potentiella förbättringsområden. Sammantaget deltog ett 70-tal personer med spridning från de olika kommunerna och dess olika verksamhetsområden. Även medarbetare på länsstyrelsen deltog.

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om vräkningsuppdraget på handläggartreffen 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.

lakttagelser och utmaningar kring vräkning

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon men också genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

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 tar 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 olovligt 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.

Långsiktigt arbete är nödvändigt

Uppdragets vikt kräver långsiktig samverkan och bygger till stora delar på kommunernas resurser och möjligheten för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete. Länsstyrelserna vill också uppmärksamma att den mellankommunala samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till olika uppdrag, såsom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, den pågående flyktingsituationen, det vräkningsförebyggande arbetet och stadigvarande boende för våldsutsatta. Det kräver att en pågående samverkan också behöver utvecklas till ett aktivt samarbete mellan relevanta aktörer.

Utbildningspaket och kommunikationsplan

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 dåvarande 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>

Som en del av 2021 års uppdrag gjordes en kommunikationsplan som syftar till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar

och Kronofogdemyndigheten. Målet med kommunikationsplanen var att få stor spridning av materialet till relevanta målgrupper. Spridning har skett både internt inom länsstyrelsernas olika sakområden, externt och nationellt till olika organisationer och myndigheter såsom Fastighetsägarna, Sveriges allmännytt, Kronofogdemyndigheten, SKR och Hyresgästföreningen. Respektive länsstyrelse har genom kommunikationsplanen prioriterat spridning till kommuner och framför allt socialtjänst samt förvaltningar/tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning, vräkningsförebyggande arbete, budget och skuldrådgivning, störningsjour och att motverka hemlöshet. Vidare har utbildningspaketet också spridits till privata och kommunala hyresvärdar och fastighetsägare samt frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen.

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 räkningsförebyggande. 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>



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.

Kommunala 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. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

För att kunna uppfylla målet i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) 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 fem kommuner i länet antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Varberg antog riktlinjer 2021 och Hylte och Kungsbacka antog riktlinjer under 2020. Halmstad och Laholms riktlinjer är från 2017 respektive 2015, dvs under förra mandatperioden. Falkenberg svarar att de inte har några antagna riktlinjer men att de beräknas antas under 2022.

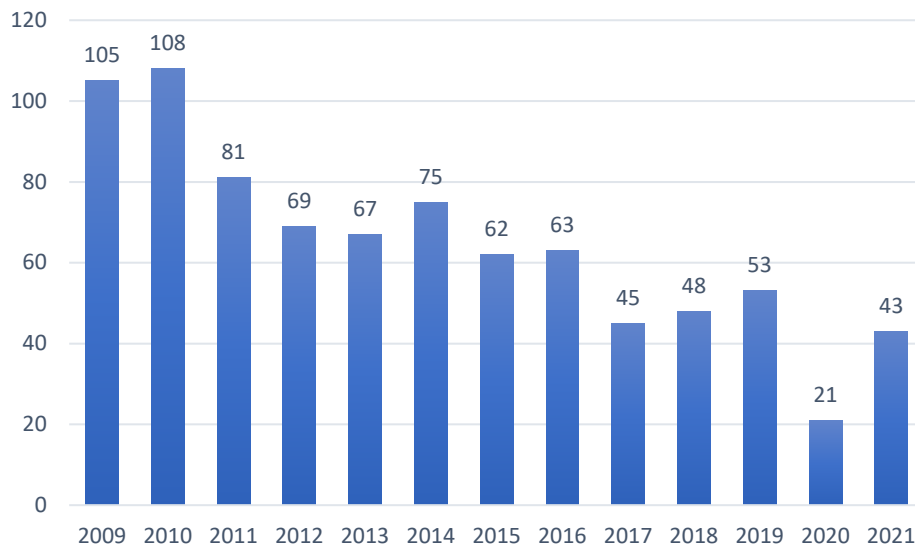
Översiktsplanering

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.

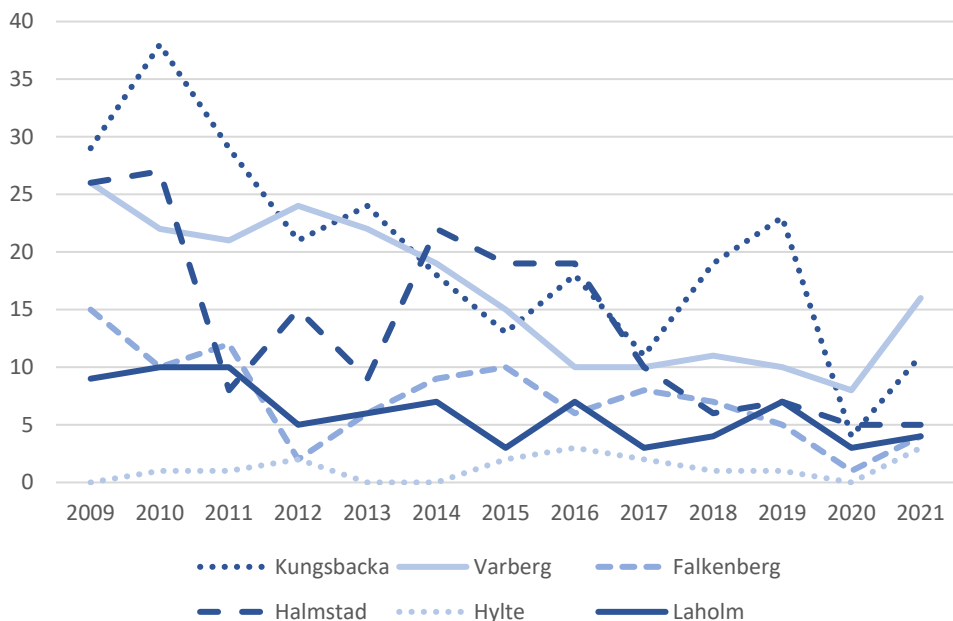
Halmstad antog sin översiktsplan i mars i år och Kungsbackas översiktsplan vann laga kraft i januari i år. Laholm och Falkenberg har översiktsplaner som antagits 2014, dvs. under föregående mandatperiod. Laholm fick en sammanfattande redogörelse från länsstyrelsen under 2020. Falkenbergs översiktsplan 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.

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, Falkenberg och Hylte har i årets enkät svarat att bristen på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen är hinder för bostadsbyggandet. Över tid har antalet antagna detaljplaner i länet minskat i antal. Under 2021 ökade antalet antagna detaljplaner och det antogs 43 detaljplaner i länet. Tillsammans möjliggör dessa detaljplaner för cirka 2111 lägenheter. Det är fler bostäder än tidigare år.



Figur 36. Antal antagna detaljplaner per år i Halland. Källa Länsstyrelsen.



Figur 37. Antal antagna detaljplaner per år i de halländska kommunerna. Källa Länsstyrelsen.

Kommunens markinnehav

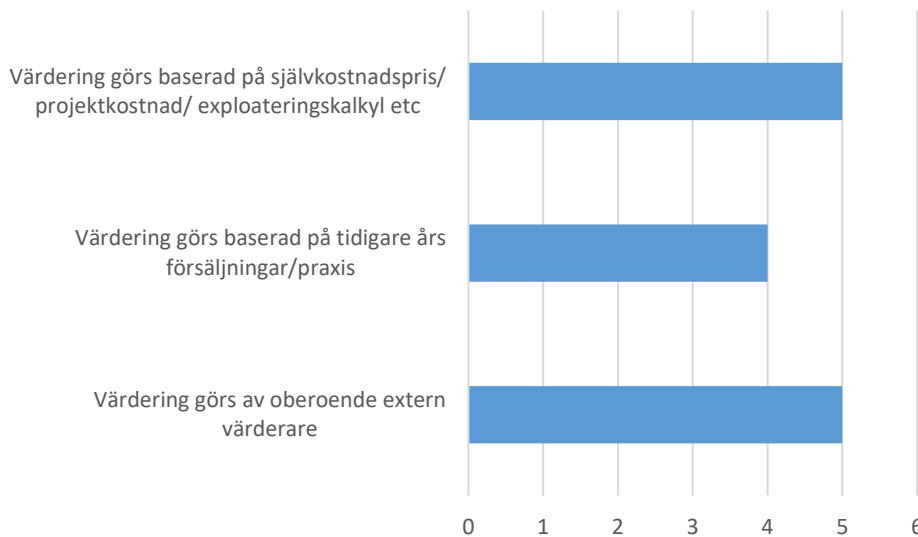
Att äga mark är ett viktigt verktyg för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Samtliga halländska kommuner uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Kustkommunerna planerar även att utöka sitt markinnehav för bostadsbyggande ytterligare.

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.

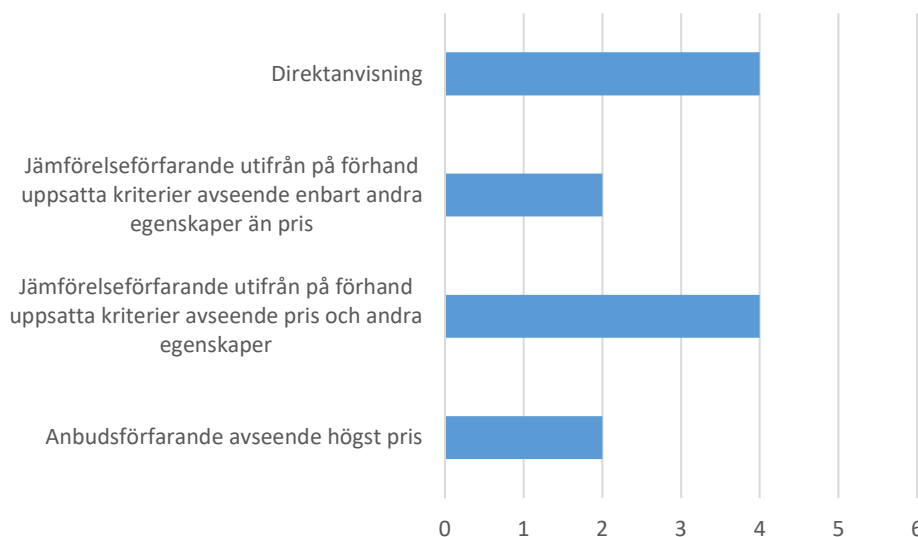
Kommunala markanvisningar regleras i lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). En kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar. Enligt lagstiftningen ska riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Samtliga kommuner har antagna riktlinjer för markanvisningar.

Kommunerna värderar mark på flera olika sätt. Vanligast är att värderingen görs av oberoende externvärderare. Alla kommuner använder sig av detta sätt att värdera mark. Hälften av kommunerna gör även värderingar baserade på tidigare års försäljningar/praxis. Kommunerna använder sig även av och/eller att den görs baserat på självkostnadspris/ exploateringskalkyl. Kungsbacka använder sig enbart av oberoende extern värderare.



Figur 38. Hur värderingen sker av kommunal mark. Källa BME.

Samtliga kustkommuner har de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. I Hylte har ingen markanvisning skett under denna period. Det vanligaste sättet att välja ut byggherre till markanvisning har i länet varit via direktanvisning samt genom ett jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta kriterier avseende pris och andra egenskaper.



Figur 39. Hur kommunerna valt ut den byggherre som får markanvisningen de senaste två åren. Källa BME.

Krav i markanvisningsavtal

Varberg ställer krav i markanvisningsavtal på att få förmedla uppförda lägenheter. Halmstad och Kungsbacka gör det ibland. Krav på viss hyresnivå ställs ibland i Kungsbacka, Falkenberg och Varberg.

I fyra av länets kommuner finns en tomtkö för småhus. Alla utom Kungsbacka och Hylte. De första januari 2022 stod närmare 4500 hushåll i tomtkö. Vid samma tid 2020 stod totalt cirka 3000 hushåll i tomtkö.

	Antal hushåll i tomtkö för småhus 1 januari 2022	Antal tomter för småhus fördelade under 2020-2021
Hylte		
Halmstad	2741	118
Laholm	80	35
Falkenberg	374	38
Varberg	1280	28
Kungsbacka		

Figur 40. Antal hushåll i tomtkö respektive hur många tomter för småhus som fördelades under 2020-2021. Källa BME.

Tomträtt

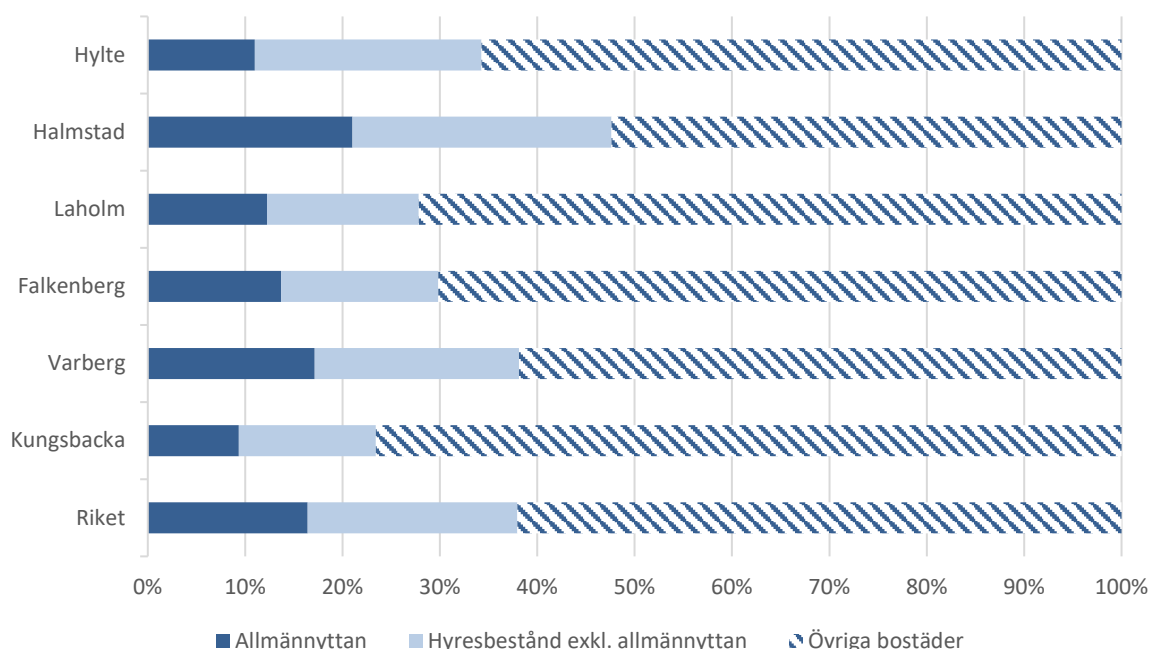
Falkenberg och Varberg är de enda kommunerna som tillämpar tomträtt. De senaste två åren har mindre än hälften av den kommunala mark som anvisades byggherrar i Varberg upplåtits med tomträtt. I Falkenberg har ingen mark upplåtits med tomträtt.

Allmännyttan

Alla länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag. I kustkommunerna drivs dessa som kommunala bostadsaktiebolag. I Hylte drivs bostadsbolaget istället som en stiftelse.

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. Allmännyttans marknadsandel ger en indikation på hur stort verktyget är lokalt och i vilken utsträckning som kommunerna kan påverka nyproduktionen och utbudet till personer som har svårt att få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

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

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 156 600 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 16 procent (24 455 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.

Länets allmännytta är aktiv och bygger nytt. Men nyproduktion finansieras ofta av försäljningar av det befintliga beståndet. Nyproducerade lägenheters hyror är generellt högre än äldre. Exempelvis är kvadratmeterhyran (nationellt sett i allmännyttans bestånd) på en lägenhet byggd från 2011 och framåt ca 40 procent dyrare än en lägenhet byggd på 1960-70-talet.

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten har det skett ökning av allmännyttans bestånd med 80 lägenheter under 2021. Halmstad och Kungsbacka har färdigställt nyproducerade lägenheter 114, respektive 42 lägenheter. I Laholm har två bostäder tillkommit genom ombyggnation.

I tre kommuner har det skett en minskning av allmännyttans bestånd genom försäljning. Laholm och Falkenberg har sålt bostäder till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Tio respektive 54 lägenheter. I Halmstad var köparen inte klar när kommunen besvarade enkäten men preliminärt handlade det om ombildning till bostadsrätter. 174 lägenheter.

Utifrån uppgifter från SCB har allmännyttans bestånd förändrats genom en ökning av 257 lägenheter.

Ägardirektiv

Länets kommunala bostadsaktiebolag styrs av ägardirektiv antagna mellan åren 2011 och 2021. I Kungsbacka och Falkenberg framgår det i ägardirektiven (eller i annat strategibeslut för bolagen) om vilka krav som ska ställas på blivande hyresgäster.

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

Förtursystem

Fyra kommuner anger att det går att ansöka om förtur. Kungsbacka och Falkenberg anger att det inte är möjligt att ansöka om förtur. Det är främst till det allmännyttiga bostadsbolaget man vänder sig om man vill ansöka om förtur. Men i Varberg kan man även vända sig till kommunens socialförvaltning. Tre av de fyra kommuner där det går att ansöka om förtur kräver någon form av intyg för att styrka behovet. Exempelvis från läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande. I Hylte behövs inte ansökan styrkas med intyg.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Trångbodda familjer					X	
Personer som fått arbete i kommunen(och som bor utom pendlingsavstånd)	X	X	X			
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet		X				
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad		X			X	
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad						
Hemlösa					X	
Personer i behov av skyddat boende					X	
Kvinnor utsatta för våld av närstående					X	
Personer med medicinska skäl					X	
Personer med sociala skäl					X	

Figur 42. Bilden visar vilka som har fått förtur till bostad under 2021 de Halländska kommunerna. Källa BME.

De fyra kommuner som anger att det går att ansöka om förtur har alla gett förtur till bostad under 2021 till prioriterade grupper. Personer som har fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd har fått förtur i Halmstad, Hylte och Laholm. Personer i behov av skyddat boende och kvinnor utsatta för våld av närstående har fått förtur i Varberg. Ingen av de andra kommunerna anger att dessa grupper har fått förtur till bostad under 2021. Sammantaget förmedlades 18 bostäder genom förtur i Varbergs kommun förra året. I de andra kommunerna var siffran färre än 10 bostäder per kommun.

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 hyresvärderna och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

I Halland använder sig Falkenberg och Kungsbacka av kommunala hyresgarantier. Varberg anger att allmännyttan inte godkänner hyresgarantier. De kräver idag sociala kontrakt som socialförvaltningen står för. Hylte beskriver att de istället använder sig av andrahandskontrakt då ”hyresvärdar hellre vill ha det.” De gör bedömningen att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risken för kommunen. I Laholm har frågan om kommunala hyresgarantier inte varit aktuell för övervägande.

I huvudsak är det personer med låg inkomst som Kungsbacka kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti, men även personer med skulder, betalningsanmärkningar eller som tidigare misskött sig i sitt boende har fått hjälp.

Förmedling av bostäder

Kungsbacka har en kommunal bostadsförmedling där man förmedlar lägenheter både i allmännyttan och i privatägd regi. Samtliga kommuner anger att det kommunala bostadsbolaget har en egen kö. I Kungsbacka är detta endast en intern kö för de egna hyresgästerna. I Varberg, Kungsbacka och Laholm har kommunerna listor med hyresvärdar på sin webbplats. I Falkenberg informerar man om möjligheten att stå i tomtkö.

Samverkan

Alla länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att man inom kommunen samverkar mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Fyra kommuner samverkar även med andra kommuner. Alla kommuner anger att de samverkar med både allmännyttan och privata bostadsbolag. Tre kommuner samverkar även med byggbolag/byggproducenter. Endast en kommun anger att de samverkar med länsstyrelsen kring bostadsförsörjningen.

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.

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

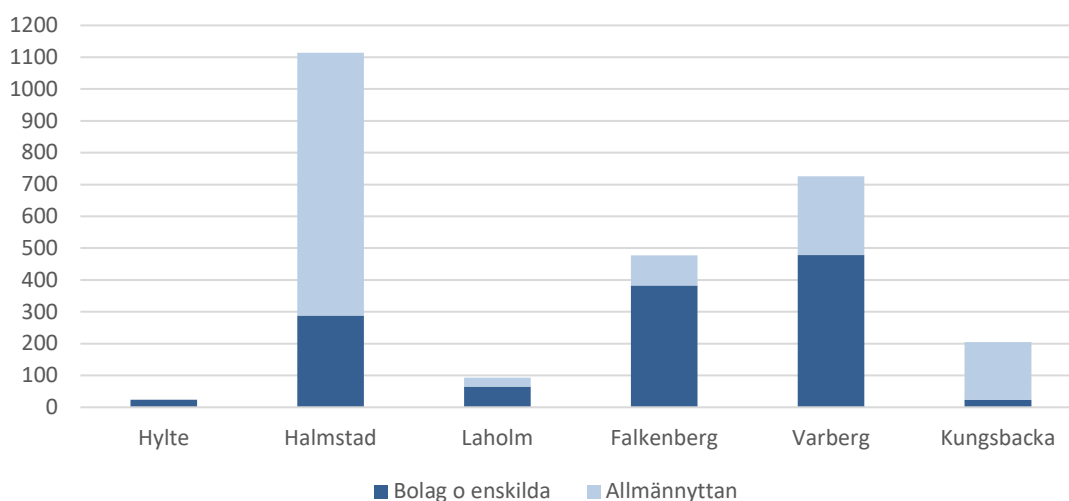
också bostäder av viss typ som det finns brist på i en kommun. Stöd till studentbostäder lämnas till bostäder i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola. Syftet är att öka antalet hyresbostäder. Riksdagen har, i samband med beslut om statens budget för 2022, beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22. Detta innebär att ansökningar som kommer in till länsstyrelsen efter den 31 december 2021 inte får beviljas.

I samtliga sex kommuner har det byggts hyresrätter med hjälp av investeringsstödet. Intresset för stödet har varit stort bland länets byggaktörer. Stödet har nyttjats av allmännyttiga bostadsföretag, små och stora privata byggbolag och av personer som driver enskilda firmor. Av Boverkets månadsstatistik kring stöd och bidrag framgår det att Hallands län har det högsta beviljade beloppet per invånare i landet.¹⁴

Fram till och med den 31 maj 2022 har 89 byggprojekt beviljats medel. Det motsvarar drygt 2626 lägenheter.

I januari 2020 inträdde krav på att erbjuda kommunen en andel av lägenheterna. I projekt minst tio lägenheter ska kommunen erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år. Kommunen ska ha rätt att hyra lägenheterna som sociala kontrakt i fem år eller fram till dess att kommunens hyresgäst dessförinnan har övertagit hyresrätten. Erbjudandet får även avse motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun.

Fram till kravet infördes har tre lägenheter avsatts för sociala kontrakt i Varberg. Efter kravets införande har 5 lägenheter i Kungsbacka avsatts till sociala kontrakt. I Falkenberg har två lägenheter erbjudits till personer under 31 år.



Figur 43. Antal lägenheter som beviljats HYS fram till den 31 maj 2022, fördelat på allmännyttan och övriga bolag och enskilda. Källa Länsstyrelsen.

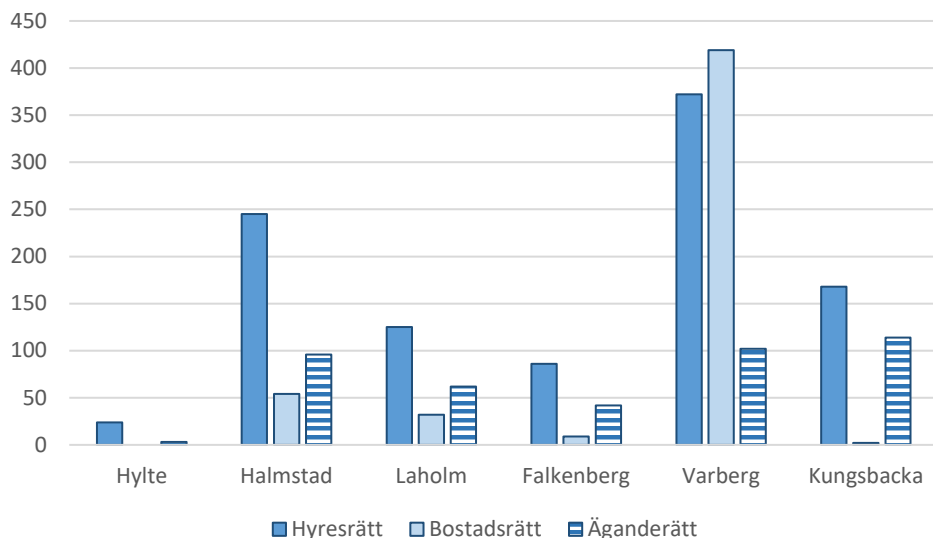
¹⁴ Boverket (2022). Bidrag i siffror – statistik. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-i-siffror--statistik/> Hämtad 2022-06-09.

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 17 ansökningar beviljats ÄBO-stöd sedan det infördes november 2016, totalt har stöden omfattat 672 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. Förändring från i år är att länsstyrelsen numera är beslutande i dessa ärenden. 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. Halland har än så länge bara haft en förfrågan från en kommun men än så länge har inga medel beslutats.

Bostadsbyggande i respektive kommun

Som jämförelse till hela länets bostadsbyggande visar nedanstående diagram hur många lägenheter som respektive kommun färdigställt. Flest lägenheter färdigställdes i Varberg, 893 lägenheter. Inte sedan 1992 har någon kommun i länet färdigställt så många lägenheter. 1992 färdigställde Kungsbacka 1205 lägenheter. Om man ser till antalet färdigställda bostäder i förhållande till invånarantal hamnar även då Varberg i topp på följt av Laholm. I Varbergs kommun färdigställdes 13,4 bostäder per 1000 invånare. I Laholm var den siffran 8,3 bostäder per 1000 invånare.



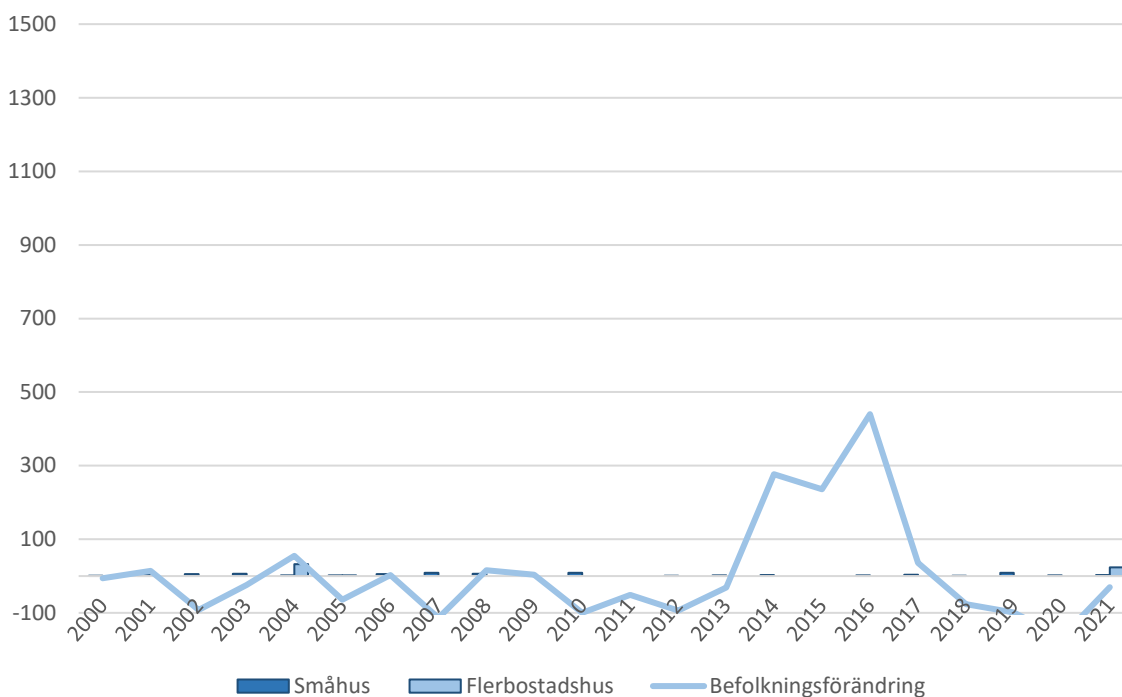
Figur 44. Färdigställda lägenheter i Halland 2021. Fördelat på respektive kommun och upplåtelseform. Källa SCB.

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 2021. 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 13,6 procent. I Laholm har allmännyttans bestånd minskat med 2,1 procent.

Hylte kommun

Under 2021 färdigställdes 27 lägenheter i Hylte. Inte sedan 2004 har det färdigställts så många lägenheter i Hylte. 24 av dessa lägenheter uppfördes med hjälp av investeringsstödet. 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. Sedan några år råder det balans på bostadsmarknaden.

Färdigställda lgh 2021	27	Tot. Bostadsbestånd	4 933
Småhus	3	Allmännyttan	542
Flerbostadshus	24	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	51
Färdigställda lgh/1000 inv.	2,5	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+2,8 %
Befolkningsförändring 2021	-30 (-0,3%)		

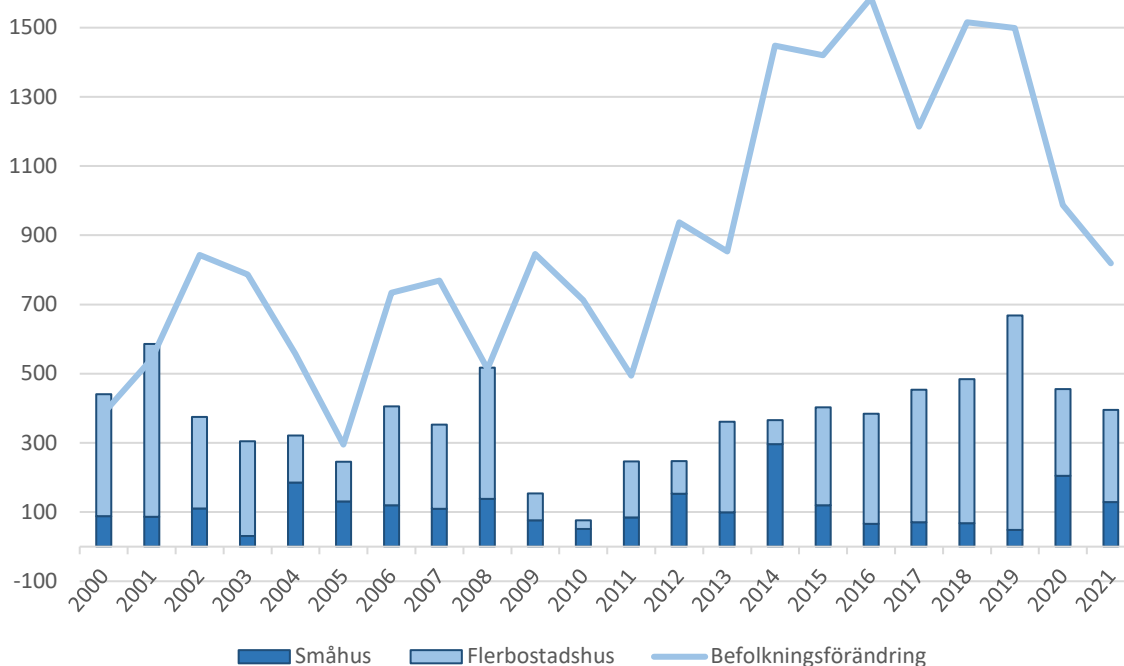


Figur 45. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Hylte kommun. Källa SCB.

Halmstads kommun

I Halmstads kommun färdigställdes 395 lägenheter under 2021. Halmstad är den kommun i länet där allmännyttan är störst i förhållande till befolkningen. 102 allmännyttiga lägenheter per 1000 invånare. Befolkningsökningen har varit hög under en längre period och antalet färdigställda lägenheter har legat på en relativt jämn nivå. Enligt kommunen är 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 2021	395	Tot. Bostadsbestånd	50 584
<i>Småhus</i>	129	<i>Allmännyttan</i>	10 635
<i>Flerbostadshus</i>	266	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	102
Färdigställda lgh/1000 inv.	3,8	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+7,3 %
Befolkningsförändring 2021	+819 (0,8%)		



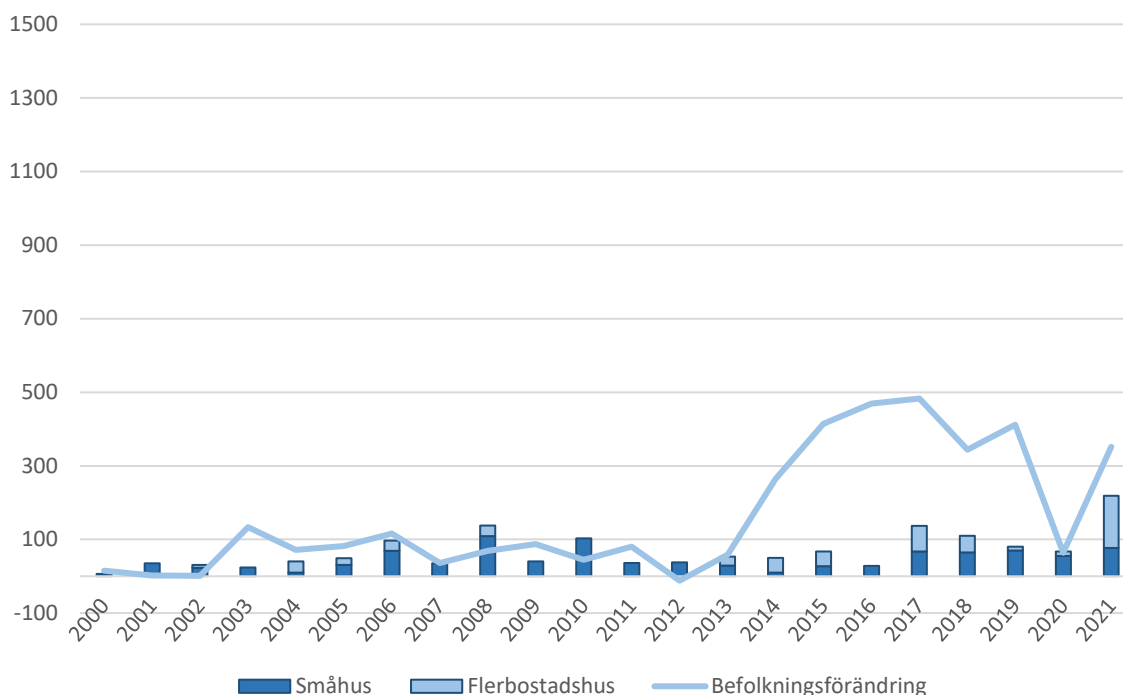
Figur 46. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Halmstads kommun. Källa SCB.

Laholms kommun

I Laholms kommun färdigställdes 219 lägenheter under 2021. Jämfört med befolkningens mängden innebär det 8,3 lägenheter per 1000 invånare. Vilket är näst högst i länet. Bara Varberg hade fler färdigställda per 1000 invånare. Inte sedan 1991 har det färdigställts så stort antal lägenheter i Laholm. Allmännyttans bestånd har sedan 2013 som enda kommun i länet minskat i Laholm (-2,1 procent)

Bostadsmarknadsläget är varierat i kommunen. I kommunen som helhet och i centralorten råder det bostadsbrist medan de i övriga delar i kommunen råder balans på bostadsmarknaden. Enligt kommunen är det störst tryck på bostäder i centralorten och i kustområdet.

Färdigställda lgh 2021	219	Tot. Bostadsbestånd	12 439
<i>Småhus</i>	77	<i>Allmännyttan</i>	1 522
<i>Flerbostadshus</i>	142	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	58
Färdigställda lgh/1000 inv.	8,3	Allmännyttans bestånd sedan 2013	-2,1 %
Befolkningsförändring 2021	+352 (1,3%)		



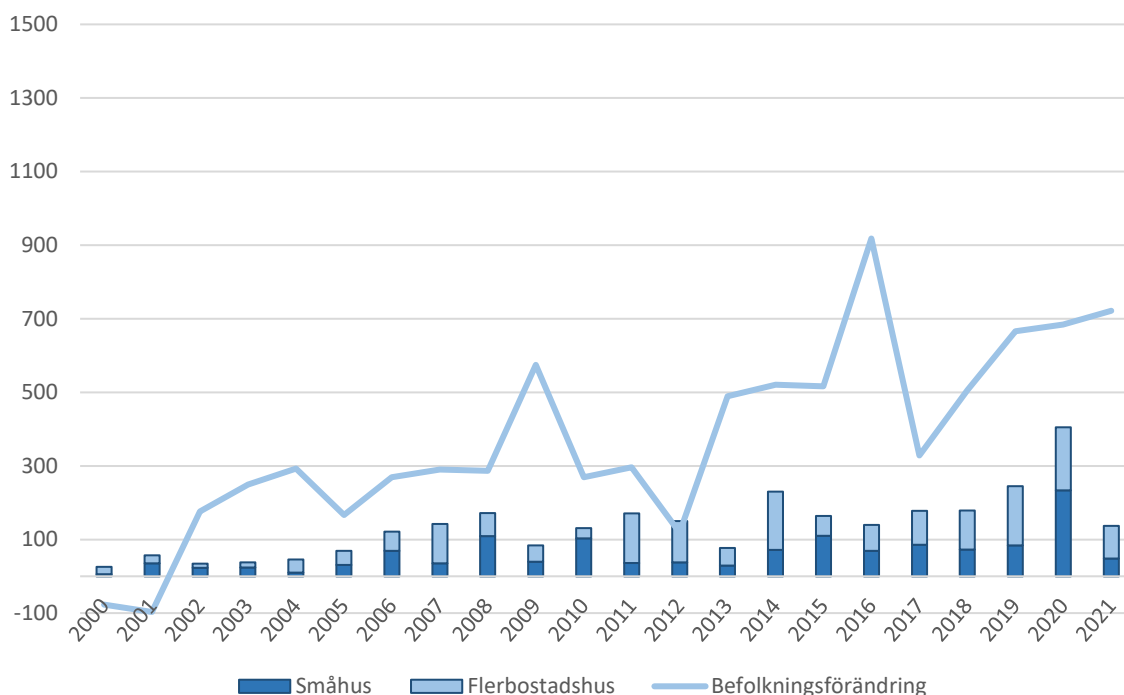
Figur 47. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Laholms kommun. Källa SCB.

Falkenbergs kommun

I Falkenbergs kommun färdigställdes 137 lägenheter under 2021. Det är den lägsta siffran sedan 2013. 2020 färdigställdes 405 lägenheter i Falkenberg, vilket 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 bostadsbrist. Kommunen ser att befolkningsökningen bidragit till en ökad efterfrågan på bostäder. Det finns ett behov av lägenheter och efterfrågan på småhusbyggnation både i centralorten och på flera landsbygdsorter.

Antalet lägenheter i allmännyttan har minskat sedan förra året. Tillsammans med befolkningsökningen innebär det att antalet lägenheter i allmännyttans regi i förhållande till befolkningmängden minskat. Sammantaget sedan 2013 har dock allmännyttan ökat.

Färdigställda lgh 2021	137	Tot. Bostadsbestånd	21 829
<i>Småhus</i>	48	<i>Allmännyttan</i>	2991
<i>Flerbostadshus</i>	89	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	64
Färdigställda lgh/1000 inv.	2,9	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+6,0 %
Befolkningsförändring 2021	+722		(1,5%)

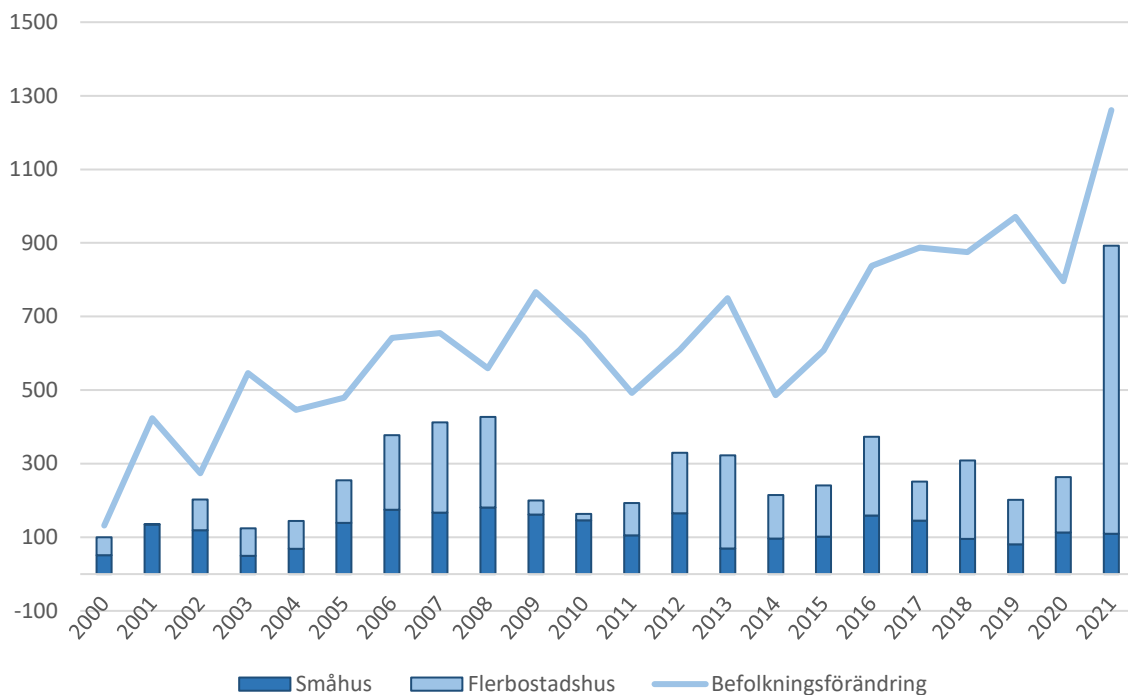


Figur 48. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Falkenbergs kommun. Källa SCB.

Varbergs kommun

Under 2021 färdigställdes 893 lägenheter i Varbergs kommun. Inte sedan 1992 har någon kommun i länet färdigställt så många lägenheter. Kommunen hade under 2021 liksom under 2020 den största befolkningsökningen av länets kommuner. Varberg har haft bostadsbrist under många år. Men i årets enkät utmärker sig gruppen äldre i behov av särskilt boende. Kommunen gör nu bedömningen att det råder ett överskott på denna typ av bostäder. Kommunen menar att det 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 2021	893	Tot. Bostadsbestånd	31 609
<i>Småhus</i>	110	<i>Allmännyttan</i>	5 423
<i>Flerbostadshus</i>	783	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	81
Färdigställda lgh/1000 inv.	13,4	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+4,7 %
Befolkningsförändring 2021	+1261 (1,9%)		



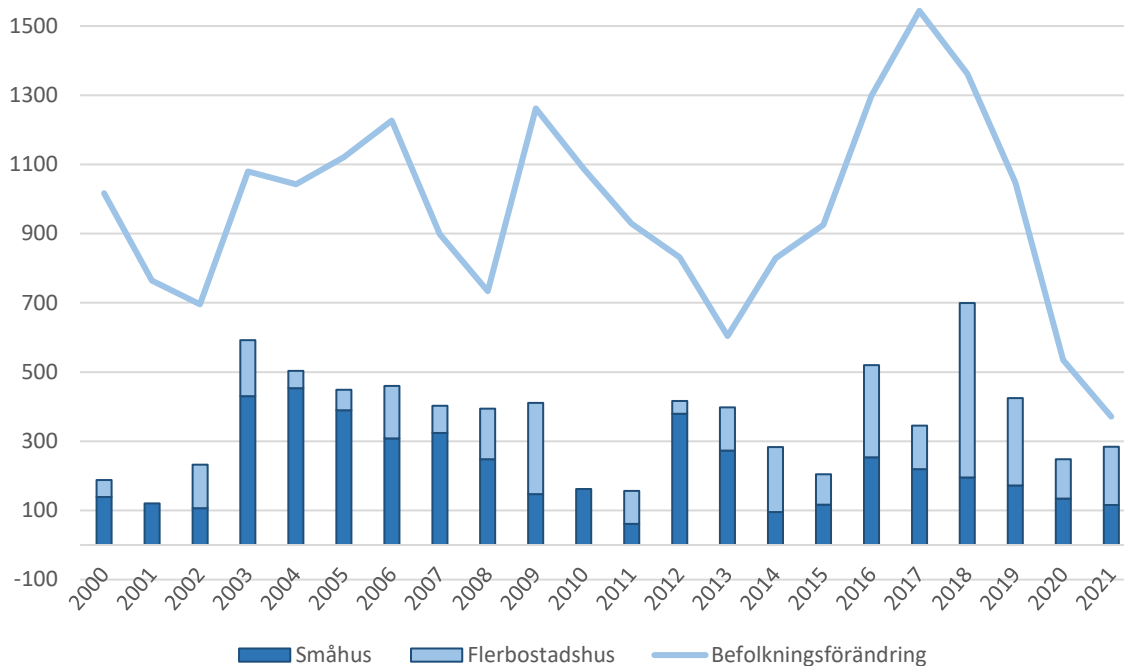
Figur 49. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Varbergs kommun. Källa SCB.

Kungsbacka kommun

I Kungsbacka kommun färdigställdes 284 lägenheter under 2021. Befolkningsökningen har under många år legat på en hög nivå men ökningen har minskat succesivt sedan några år. Den procentuella befolkningsökningen är förra året den näst lägsta av länets kustkommuner. Det råder underskott på bostäder i hela kommunen, vilket det gjort under många år. Däremot bedöms bostadsutbudet för äldre numera vara i balans. Enligt kommunen är det en utmaning att få fram bostäder i tid med olika form av social inriktning. De påpekar att flyttkedjorna inte fungerar, vilket resulterar i att många äldre sitter fast i stora villor.

Kungsbacka är den kommun där allmännyttan vuxit mest sedan 2013 (+ 13,6 procent). Vad ökningen beror på är oklart men kan delvis ha sin förklaring i att Kungsbacka byggt en del bostäder med tidsbegränsade bygglov för nyanlända i allmännyttans regi.

Färdigställda lgh 2021	284	Tot. Bostadsbestånd	35 257
<i>Småhus</i>	116	<i>Allmännyttan</i>	3 295
<i>Flerbostadshus</i>	168	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	39
Färdigställda lgh/1000 inv.	3,3	Förändring allmännyttan sedan 2013	+13,6 %
Befolkningsförändring 2021	+371		(0,4%)



Figur 50. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Kungsbacka kommun. Källa SCB.

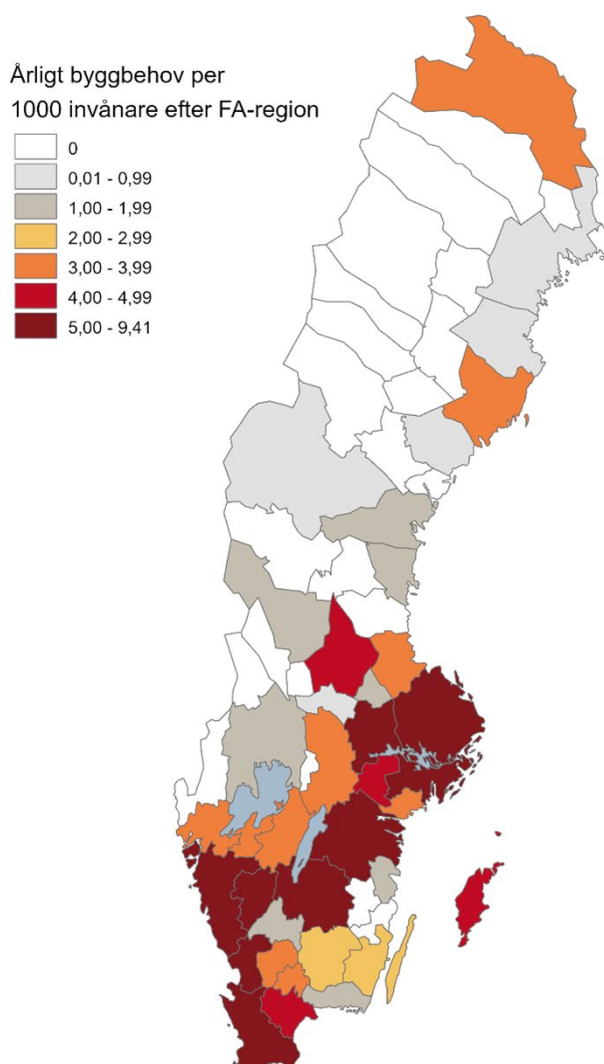
Bostadsbehovet framöver

Boverket har gjort regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet under många år. De senaste regionala beräkningarna finns i rapporten ”Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030”. Enligt Boverkets beräkning behövs det nationellt cirka 60 000 nya bostäder årligen för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt ta hand om det latent behov av bostäder som byggts upp de senaste 15 åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen. Behoven är relativt jämnt fördelade över tid, men däremot är de inte jämnt fördelade över landet. Bostadsbyggnadsbehovet redovisas per funktionell analysregion (FA-region). 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.

Halland har länge haft en befolkningsökning. 2016 var ett rekordår då befolkningen ökade med 5549 invånare. SCB:s befolkningsprognoser visar på fortsatt hög befolkningsökning. Fram till 2040 beräknas befolkningen i Halland öka med 11,7 procent. 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.¹⁵

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



Figur 51. Årligt byggbehov per 1000 invånare efter FA-region. Källa Boverket.

¹⁵ Boverket (2021). *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030*.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2021/behov-av-bostadsbyggande--regionalt-och-nationellt-till-2030/> Hämtad 2022-05-31.

byggbehov per 1000 invånare till 5,00–9,41. För FA-Halmstad skulle den siffran innebära att 708-1332 lägenheter hade behövts färdigställas under 2021. Nu vet vi att det färdigställdes 641 lägenheter. Det innebär 4,5 lägenheter per 1000 invånare.

För hela Halland hamnar behovet av färdigställda lägenheter utifrån Boverkets siffror på 1700-3200 lägenheter under 2021. Det är siffror som faktiskt uppnås då färdigställandet för hela länet sammantaget var 1955 lägenheter under 2021.

Totalt sett innebär färdigställandet i Halland under 2021 en siffra på 5,7 lägenheter per 1000 invånare. Det är en ökning gentemot tidigare år och ligger i linje med Boverkets beräknade årliga behov. Man ska dock komma ihåg att behovet innebär ett årligt färdigställande med dessa nivåer fram till 2030 samt att Halland inte byggt i nivå med dessa siffror på 30 år.

	2019	2020	2021
Hylte	0,8	0,2	2,5
Halmstad	6,5	4,4	3,8
Laholm	3,1	2,6	8,3
Falkenberg	5,4	8,8	2,9
Varberg	3,1	4	13,4
Kungsbacka	5	2,9	3,3
Halland	4,9	4,3	5,7

Figur 52. Antalet färdigställda lägenheter sedan 2019 per 1000 invånare i respektive kommun samt i Halland som helhet. Källa Länsstyrelsen

Åldrande befolkning

Sverige har en åldrande befolkning och andelen som är 80 år och äldre kommer att fortsätta öka. Andelen 80 år och äldre kommer att vara högre i alla län och i alla kommuner år 2040 än vad andelen är år 2021. I hela riket beräknas åtta procent av folkmängden vara 80 år eller äldre år 2040, jämfört med fem procent idag.¹⁶ Det betyder att även de regioner som inte bedöms ha något byggbehov har en ökad andel med äldre i befolkningen. Detta kommer att ställa krav på bostadsbeståndet. Det betyder att det även kommer att finnas ett behov av bostäder som ligger utanför det beräknade byggbehovet.

Bostad – ett grundläggande behov

En bostad är grunden för många andra grundläggande behov. Utan en bostad är det svårt att tillgodose andra grundläggande behov. Bostadssituationen påverkar människors hälsa,

¹⁶ SCB, Fler äldre i alla län och kommuner 2040, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistiknyhet/den-framtida-befolkningen-i-sveriges-lan-och-kommuner-2022-2040/Hämtad> 2022-05-31

möjligheter inom utbildningsområdet och på arbetsmarknaden samt förutsättningarna för att kunna etablera sig och bilda familj. Brist på bostäder kan hämma länets kompetensförsörjning, och brist på bostäder med rimliga kostnader kan försvåra både för att få behålla studenter och för att kunna bemanna inom många yrken. Stigande bostadspriser och höga hyror leder till ökad skuldsättning och minskat konsumtionsutrymme. Det är därför av yttersta vikt för individen men även för hela samhället, att alla har tillgång till bostadsmarknaden på lika villkor.

Den generella bostadsbristen, liksom bristen på hyresrätter med rimliga hyror, innebär att grupper som ungdomar/unga vuxna och nyanlända i Halland hamnar än längre från bostadsmarknaden. Men det är inte längre enbart dessa utsatta grupper som drabbas av bostadsbristen. Vanliga hushåll med lägre inkomster får i större utsträckning svårare att komma in och stanna kvar på bostadsmarknaden. 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. Flyttkedjor behöver stimuleras för att billigare, äldre lägenheter ska bli tillgängliga för de mest behövande och för att äldre ska kunna lämna sina stora villor så att dessa kan köpas av barnfamiljer.

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. Trots att begreppet bostadsbrist präglade länet i många år så är det 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 • www.lansstyrelsen.se/halland