



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknadsanalys Halland 2023

Meddelande 2023:08



Bostadsmarknadsanalys Halland 2023, Diarienummer 405-4107-23
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2023:08
ISSN: 1101-1084
ISRN: LSTY-N-M--2023/08--SE
Omslagsfoto: Kvarteret Ryttaren, Varberg. Foto Josefine Carlsson

Förord

För att uppnå en hållbar utveckling i länet behövs en väl fungerande bostadsmarknad. Det är också en förutsättning för att uppnå ett socialt hållbart samhälle, där alla grupper inkluderas. Det är därför angeläget att bostadsbyggandet inte stannar av och att det som byggs motsvarar det som efterfrågas.

Bostadsmarknadsanalys Halland är en del i Länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag 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 vänder sig till den som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet; kommuner, bostadsföretag, byggföretag och andra aktörer som är engagerade i frågor om bostadsmarknaden. Rapporten är även ett kunskapsunderlag för de som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i länet.

Rapporten har arbetats fram av planarkitekt Anna Nilsson och beslutats av landshövding Brittis Benzler. Deltagare har varit länsarkitekt Cecilia Engström, integrationssamordnare Thijs den Teuling och sakkunnig i jämställdhet och mänskliga rättigheter Malin Stenman.

Halmstad juni 2023

Brittis Benzler

Landshövding, Länsstyrelsen i Hallands län

Innehållsförteckning

Förord	1
Innehållsförteckning	2
Länsstyrelsens iakttagelser	4
Bostadsmarknaden i Halland	7
Sveriges befolkning	7
Hallands befolkning.....	7
Bostadsbeståndet	11
Läget på bostadsmarknaden.....	13
Bostadsbehovet.....	19
Boendekostnader och disponibel inkomst	23
Arbetsmarknad och sysselsättning.....	24
Bostadsbyggande i Halland	26
Specialbostäder.....	27
Bostadsbyggande och folkökning.....	28
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren	29
Faktorer som påverkar bostadsbyggandet	30
Bostadsbyggandet i de Halländska kommunerna.....	32
Bostäder för alla? – Bostadssituationen för olika grupper	40
Bristande jämställdhet och ensamstående föräldrar	40
Unga vuxna.....	41
Studenter.....	42
Äldre	44
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.....	46
Nyanlända.....	47
Våldsutsatta och deras barn	51
Bostäder för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden (Social och strukturell hemlöshet).....	52
Vräkning i Halland	54
Barn som berörs av vräkning.....	54
Vräkningsförebyggande arbete.....	55

Kommunens roll och verktyg för bostadsförsörjningen.....	56
Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen	56
Översiktsplanering.....	56
Detaljplanering	57
Kommunalt markinnehav	58
Allmännyttan	58
Kommunala hyresgarantier.....	60
Bostadsförmedling, förtur och service.....	61
Samverkan	61
Länsstyrelsens roll.....	63
Hemlöshetsstrategi och vräkningsuppdrag	64
Länsstyrelsernas hantering av uppdraget.....	64
Regionala aktiviteter genomförda i Hallands län	65

Länsstyrelsens iakttagelser

Utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten gör Länsstyrelsen följande iakttagelser:

Halland har länge haft en stark befolkningsutveckling. Ökningen under 2022 var dock något lägre jämfört med året innan. Antalet invånare i Halland ökade med 2562 personer till 342 805 invånare och består av 1259 fler män än kvinnor. Liksom tidigare år var den procentuella ökningen störst i Varberg där befolkningen ökade med 1,7 procent. Varberg stod även för den största andelen av länets totala befolkningsökning. Hallands folkökning beror huvudsakligen på fler inflyttare än utflyttare. SCB slår fast i sin rapport om flyttning mellan län 2002–2021 att av utrikes födda utflyttare i Halland är 53 procent nyligen invandrade, vilket är en förhållandevis hög andel. Födelsetalen i Halland och dess bidrag till folkökningen var ytterst liten och endast tre kommuner hade ett födelseöverskott. Enligt SCB:s prognos förväntas Hallands befolkning fortsatt öka starkt och andelen äldre bli fler.

Hälften av länets kommuner uppger att det råder bostadsbrist. Det är en förändring sedan året innan. Numera gör, förutom Hylte, även Laholm och Falkenberg bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden. Förra året gjorde samtliga kustkommuner bedömningen att det var bostadsbrist i kommunens som helhet samt att det skulle råda bostadsbrist framöver.

Bostadsbristen i Halland har gjort det allt svårare för hushåll med lägre inkomster samt utsatta grupper att komma in på bostadsmarknaden. Utöver de särskilda grupperna syns 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. Kommunerna gör bedömningen att det framför allt råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader samt att kötiderna för ett förstahandskontrakt blir allt längre.

Färre lägenheter färdigställdes under 2022 jämfört med föregående år. 1534 lägenheter färdigställdes under 2022. Även om det är klart lägre än föregående år följer siffran ett genomsnitt sedan 2016. Dock kan man förvänta sig ytterligare minskningar i antalet färdigställande framöver. Årets minskade siffror är troligtvis bara början på minskningen.

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. Ett minskat bostadsbyggande kommer att förstärka bostadsbristen för redan utsatta grupper.

- Unga vuxna, ofta utan kapital, kontakter och kötid.
- Ensamstående föräldrar, framför allt kvinnor, som saknar fast inkomst och ofta nyligen separerade.
- Invandrare som inte omfattas av de sociala skyddsnetten (inte primärt de anvisade nyanlända, utan de som har passerat fyraårsgränsen i bosättningslagen).

Allt fler studenter slåss om samma antal studentbostäder. Halmstad är sedan ett antal år rödlistad som studieort i Sveriges Förenade Studentkårers (SFS) årliga bostadsrapport. Bostadsbristen för studenter påverkar såklart den enskilda individens möjlighet till studier, men Länsstyrelsen ser att det påverkar hela regionen genom mindre inflyttning och i förlängningen brist på kvalificerad kompetens på arbetsmarknaden.

Antalet vräkningar ökar och 2022 har den högsta siffran sedan 2015. Under förra året behövde 19 barn i Hallands län uppleva att båda eller någon av föräldrarna blev av med sin bostad, vilket är en ökning av 6 barn sedan året innan. Därutöver berördes 24 barn av ansökan om avhysning som ej verkställdes under 2022. Att barnfamiljer och barn vräks är mycket problematiskt utifrån ett barnrättsperspektiv och rätten till bostad.

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 nio 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 43 procent vilket är en minskning från 47 procent 2014. 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.

Investeringsstödet har nyttjats i samtliga kommuner och det har byggts hyresrätter av både allmännyttan och privata bostadsföretag och enskilda firmor. Fram till dess att medlen tog slut har 94 byggprojekt beviljats medel. Det motsvarar knappt 2760 lägenheter. Länsstyrelsen har tvingats avslå 35 ärenden, totalt 212 lägenheter, sedan regeringen beslutade att avslå alla ärenden i kö som inte tilldelats medel innan 31 december 2022. Under Länsstyrelsens dialogmöten har flera kommuner lyft att de ser en effekt av borttagandet av investeringsstödet och poängterar att de ser ett behov av långsiktighet i statens agerande kring bostadsförsörjningen. Kommunerna signalerar även att avvecklingen av energieffektiviseringsstödet har påverkat utvecklingen av effektiviseringsåtgärder negativt då incitament har försvunnit.

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.

Över tid har antalet antagna detaljplaner i länet minskat i antal. Men under 2021 ökade antalet antagna detaljplaner. Även under 2022 ökade antalet och kommunerna antog då tillsammans 45 detaljplaner. Tillsammans möjliggör dessa detaljplaner för cirka 1288 lägenheter. Det är klart färre lägenheter än året innan då de antagna planerna möjliggjorde för cirka 2111 lägenheter.

Höga produktionskostnader är det största hindret för bostadsbyggandet i länet. Även nationellt har skett en kraftig ökning av antal kommuner som anger detta som hinder.

Liksom tidigare anger kommunerna även ”konflikt med statliga intressen,” hårda lånevillkor för privatpersoner” och ”överklagande av detaljplaner” som hinder för ett ökat bostadsbyggande.

Bostadsmarknaden i Halland

Sveriges befolkning

Den 31 december 2022 uppgick Sveriges befolkning till 10 521 556 invånare. Befolkningen bestod av 49,6 procent kvinnor och 50,4 procent män. Under 2022 ökade Sveriges befolkning med 0,7 procent, vilket var samma ökning som året innan. Folkökningen förklaras främst av invandringsöverskottet. 2020 ökade Sveriges befolkning med 0,5 procent, vilket är den lägsta ökningen sedan 2005. Jämfört med 2021 minskade antalet födda med 8,3 procent. Inte sedan 2005 har det fötts färre barn i Sverige.

Antalet hushåll ökade förra året med 52 000 och totalt fanns det 4 883 800 hushåll i Sverige den 31 december 2022. Den relativa ökningen av hushåll var större än Sveriges folkökning vilket gjort att den genomsnittliga hushållstorleken minskade något till 2,15 personer. Vid slutet av 2022 var det vanligaste hushållet ensamstående utan barn, 40 procent av hushållen var enpersonshushåll. Hushåll utan barn är vanligare än hushåll med barn. I 68 procent av alla hushåll fanns inga barn.

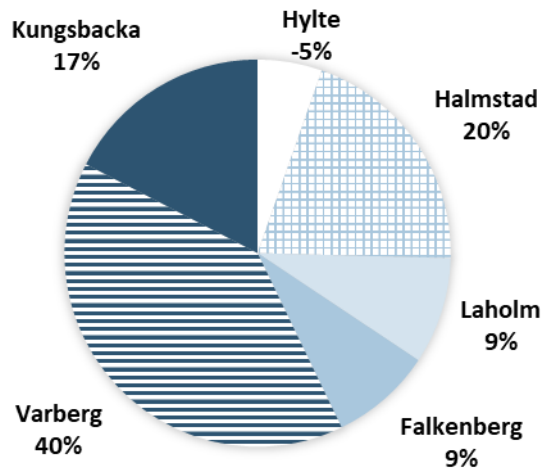
De senast åren har antalet utländska medborgare som beviljats svenskt medborgarskap ökat. Ökningen förklaras främst av en period med hög flyktinginvandring. Som flykting krävs vanligen att man varit bosatt i Sverige i minst fyra år för att få svenskt medborgarskap. Under 2022 beviljades 92 00 personer svenskt medborgarskap. Över hälften av de nyblivna svenska medborgarna var kvinnor (47 400).¹

Hallands befolkning

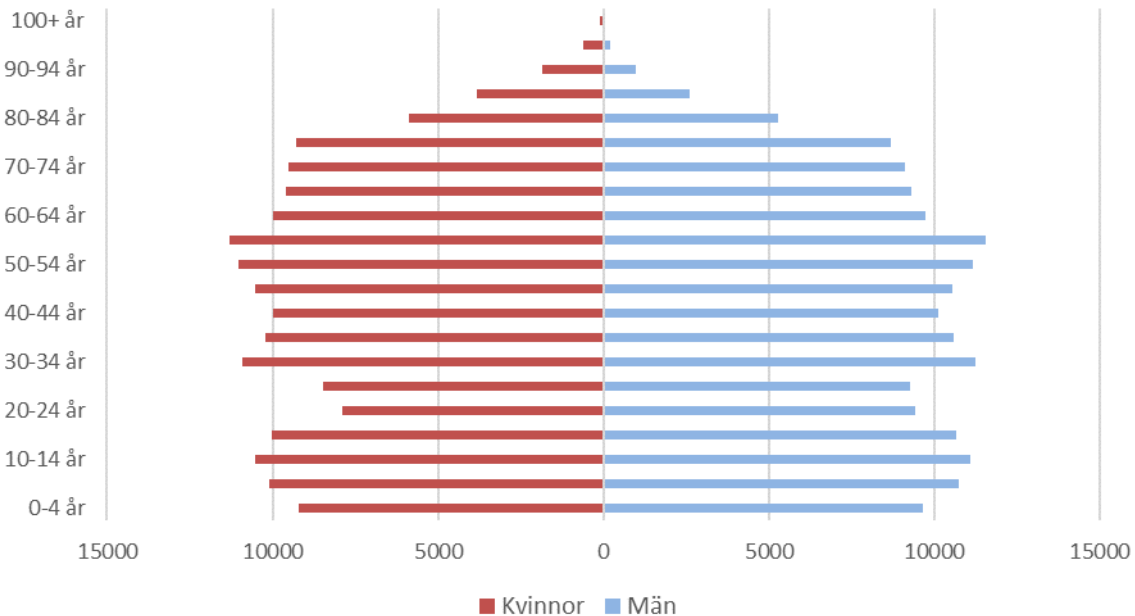
Under 2022 ökade antalet invånare i Halland med 2562 personer. Den 31 december 2022 uppgick Hallands befolkning till 342 805 invånare. 1259 fler män än kvinnor. I länets kustkommuner ökade befolkningen. Procentuellt ökade den mest i Varberg, där befolkningen ökade med 1,7 procent. Hallands befolkningsökning var under förra året något lägre jämfört med året innan. Att länets befolkning ökade beror huvudsakligen på att regionen har fler inflyttare än utflyttare. Under 2022 bidrog både invandringen från andra länder och inflyttningen från andra regioner i Sverige till det positiva flyttnettot. Men precis som i riket sjönk födelsetalen i Halland och dess bidrag till folkökningen var ytterst liten. Tre av länets kommuner, Kungsbacka, Varberg och Falkenberg, hade ett födelseöverskott under 2022. Fyra kommuner fick ett tillskott via inflyttningar från övriga landet. Högst inrikes flyttnetto hade Varberg och Laholm. Samtliga halländska kommuner hade en högre invandring än utvandring under 2022.² Av länets totala folkökning under 2022 stod ökningen i Varberg för den största andelen, 40 procent, följt av Halmstad och Kungsbacka på 20 respektive 17 procent.

¹ SCB 2023. Ensamstående utan barn det vanligaste hushållet. [Ensamstående utan barn det vanligaste hushållet \(scb.se\)](https://www.scb.se/ensamstaende-utan-barn-det-vanligaste-hushallet) Hämtad 2023-05-09

² Region Halland, Fakta om Halland, [Fakta om Halland - Region Halland](https://www.regionhalland.se/fakta-om-halland) Hämtad 2023-02-22

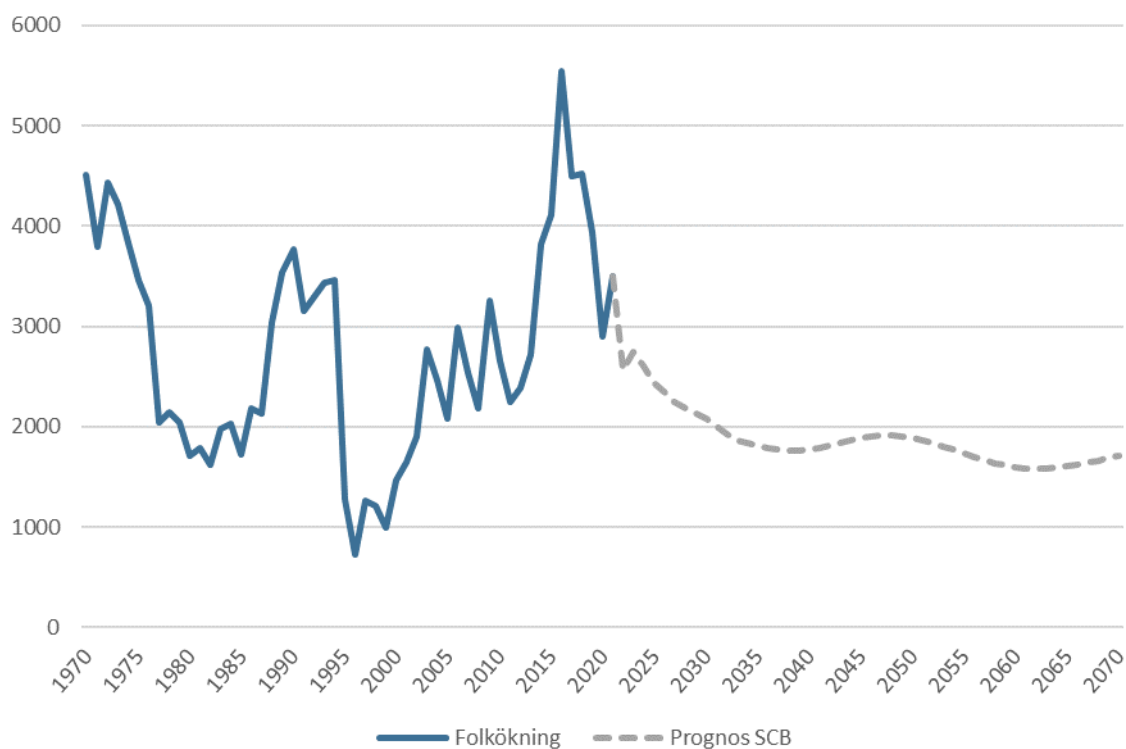


Figur 1. Folkökningen i Halland under 2022 fördelat på respektive kommun. Källa SCB.



Figur 2. Hallands folkmängd efter ålder och kön. Källa SCB.

Hallands befolkning består av 1259 fler män än kvinnor. Att det är fler män än kvinnor gäller för samtliga kommuner förutom Kungsbacka. Där är antalet kvinnor fler än männen. Halland har 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.



Figur 3. Folkökningen i Halland sedan 1970 samt prognos fram till 2070. Källa SCB.

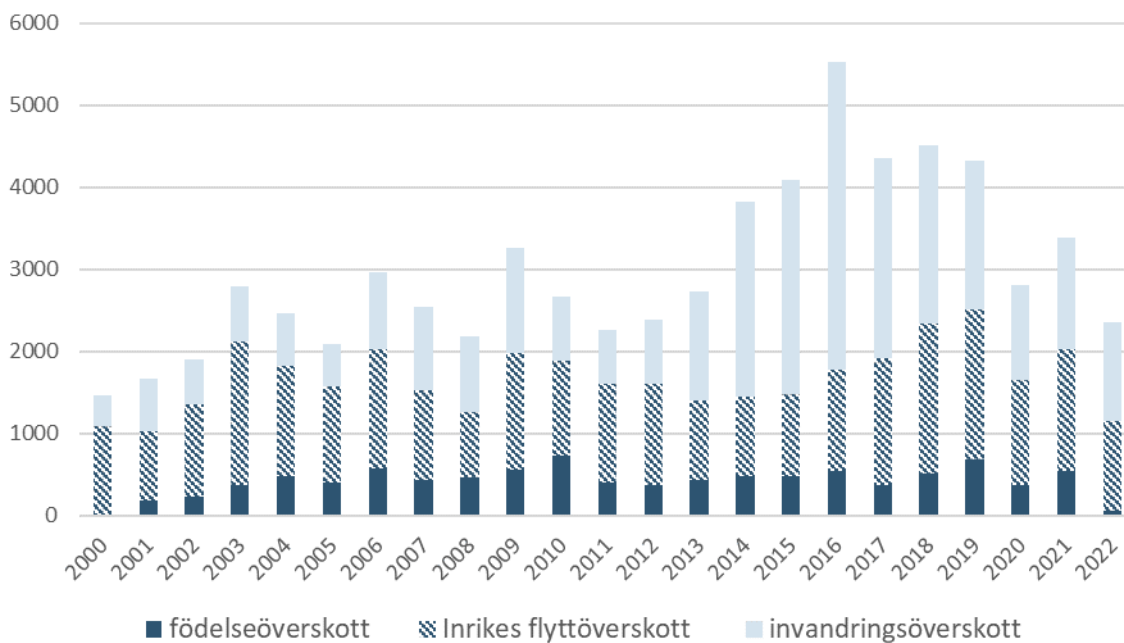
SCB:s befolkningsprognos visar att Halland är ett av de länen där befolkningen beräknas öka i snabbare takt än i övriga riket. Fram till 2040 beräknas länets befolkning öka med 11,7 procent. Bara Stockholm och Uppsalas befolkning beräknas få en större ökning procentuellt sett. Utmärkande för den framtida befolkningen är att andelen äldre i befolkningen ökar. Andelen av befolkningen som är 65 år och äldre är högre 2040 än idag i samtliga län och i princip alla kommuner. Andelen 80 år och äldre är högre i alla län och kommuner år 2040. Ökningen beror på att dödligheten minskar, men även på att de stora kullarna födda på 1940-talet passerar 80 års ålder de närmsta åren.³ Halland liksom de övriga Sverige har en åldrande befolkning. Antalet äldre kommer enligt prognosen att öka. Därmed förväntas behovet av insatser inom äldreomsorgen öka.

Flyttningar till och från Halland

Halland är tillsammans med Skåne det län som har haft en större inrikes inflyttning än utflyttning alla år under perioden 2002–2021. Att flyttnettot är positivt innebär att fler har flyttat in än flyttat ut från länet. Vanligast är att flytta i åldrarna 18–30 år, ofta i samband med studier. Av inflyttare är gruppen 18–30 den klart största gruppen och av utflyttare utgör denna grupp över hälften. Flyttnettot är negativt för unga vuxna i åldern 18–30 år och positivt för barn i åldern 0–17 år, vuxna i åldern 31–64 år samt 65-plussare. Det innebär att fler unga vuxna flyttar ut än in och fler barnfamiljer samt 65-plussare flyttar in än ut. Av utrikes födda utflyttare i Halland är 53 procent nyligen invandrade, vilket är en jämförelsevis hög andel. Västra Götaland är det dominerande länet för in- och

³ SCB 2022. Fler äldre i alla län och kommuner 2040. [Fler äldre i alla län och kommuner 2040 \(scb.se\)](https://www.scb.se/nyheter/pressmeddelanden/2022/11/11/fler-aldre-i-alla-lan-och-kommuner-2040)
Hämtad 2023-03-22

utflyttningen. Av inflyttarna kommer 50 procent från Västra Götaland. Av utflyttarna går 45 procent till Västra Götaland och 20 procent till Skåne.⁴



Figur 4. Befolkningsökningens delar i Halland 2000–2022. Källa SCB.

Invandring utgör fortfarande en betydande del av Hallands folkökning. 2022 svarade den för 47 procent av den totala folkökningen. Under 2022 stod det inrikes flyttnettot för 43 procent av befolkningsökningen. Födelsenettot stod för endast 2,5 procent.

	Folkmängd	Födelse- överskott	Invandrings- överskott	Inrikes flytt- överskott	Folkökning 2022
Hylte	10464	-31	58	-191	-155
Halmstad	105148	-20	584	-74	575
Laholm	26575	-27	62	197	256
Falkenberg	47017	3	65	148	244
Varberg	67800	80	174	866	1142
Kungsbacka	85801	60	255	147	500
Halland	342805	65	1198	1093	2562

Figur 5. Befolkningsförändringens delar i länets kommuner 2022. Källa SCB.

⁴ SCB, Flyttningar mellan län, varifrån och varthän 2002-2021 Demografiska rapporter 2023:1

Bostadsbeståndet

Bostadsbeståndet i Sverige

En viktig förutsättning för bostadsbeståndet är de befintliga bostäderna. De flesta som flyttar till en bostad gör det inom det befintliga bostadsbeståndet. Det är i det befintliga beståndet som hyresrätter med lägre hyresnivåer finns. Nyproduktionen av bostäder innebär ett viktigt, men till antalet, begränsat tillskott av bostäder till det totala beståndet. Nyproduktionen under 2022 motsvarar knappt en procent av det totala bostadsbeståndet. Sveriges bostadsbestånd uppgick den 31 december 2022 till 5 158 699 lägenheter, 41 procent av dessa finns i småhus och 52 procent i flerbostadshus. Resterande utgörs av specialbostäder och övriga hus.

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.

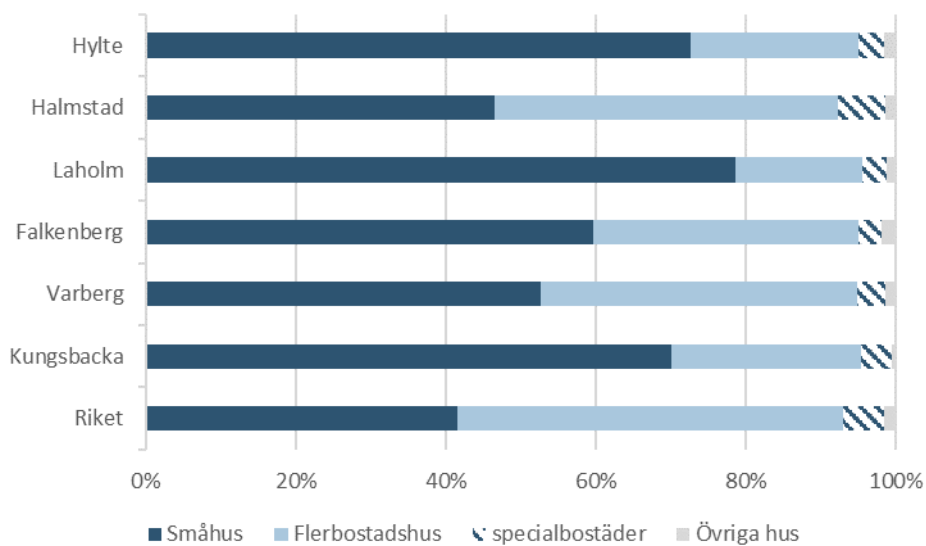
Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Hallands bostadsbestånd

Den 31 december 2022 uppgick Hallands bostadsbestånd till 158 528 lägenheter. Sedan 2021 har bostadsbeståndet ökat med 1877 bostäder. Förändringar i bostadsbeståndet utgörs inte enbart av nyproduktion. 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

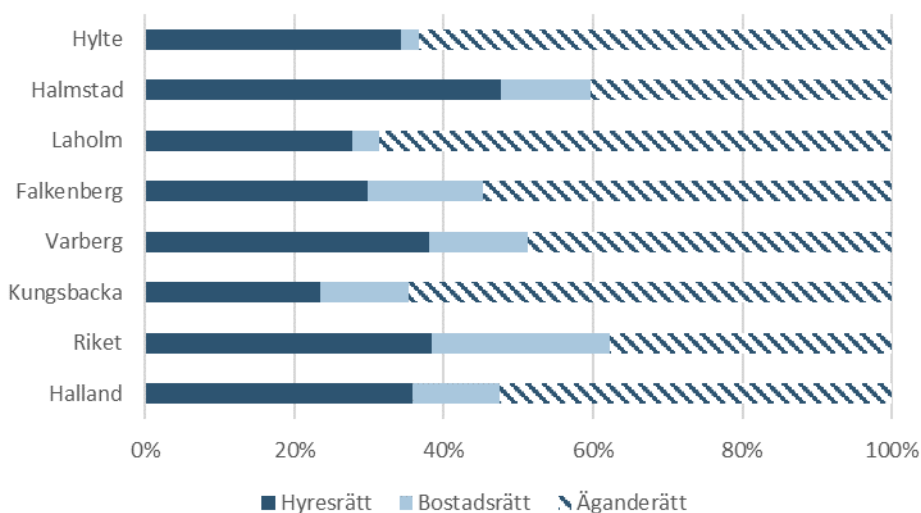
58 procent av Hallands bostadsbestånd utgörs av småhus, en högre andel än riksgenomsnittet där motsvarande siffra är 42 procent. Flerbostadshus i Halland utgör 36 procent av bostadsbeståndet. Nationellt är den siffran 52 procent. Resterande är specialbostäder och övriga hus.



Figur 6. Fördelning av hustyper för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

Upplåtelseformer

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



Figur 7. 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

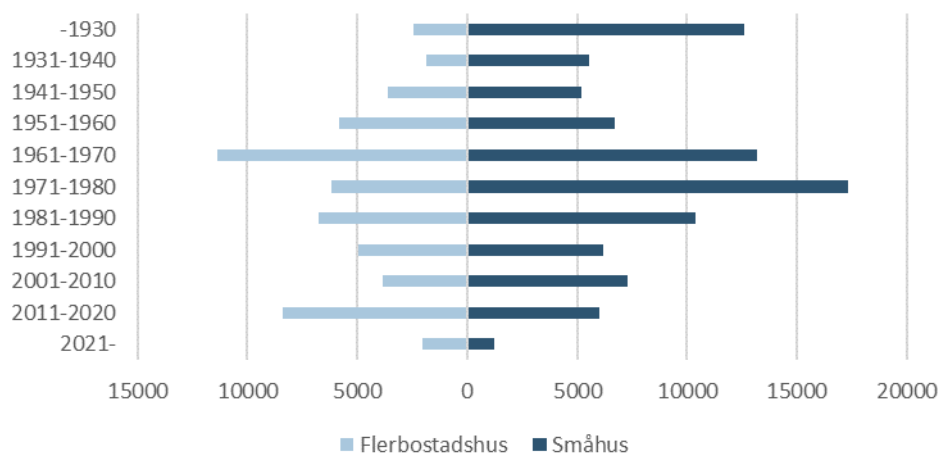
bostadsbestånd har Halland en hög andel äganderätter.

Förändringar i det befintliga bostadsbeståndet som leder till förändring av boendekostnader påverkar människors möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov. Ombildningar eller försäljningar av hyresrätter kan medföra ett ökat kapital till nybyggnation. Men eftersom hyresnivåerna i nyproducerade eller nyrenoverade hyresrätter generellt är högre än i det äldre beståndet och bostadsrätter medför ett behov av lån för kontantinsats, innebär sådana förändringar ofta att det blir svårare för ekonomiskt svagare hushåll att efterfråga dessa bostäder.

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, motsvarande en månadshyra på cirka 6600 kronor för en lägenhet på 70 kvm.



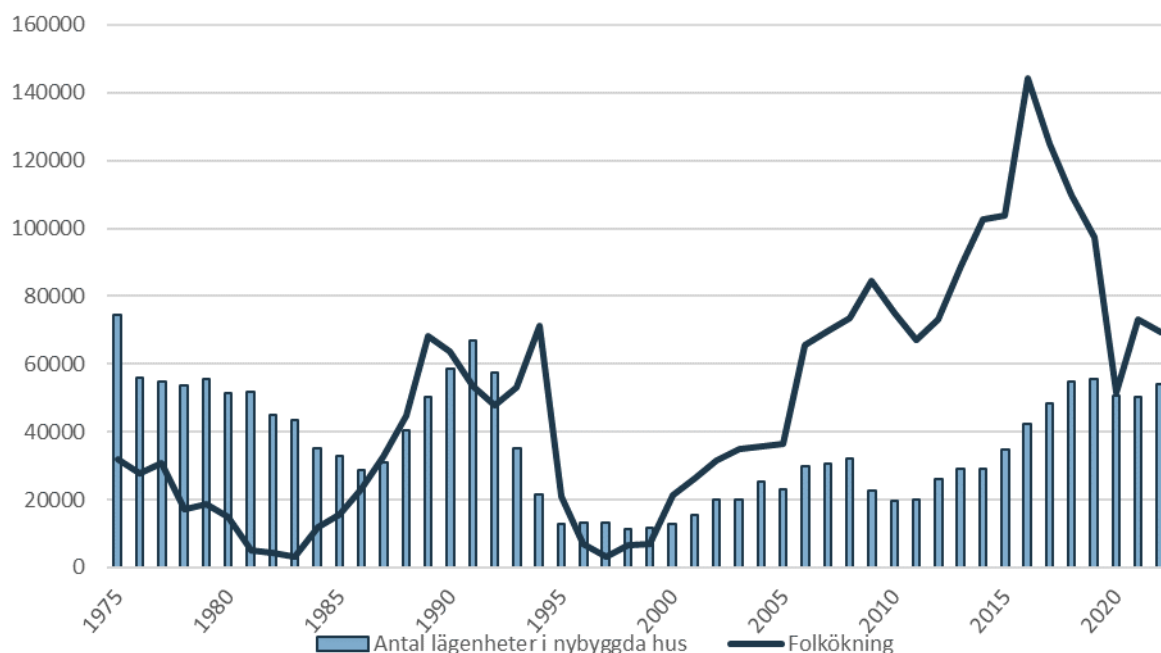
Figur 8. Åldersfördelning av länets bostadsbestånd fördelat på flerbostadshus och småhus. Källa SCB.

Läget på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Sverige

Under 2022 färdigställdes 41 258 lägenheter i nybyggda flerbostadshus. Det är cirka 4 procent fler än föregående år. 12 760 småhus färdigställdes vilket är en ökning med 23 procent gentemot 2022. Utöver detta så gav ombyggnationer ett tillskott på 2650 lägenheter. Totalt tillskott genom ny- och ombyggnad uppgår till 56 668 lägenheter vilket

är cirka sju procent fler än föregående år.⁵



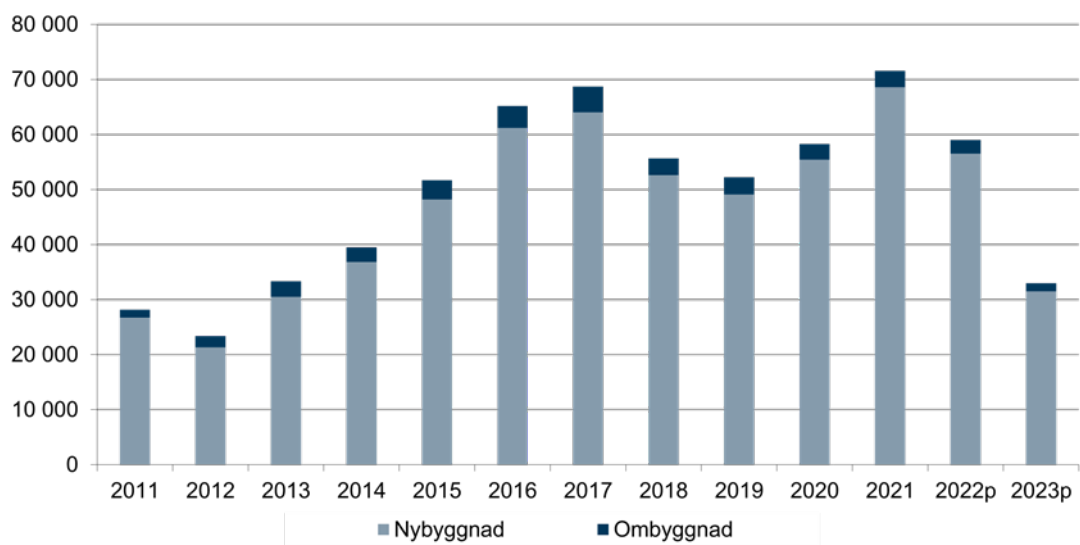
Figur 9. Antal färdigställda lägenheter i Sverige per år under 1975–2022 jämfört med folkökningen. Källa SCB.

Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats snabbt sedan början av 2022. Hushållens köpkraft har försvagats markant och hushållens förväntan på den gena ekonomin har rasat. Kraftigt stigande räntor och energikostnader bidrar till fallande bostadspriser. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstödet kan utvecklingen resultera i en snabb och kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.

Enligt Boverkets prognos håller antalet färdigställda bostäder hög takt under både 2022 och 2023. Båda åren kan det komma att färdigställas över 60 000 bostäder. Den huvudsakliga inbromsningen för antalet färdigställda bostäder sker från år 2024 och framåt.⁶

⁵ SCB (2023). [Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2022 uppgår till 56 668 lägenheter \(scb.se\)](#) Hämtad 2023-05-22

⁶ Boverket (2022). Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. [Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet - Boverket](#). Hämtad 2023-05-09



Figur 10. SCB:s statistik samt Boverkets prognos (år 2022 och 2023) för påbörjade bostäder i Sverige. Källa Boverket.

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 kommunerna som helhet, dels uppdelat på centralorten samt 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.

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

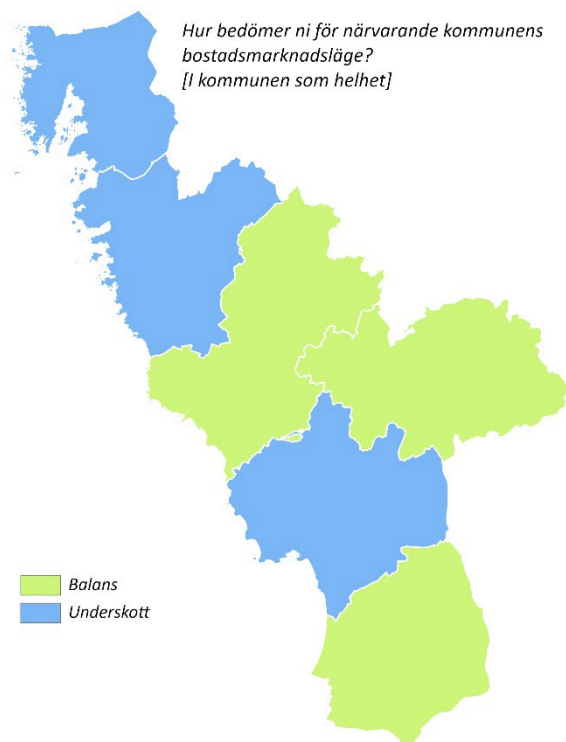
Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas.

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.

Nationellt har antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden minskat med 24 kommuner sedan förra året. I årets enkät anger totalt 180 kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden. I Hallands län uppger hälften av kommunerna att det råder bostadsbrist och hälften att det råder balans på bostadsmarknaden. I årets enkät gör numera, förutom Hylte, även Laholm och Falkenberg

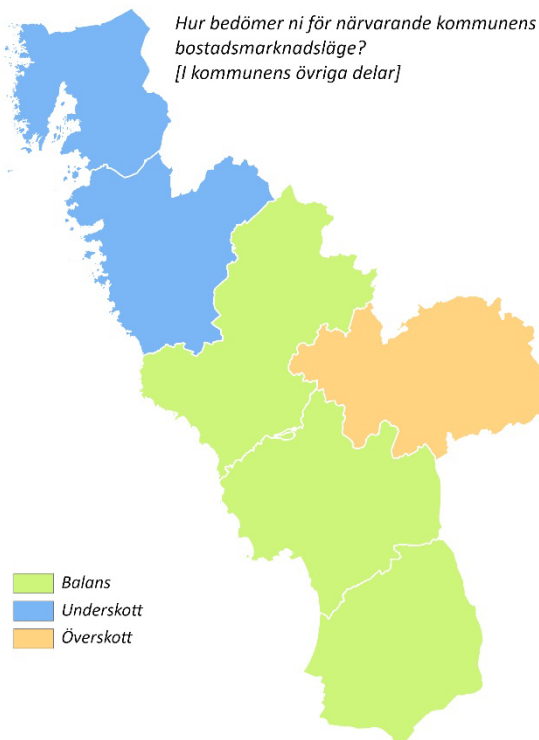
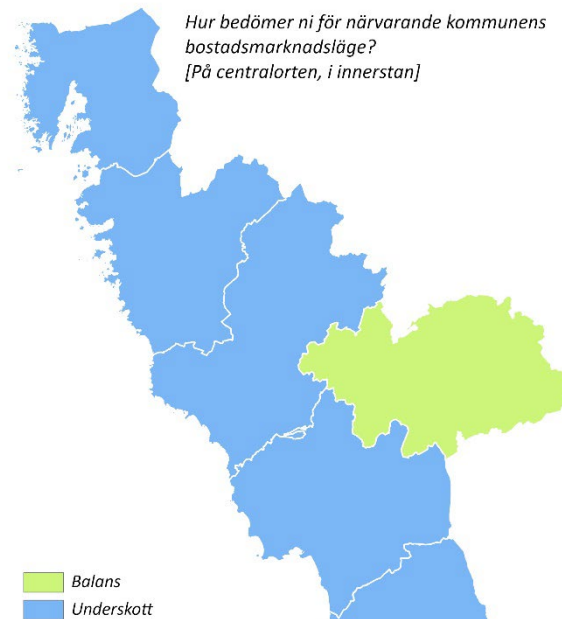


bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Samtliga kommuner bedömer att dagens läge kommer att hålla i sig även om tre år. Detta är en skillnad gentemot förra året då samtliga kustkommuner gjorde bedömningen att det var bostadsbrist i kommunens som helhet. Samtliga kommuner i länet gjorde då bedömningen att det skulle råda bostadsbrist framöver.

Centralorterna och kommunernas övriga delar

I kustkommunernas centralorter råder det bostadsbrist. Hyltes bostadsmarknad har genom åren 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. Om tre år bedömer Hylte och Laholm att det råder balans på bostadsmarknaden i centralorterna.

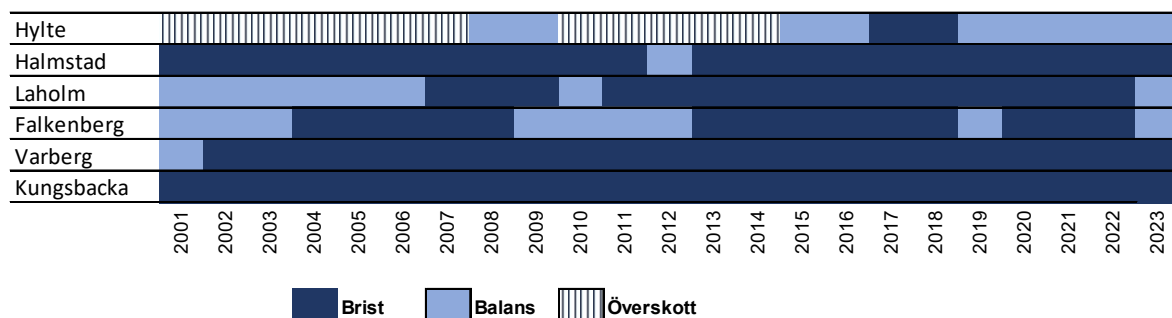
Utanför centralorterna (kommunernas övriga delar) råder det bostadsbrist i två kommuner; Kungsbacka och Varberg. Förutom Laholm gör nu även Halmstad och Falkenberg bedömningen att det råder



balans på bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar. Hylte, som tidigare gjort bedömningen att bostadsmarknaden varit i balans, gör numera bedömningen att man har ett överskott av bostäder i kommunens övriga delar. Samtliga kommuner gör samma bedömning kring läget om tre år.

Halmstad beskriver en större efterfrågan på bostäder i staden och orterna längs kusten. Det är också där det byggs mest. Marknadsläget är sämre för orterna i inlandet. Desto längre från staden ju sämre marknadsläge. Bostadsbristen är störst när det gäller stora lägenheter med rimliga boendekostnader. Många av de större

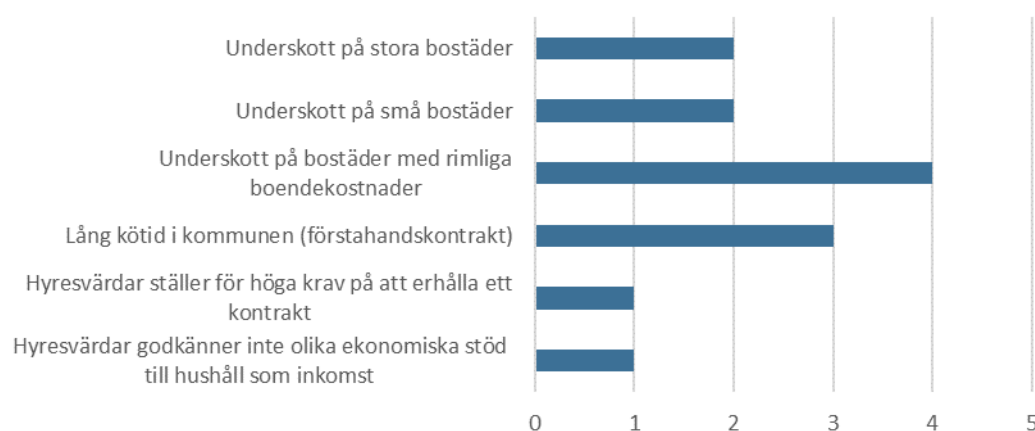
lägenheter som finns upptas av äldre utan barn. Varför trångboddheten hos socioekonomiska svaga är stor. Halmstads låga andel med bostadsrätter gör att steget in på marknaden med ägt boende är stor vilket drabbar unga. Laholm beskriver att bostadsmarknadsläget är mycket varierad i kommunen. Störst tryck är det i centralorten samt i kusten. Falkenberg lyfter problematiken kring att det är svårt med lånevillkor vid byggnation på landsbygden. Varberg beskriver en generell bostadsbrist då efterfrågan generellt är större än utbudet. En del av underskottet förklarar de med att det är svårt att få igång flyttkedjor. Många äldre bor kvar ensamma i småhus samtidigt som barnfamiljer upplever en brist på villor att flytta till.



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

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. Av tabellen nedan framgår vad kommunerna bedömer att underskottet beror på. Samtliga kommuner, förutom Falkenberg menar att det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader. Detta kan innebära att bostadsbristen kan antas kännas av socioekonomisk svagare målgrupper mer än övriga målgrupper. Ytterligare en kommun, jämfört med föregående år, anger att det råder lång tid i kommunen för att erhålla ett förstahandskontrakt.



Figur 12. Tabellen visar vad kommunerna bedömer att underskottet beror på. Källa BME.

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. Men liksom i Halland har ytterligare någon kommun anslutit sig till de kommuner där det råder balans på bostadsmarknaden för kommunen som helhet.

Bostadsbehovet

Rätten till bostad

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.⁷

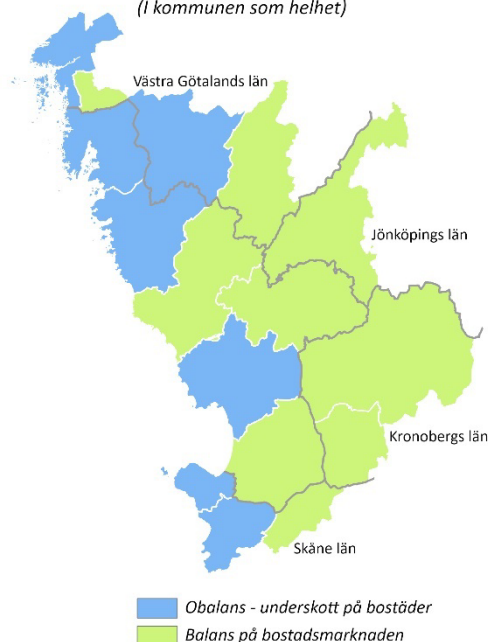
En bostad är grunden för många andra grundläggande behov. Det är därför av yttersta vikt för individen men även för hela samhället att alla har tillgång till bostadsmarknaden på lika villkor.

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.

Bostad – ett grundläggande behov

En bostad är grunden för många andra grundläggande behov. Utan en bostad är det svårt

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



⁷ Regeringen. Mål för boende och samhällsplanering. [Mål för boende och samhällsplanering - Regeringen.se](https://www.regeringen.se/491313)
Hämtad 2023-05-11

att tillgodose andra grundläggande behov. Bostadssituationen påverkar människors hälsa, 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.

Antal invånare per bostad

Vid årsskiftet fanns det drygt 158 000 bostäder i Hallands län. Det innebär 2,2 invånare per bostad. Under 2022 ökade befolkningen i Halland med 2562 invånare. Samtidigt färdigställdes 1534 nya bostäder i länet. Det innebär 1,7 nya invånare per nybyggd bostad. Det innebär att det under 2022 färdigställdes så pass många nya bostäder att trångboddheten inte ska öka i länet. Dock kvarstår områden i länet där trångboddheten är påtaglig, i kombination med andra socio-ekonomiska (sämre) förutsättningar. Under många år ha det dock byggts upp ett ackumulerat behov då antalet färdigställda bostäder inte låg i nivå med befolkningsökningen. Ett exempel är 2016 då det tillkom 3,8 nya invånare för varje färdigställd bostad.

Boverkets beräknade bostadsbyggnadsbehov

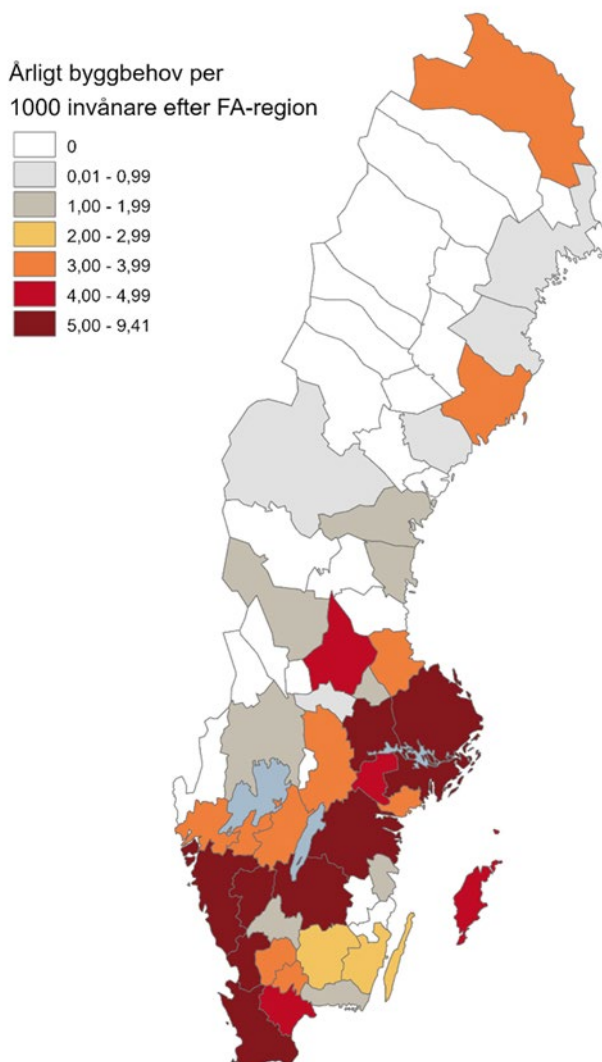
Boverket har gjort regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet under många år. De senaste regionala beräkningarna finns i rapporten ”Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030”. Enligt Boverkets beräkning behövs det nationellt cirka 60 000 nya bostäder årligen för att svara mot 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.⁸

Halland ingår i två olika FA-regioner där Kungsbacka, Varberg och Falkenberg ingår i FA-Göteborg. Halmstad, Hylte och Laholm ingår i FA-Halmstad. För båda regionerna har Boverket beräknat ett årligt byggbehov per 1000 invånare till 5,00–9,41. För FA-Halmstad skulle den siffran innebära att 711–1338 lägenheter hade behövts färdigställas under 2022. Nu vet vi att det färdigställdes 492 lägenheter. Det innebär 3,5 lägenheter per 1000 invånare.

För hela Halland hamnar behovet av färdigställda lägenheter utifrån Boverkets siffror på 1714–3226 lägenheter under 2022. En siffra som inte uppnås då färdigställandet för hela länet sammantaget var 1534 lägenheter under 2022.

Totalt sett innebär färdigställandet i Halland under 2022 en siffra på 4,5 lägenheter per 1000 invånare. Det är en minskning jämfört med föregående år. Siffran innebär att länet inte kommer upp i Boverkets beräknade årliga behov.



Figur 13. Årligt byggbehov per 1000 invånare efter FA-region. Källa Boverket.

⁸ 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 2022-05-16.

	2019	2020	2021	2022
Hylte	0,8	0,2	2,5	0,8
Halmstad	6,5	4,4	3,8	3,5
Laholm	3,1	2,6	8,3	4,4
Falkenberg	5,4	8,8	2,9	7,3
Varberg	3,1	4	13,4	6,2
Kungsbacka	5	2,9	3,3	3,3
Halland	4,9	4,3	5,7	4,5

Figur 14. Antalet färdigställda lägenheter sedan 2019 per 1000 invånare i respektive kommun samt i Halland som helhet. Källa SCB.

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.⁹ 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.

Vilka bostäder behöver byggas

Storlekar på de bostäder samt upplåtelseform, som behöver tillkomma de närmaste åren varierar mellan kommunerna. I tabellen nedan redovisas de bedömningar som kommunerna gjort avseende behovet kommande tre år. Halmstad beskriver att de har en låg andel flerbostadshus särskilt bostadsrätter. Andelen småhus är mycket stor. Halmstad påpekar att flyttkedjan för småhus behöver komma i gång då många äldre bor i småhus med stora ytor. Laholm beskriver att de har flera större bostadsprojekt på gång både centralt och i kustområdet som de på sikt tror kommer att ge bättre balans på marknaden. Varberg beskriver att det saknas mindre boenden men framför allt finns inte stora lägenheter att tillgå. Stora lägenheter för stora familjer är en bristvara. Övriga bostäder, storlekar och upplåtelseformer bedöms det finnas intresse för även fortsatt.

Invånarnas betalningsförmåga och betalningsvilja är en begränsande faktor för nybyggnation. Det är en viktig faktor kring bostadsbehovet. Det finns ett behov av nya bostäder, men de som byggs måste kunna efterfrågas. Alla som behöver en bostad kan inte, eller vill inte, efterfråga nyproduktion. Ökade priser i det befintliga beståndet är en effekt av bostadsbristen.

⁹ 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

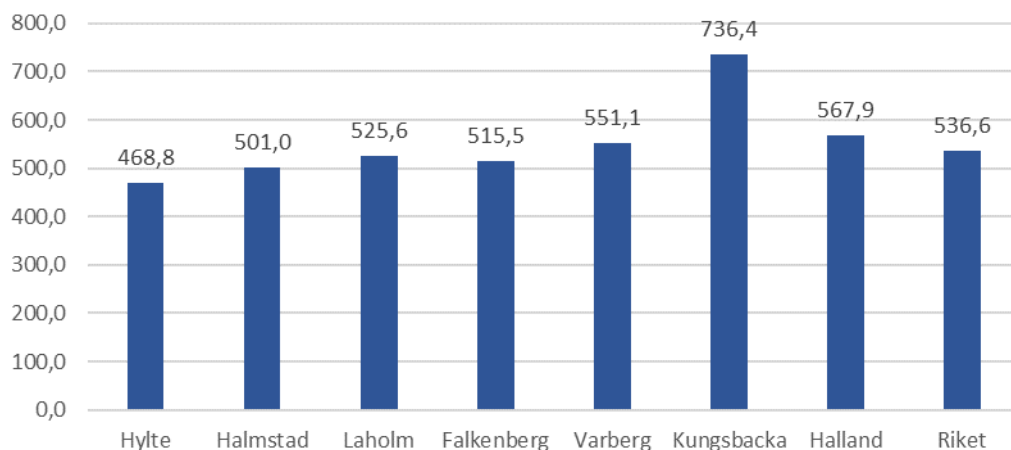
	Hyresrätter					Bostadsrätter				
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	≥ 5 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	≥ 5 rok
Hylte						<i>Kan ej bedöma</i>				
Halmstad										
Laholm										
Falkenberg	<i>Kan ej bedöma</i>					<i>Kan ej bedöma</i>				
Varberg										
Kungsbacka										

Figur 15. Storlekar på hyres- och bostadsrätter som länets kommuner bedömer behöver tillkomma under de kommande tre åren. Källa BME.

Boendekostnader och disponibel inkomst

Disponibel inkomst är summan av hushållens olika inkomster, inklusive kapitalvinst/-förlust minus skatt och avgifter. Det är alltså den summa som hushållen kan använda till konsumtion eller sparande. Den disponibla inkomsten för länets hushåll skiljer sig åt mellan kommunerna. Kungsbacka ligger en bra bit över riket som genomsnitt. Halland som helhet ligger över rikssnittet. Hylte är den kommun med lägst disponibla inkomst för hushållen som genomsnitt.

Priser och kostnader för bostäder varierar mellan och inom länets kommuner. Det varierar i det befintliga beståndet mellan hustyper och upplåtelseformer, mellan bostädernas ålder och i de hyror som sätts i nyproduktionen. Kostnader för boendet innebär olika möjligheter för hushållen att efterfråga en bostad utifrån sina behov och deras ekonomiska förutsättningar.



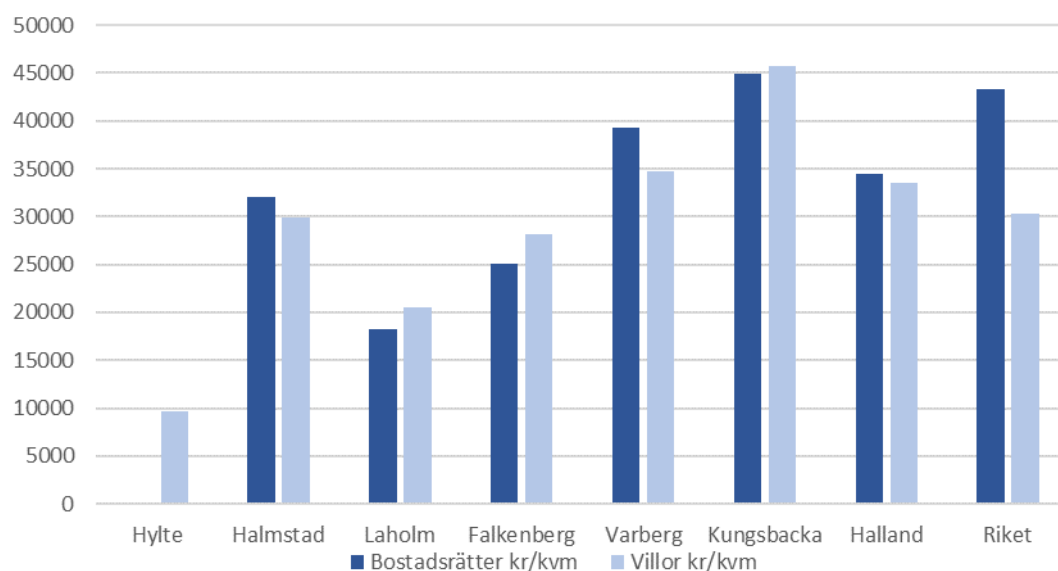
Figur 16. Disponibel inkomst för samtliga hushåll över 18 år. Medelvärde i tkr år 2021. Källa SCB.

Medelhyra i hyresrätter

Av SCB:s statistik över hyror i hyreslägenheter efter län och kommun framgår att medelhyran i Hallands län 2022 som årshyra låg på 1238 kronor per kvm, en månadshyra på 103 kronor kvm per månad. Det är samma nivå som för riket totalt. Mellan länets kommuner varierar årshyran på 929 kronor per kvm i Hylte (77 kr kvm/månad) till 1271 kronor per kvm i Kungsbacka (106 kr kvm/månad).

Priser för småhus och bostadsrätter

Priset på bostäder skiljer sig åt mellan länets kommuner. Det finns flera sätt att mäta hushållens kostnader för bostäder. Här redovisas en jämförelse av priset per kvadratmeter boarea, både vad gäller villor/småhus och bostadsrätter. Rikssnittet för bostadsrätter är relativt högt på grund av storstadsregionernas priser. Bland länets kommuner ligger snittpriset klart högre i Kungsbacka och Varberg jämfört med länets övriga kommuner. För Hylte finns ingen redovisad statistik för bostadsrätter.



Figur 17. Försäljningspris kronor per kvadratmeter boarea för bostadsrätter och villor de senaste 12 månaderna. Uppdaterat 9 maj. Källa Mäklarstatistik.

Arbetsmarknad och sysselsättning

För Sverige i stort präglades 2022 av en stark arbetsmarknad, med bred minskning av antalet inskrivna arbetslösa på bred front. Både det totala antalet arbetslösa, antalet långtidsarbetslösa och antalet arbetslösa unga var på lägre nivåer under fjärde kvartalet 2022 jämfört med samma tid föregående år. Inledningen av 2023 har haft en motståndskraftig arbetsmarknad trots ett sämre läge för svensk ekonomi. Arbetsförmedlingen bedömer att arbetslösheten väntas stiga under 2023.

För Hallands län minskade antalet inskrivna på Arbetsförmedlingen under första kvartalet 2023 jämfört med samma tid föregående år.

På länets arbetsmarknad arbetar en högre andel inom industrin än i riket totalt sett. Även den offentliga tjänstesektorn står för en högre andel av sysselsättningen, medan den privata tjänstesektorn står för en lägre andel av sysselsättningen än i riket som helhet. 40 procent av den sysselsatta befolkningen i länet arbetar i den privata tjänstesektorn, 34 procent inom den offentliga tjänstesektorn och 13 procent inom industrin.

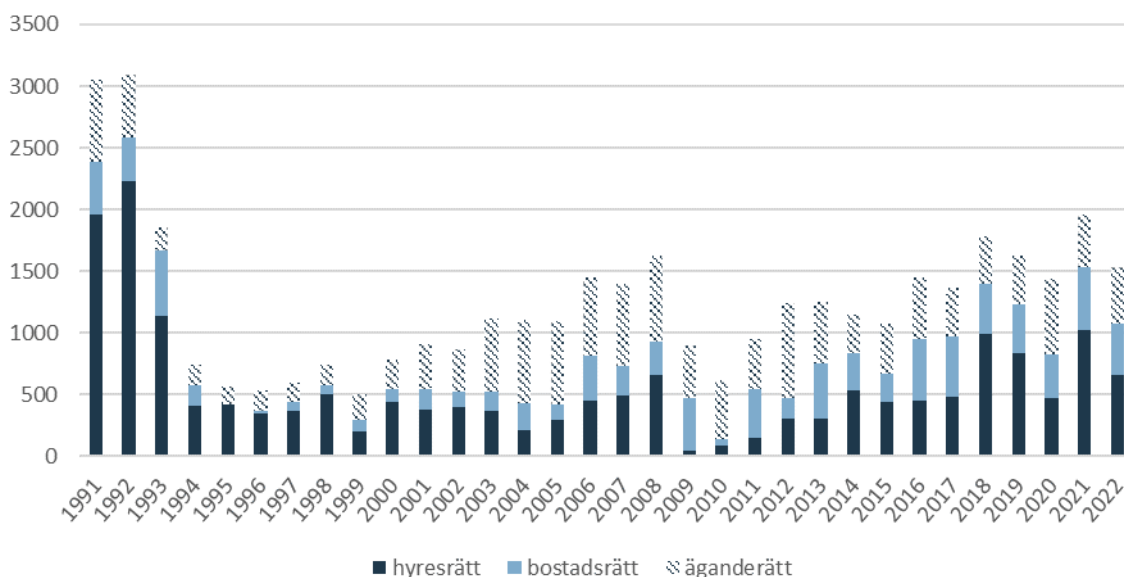
Antalet inskrivna hos Arbetsförmedlingen visar den relativa arbetslöshetsnivån. Halland har en lägre nivå än för riket som helhet. Antalet inskrivna arbetslösa hos Arbetsförmedlingen som andel av den registerbaserade arbetskraften, var 5,0 procent i Hallands län under det första kvartalet 2023. Motsvarande siffra för riket som helhet var

6,5 procent under samma period. För män var arbetslöshetsnivån 5,1 procent och bland kvinnorna var 4,9 procent av arbetskraften inskrivna som arbetslösa under första kvartalet 2023.¹⁰

¹⁰ Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsläget kvartal 1 2023, [Arbetsmarknadsläget i Sveriges län kvartal 1 2023 - Arbetsförmedlingen \(arbetsformedlingen.se\)](#)Hämtad 2023-06-01

Bostadsbyggande i Halland

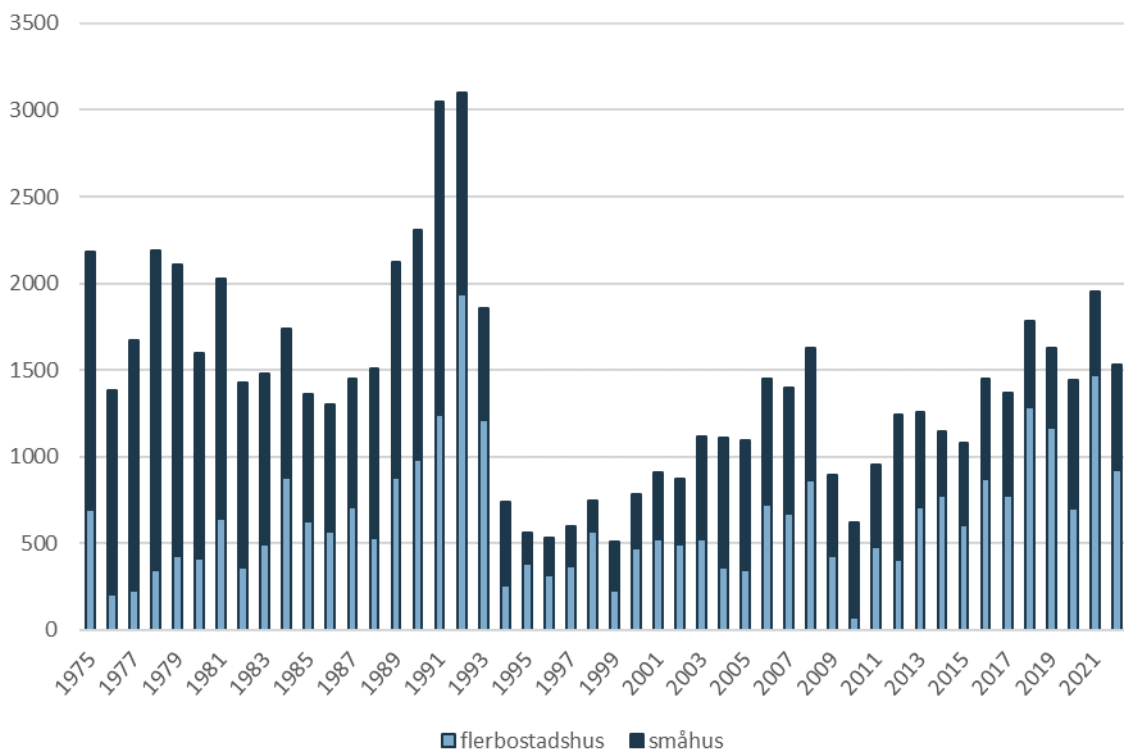
Under 2022 färdigställdes 1534 lägenheter i Halland. Med färdigställda menas när en lägenhet är klar för inflyttning. Vilket nästan uteslutande avser slutbesked. Antalet färdigställda under 2022 är lägre än för 2021. Men trots nedgången i antalet färdigställda lägenheter är det den fjärde högsta siffran sedan 2008. Nedgången av antalet färdigställda är framförallt en minskning av hyresrätter där färdigställandet nästan halverades. Antalet bostadsrätter minskade men antalet äganderätter ökade något i antal.



Figur 18. Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform sedan 1991. Källa SCB.

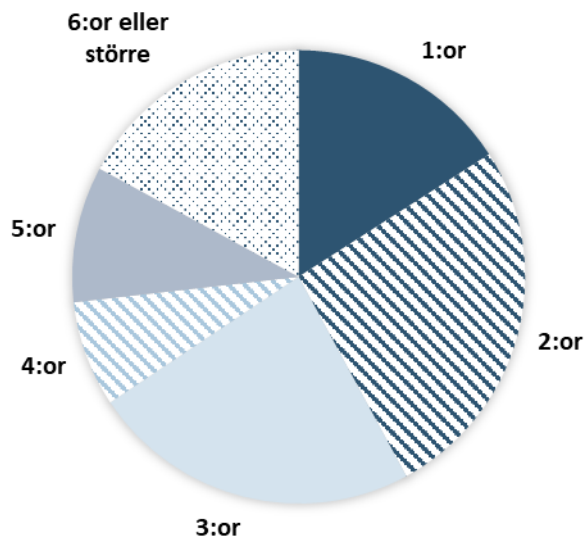
Flest lägenheter färdigställdes i Varberg, 418, följt av Halmstad på 366 lägenheter. För Hallands del var antalet färdigställda lägenheter per tusen invånare 4,5. Motsvarande siffra för hela riket var 5,1 nybyggda lägenheter per 1000 invånare.

60 procent av nybyggnationen under 2022 utgjordes av 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.



Figur 19. Färdigställda lägenheter i Halland sedan 1975 fördelat på flerbostadshus och småhus. Källa SCB.

Jämfört med 2021 färdigställdes under förra året fler större lägenheter. Andelen bostäder med 6 rum och större ökade från tolv till 17 procent. Tvåor och treor minskade från 59 till 50 procent.



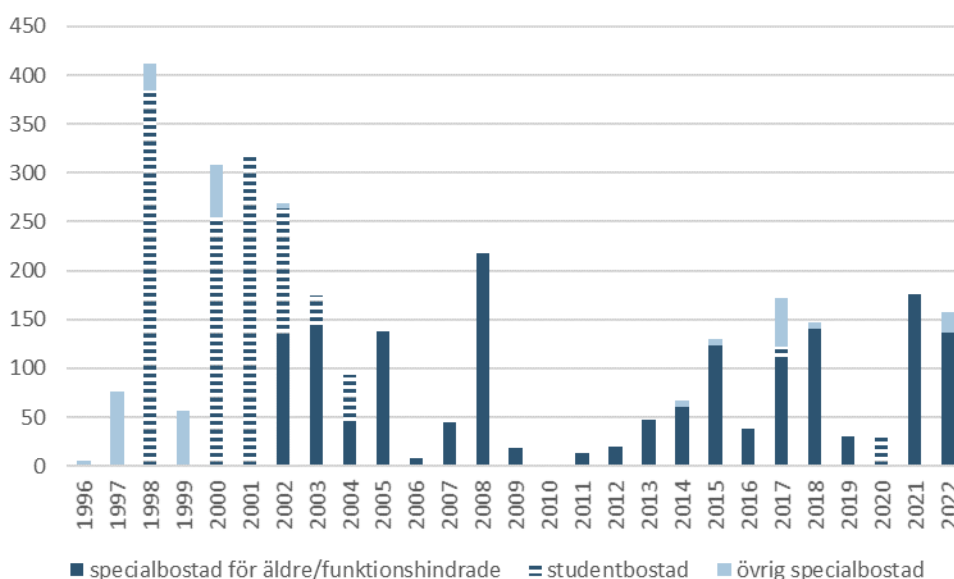
Figur 20. De lägenheter som färdigställdes i Halland 2022 fördelat på lägenhetsstorlek. Källa SCB.

Specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studenter och övriga

specialbostäder. 157 av de lägenheter som färdigställdes under 2022 utgörs av så kallade specialbostäder. Av de specialbostäder som färdigställdes under 2022 utgörs 136 av bostäder för äldre eller funktionshindrade. 21 lägenheter räknas till övrig specialbostad och innebär 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

I diagrammet nedan framgår antalet färdigställda specialbostäder i länet sedan 1996.



Figur 21. 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.

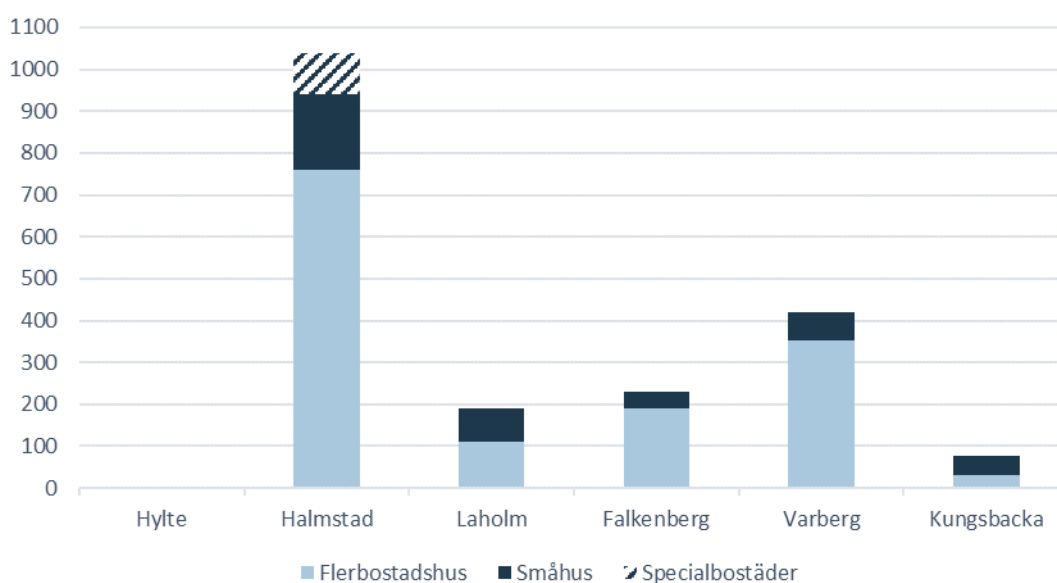
Bostadsbrist begränsar dessutom möjligheterna att kunna erbjuda äldre och funktionshindrade en bostad som svarar mot deras behov av service, trygghet och tillgänglighet. Bostadsbrist kan även leda till ökad trångboddhet och hemlöshet.

Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren

I riket som helhet förväntar sig kommunerna betydligt färre påbörjade bostäder under 2023 jämfört med förra årets enkät. I år understryker många kommuner att de har svårt att bedöma marknadsläget. Förväntningarna är dock betydligt mer positiva än vad andra marknadsanalyser visar. Boverket gör bedömningen att byggtakten i många kommuner kommer att bli avsevärt lägre än vad som anges i enkäten.

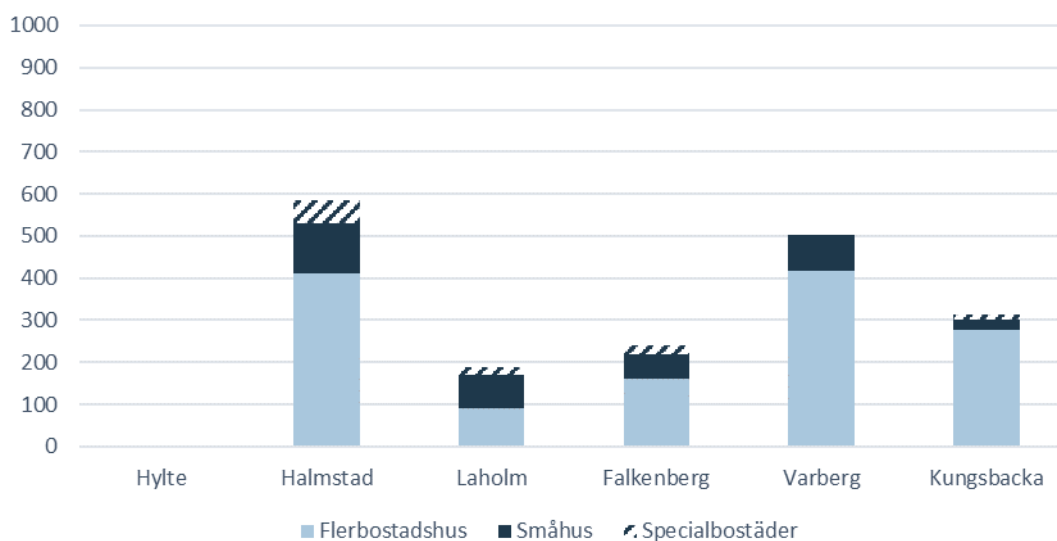
Under 2022 var antalet påbörjade lägenheter i Halland 1921. År 2021 var den siffran 2079 påbörjade lägenheter. Påbörjandet av lägenheter uppskattas och beräknas för varje kvartal. För påbörjandet är underskattningen det senaste kvartalet mellan 20 och 60 procent beroende på kvartal. Uppskattningen är som störst för andra kvartalet. Efter ett år är underskattningen cirka två 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 knappt 2200 lägenheter kommer att påbörjas under 2023, och under 2024 uppskattar de att drygt 1800 lägenheter kommer att påbörjas. Kommunernas bedömningar gjordes i januari 2023.



Figur 22. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2023. Källa BME.

En kommun som kraftigt sänker sin förväntan på antal påbörjade lägenheter är Kungsbacka. I januari 2022 gjorde de bedömningen att det skulle påbörjas 1168 lägenheter under 2023. I januari 2023 görs bedömningen att det under 2023 endast kommer att påbörjas 76 lägenheter under 2023.

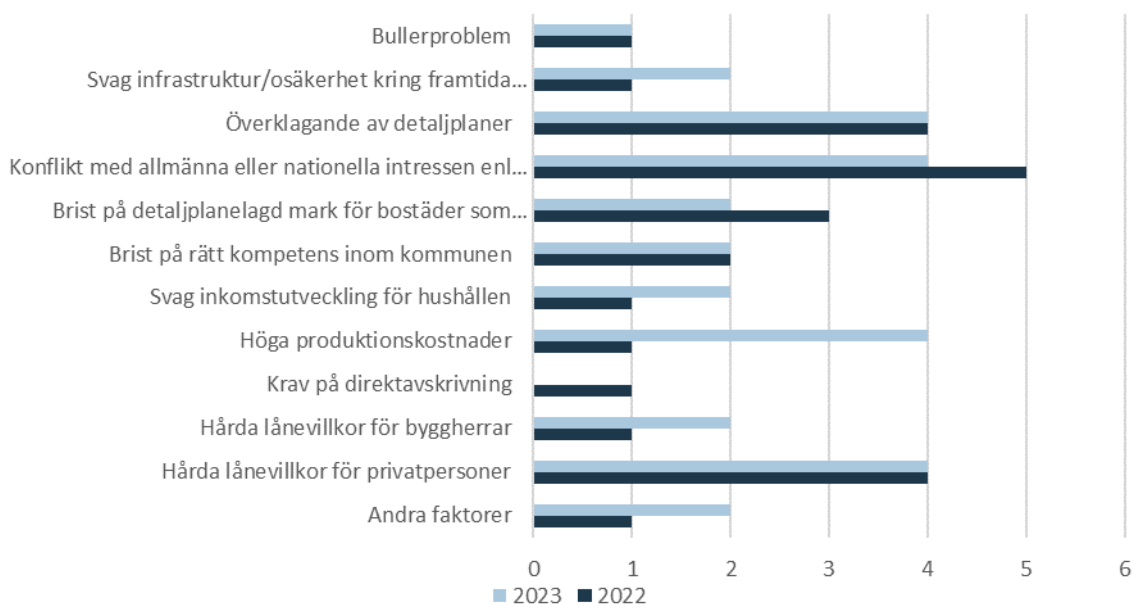


Figur 23. Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2024. Källa BME.

Faktorer som påverkar bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Faktorerna är förutbestämda i enkäten och kommunerna har markerat de faktorer som mest stämmer när det gäller deras uppfattning kring faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Nationellt anger 80 procent av kommunerna i år ”*höga produktionskostnader*” som hinder för bostadsbyggandet. Det är en kraftig ökning från förra årets 48 procent. Lägst andelar återfinns i Storstockholm och Storgöteborg där knappt två tredjedelar av kommunerna anger detta. Strax över hälften av kommunerna anger ”*svårigheter för privatpersoner att få lån*” som hinder. En ökning med nära 20 procentenheter från förra årets 34 procent.

Samtliga kommuner i Halland, förutom Falkenberg, anger att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. En stor skillnad gentemot föregående års svar är att höga produktionskostnader är ett hinder för bostadsbyggandet. Fyra av länets kommuner anger detta som hinder, vilket är ytterligare tre jämfört med 2022. Kungsbacka kommun anger i en fördjupad dialog att se behov av utbyggnad av infrastruktur i form av spårbunden och vägtrafik, samt el- och dricksvattenförsörjning för att kunna växa ytterligare.



Figur 24. De Halländska kommunernas svar på vad som främst begränsar bostadsbyggandet. Källa BME.

Investeringsstödet

Enligt en Rapport som tagits fram av Tyréns på uppdrag av hyresgästföreningen har investeringsstödet ökat bostadsbyggandet och sänkt hyrorna. 60 procent av bostäderna som beviljats stöd skulle inte byggts utan stödet.¹¹

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. Fram till dess att riksdagen beslutade om stödets avveckling och medlen tog slut har 94 byggprojekt beviljats medel i Halland. Det motsvarar knappt 2760 lägenheter.

Sedan regeringen beslutade att avslå alla ärenden i kö som inte tilldelats medel innan 31 december 2022 har Länsstyrelsen tvingats avslå 35 ärenden, totalt 212 lägenheter. Under Länsstyrelsens dialogmöten har flera kommuner lyft att de ser en negativ effekt av investeringsstödet avveckling för bostadsbyggandet. Kommunerna har även poängterat att de ser ett behov av långsiktighet i statens agerande kring och efterfrågar statliga incitament för att upprätthålla bostadsbyggandet. Kortsiktigt agerande blir negativt för kommunerna.

Flera aktuella initiativ som påverkar bostadsmarknaden

Under 2022 och 2023 har regering och riksdag beslutat om en rad olika åtgärder och insatser kopplade till bostadsmarknaden. Här är några exempel på initiativ, remisser och utredningar som kan ha påverkan på bostadsmarknaden och arbetet med bostadsförsörjning.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026

¹¹ Investeringsstödet effekter på byggandet av hyresbostäder, Hyresgästföreningen och Tyréns, rapport 2023

Den Nationella hemlöshetsstrategin ska motverka hemlöshet under strategiperioden. Syftet med en nationell hemlöshetsstrategi är att tydliggöra inriktningen för insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och insatser för att förebygga att människor blir hemlösa samt beskriver målsättning om att stärka de sociala perspektiven i samhällsplaneringen.¹²

Uppsägning av hyresgäster som begått brott (Dir. 2022:105)

En särskild utredare ska se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet. Syftet är att säkerställa att det finns ändamålsenliga möjligheter till uppsägning som beaktar övriga boendes intresse av en trygg och säker boende och närmiljö och som är proportionerliga.¹³

Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden (Dir. 2022:117)

En särskild utredare ska undersöka i vilken utsträckning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden eller hyresbostadsmarknaden. Utredaren ska vidare överväga om ett register för hyresbostäder bör införas.¹⁴

Tilläggsdirektiv till Utredningen om tryggare bostadsområden (Dir. 2023:33)

I uppdraget ingår att se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet eller av kriminella organisationer.¹⁵

Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Regeringen beslutade 2023-03-16 att ge Boverket i uppdrag att ta fram förslag på betydande lättnader i byggkraven för studentbostäder. Syftet med uppdraget är att utreda möjligheterna att påtagligt minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av dessa på kort och lång sikt. Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2024 till Regeringskansliet.¹⁶

Bostadsbyggandet i de Halländska kommunerna

Som jämförelse till länets bostadsbyggande redovisar nedanstående diagram hur många lägenheter som respektive kommun färdigställt. Även i år är det i Varberg som flest lägenheter färdigställt (418). Merparten av dessa, 37 procent, var hyresrätter. Om man ser till antalet färdigställda i förhållande till invånare hamnar Falkenberg i topp följt av Varberg. I Falkenbergs kommun färdigställdes 7,3 lägenheter per 1000 invånare. I Varberg var den siffran 6,2 bostäder per 1000 invånare.

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 färdigställt i respektive kommun,

¹² Regeringen (2022), [Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet - Regeringen.se](#)

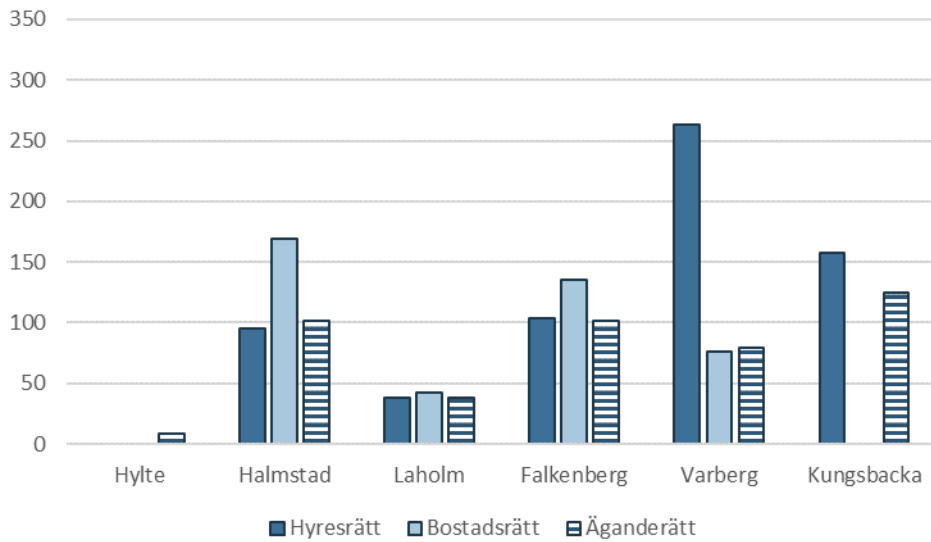
¹³ Regeringen (2022), [Uppsägning av hyresgäster som begått brott - Regeringen.se](#)

¹⁴ Regeringen (2022), [Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden - Regeringen.se](#)

¹⁵ Regeringen (2023), [Tilläggsdirektiv till Utredningen om tryggare bostadsområden - Regeringen.se](#)

¹⁶ Regeringen (2023), [Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder - Regeringen.se](#)

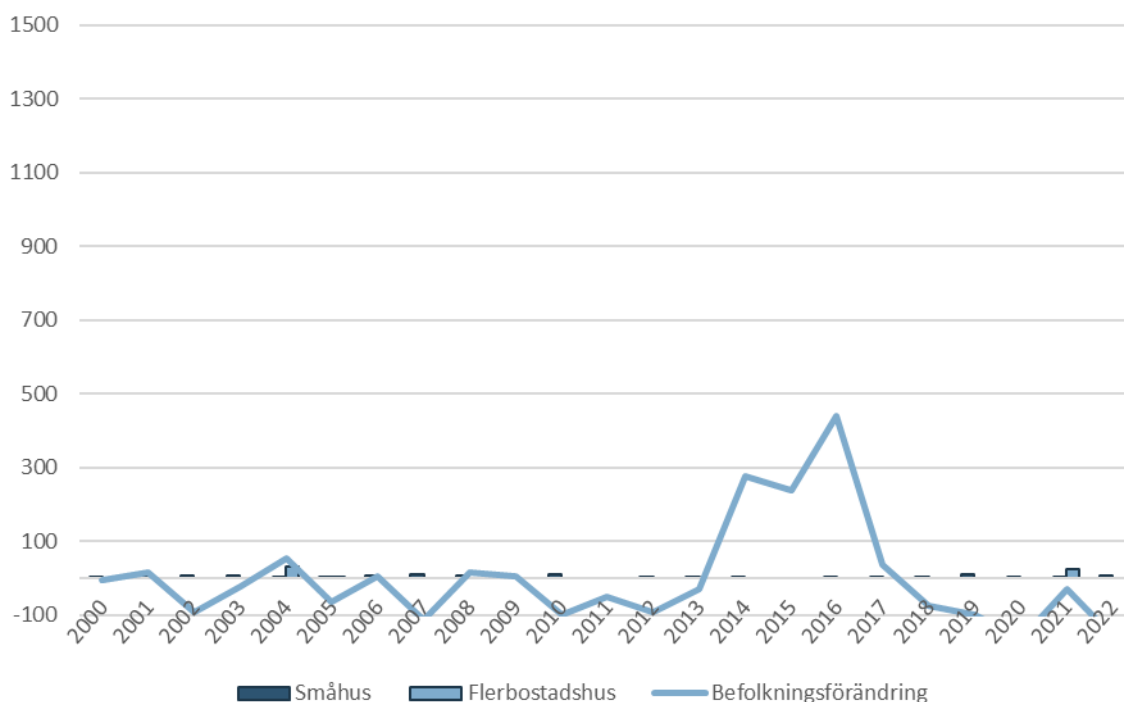
befolkningsförändringen och hur många lägenheter per 1000 invånare som färdigställts under 2022. Likaså framgår antalet befintliga allmännyttiga lägenheter per 1000 invånare i respektive kommun. Sedan 2013 finns uppgifter på SCB kring allmännyttans totala bestånd. Förändringen i allmännyttans bestånd redovisas i procent under respektive kommun. Störst förändring har skett i Kungsbacka där allmännyttans bestånd ökat med 13,7 procent. I Laholm har allmännyttans bestånd minskat med 3,8 procent.



Figur 25. Färdigställda lägenheter i Halland 2022. Fördelat på respektive kommun och upplåtelseform. Källa SCB.

Hylte

Under 2022 färdigställdes åtta lägenheter i form av småhus i Hylte. Inte sedan 2019 har det färdigställts så många småhus. Under 2014 till 2017 ökade befolkningen i Hylte med nästan 1000 invånare. Därefter har befolkningen minskat. Hyltes bostadsmarknad har varierat och genom åren har de uppgett både balans och överskott. Sedan några år råder det balans, men när det gäller kommunens övriga delar beskrivs ett överskott på bostäder.

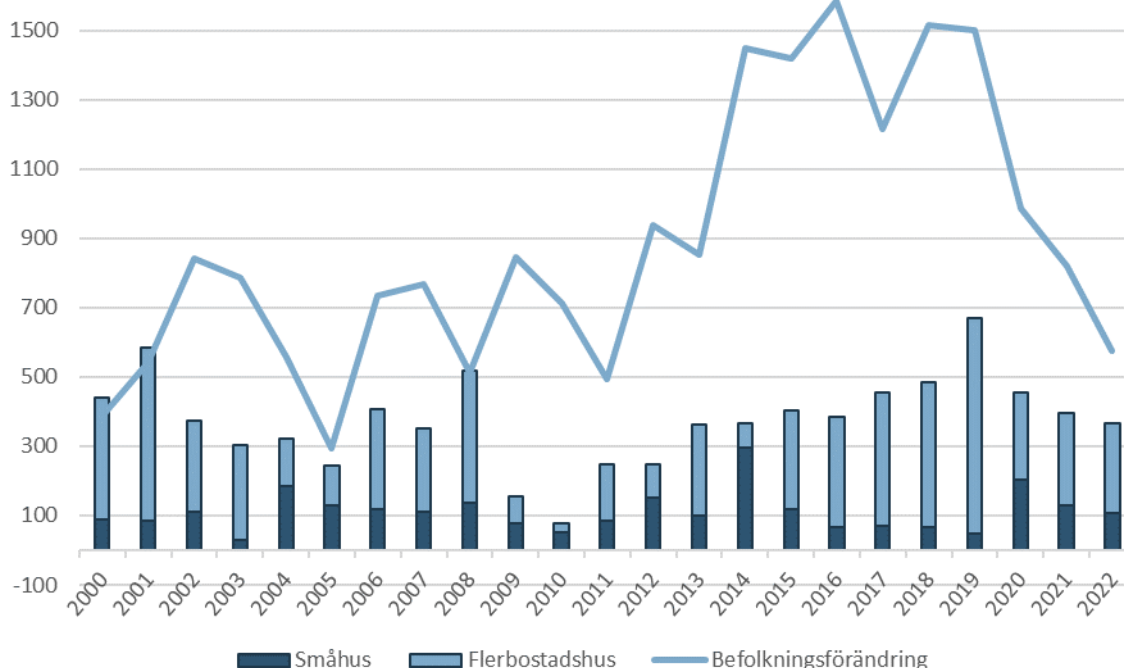


Figur 26. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Hylte kommun. Källa SCB.

Färdigställda lgh 2022	8	Tot. Bostadsbestånd	4 915
<i>Småhus</i>	8	<i>Allmännyttan</i>	542
<i>Flerbostadshus</i>	0	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	52
Färdigställda lgh/1000 inv.	0,8	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+2,8 %
Befolkningsförändring 2021	-155 (-1,5%)		

Halmstad

I Halmstads kommun färdigställdes 366 lägenheter under 2022. 108 av dessa uppfördes som småhus. Halmstad är den kommun i länet där allmännyttan är störst i förhållande till befolkningen. Det är också den kommun där allmännyttan är störst i förhållande till det totala bostadsbeståndet. Befolkningsökningen har varit hög under en längre period och antalet färdigställda har legat på en relativt jämn nivå. Halmstad beskriver en större efterfrågan på bostäder i staden och orterna längs kusten. Det är också där det byggs mest. Marknadsläget är sämre för orterna i inlandet. Bostadsbristen är störst när det gäller stora lägenheter med rimliga boendekostnader. Många av de större lägenheter som finns upptas av äldre utan barn. Halmstads låga andel med bostadsrätter gör att steget in på marknaden med ägt boende är stor vilket drabbar unga.

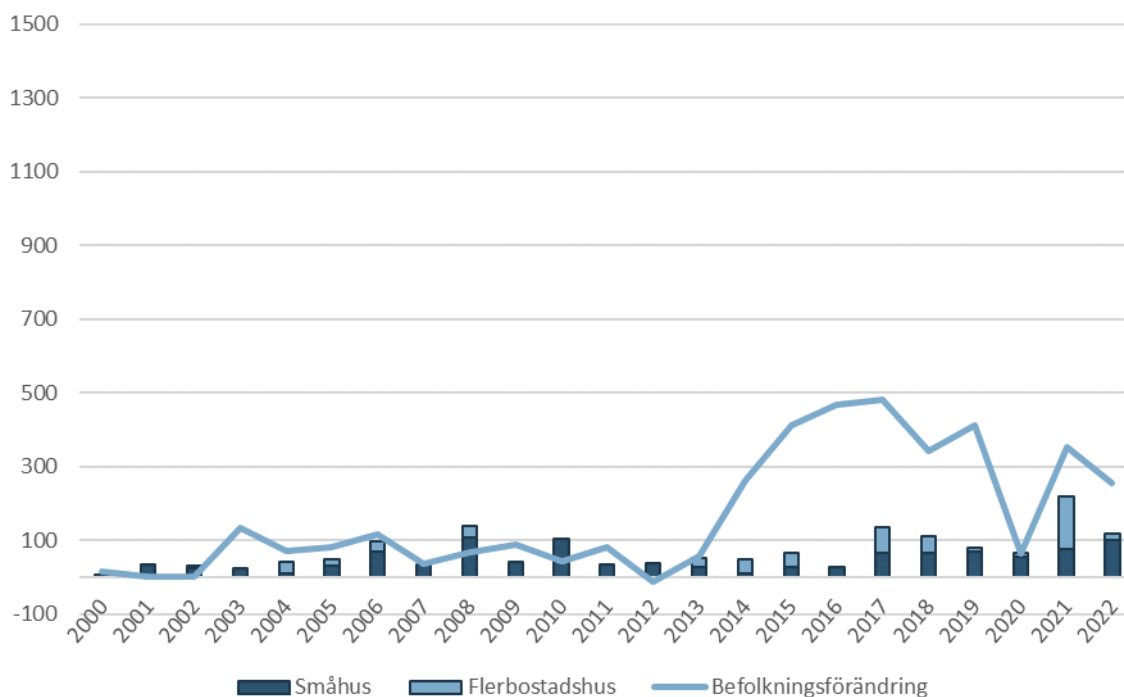


Figur 27. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Halmstads kommun. Källa SCB.

Färdigställda lgh 2021	366	Tot. Bostadsbestånd	51 218
<i>Småhus</i>	108	<i>Allmännyttan</i>	10 661
<i>Flerbostadshus</i>	258	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	101
Färdigställda lgh/1000 inv.	3,5	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+7,6 %
Befolkningsförändring 2021	+575 (0,5%)		

Laholm

Laholms kommun färdigställde 119 lägenheter under 2022 vilket är 100 lägenheter färre än under föregående toppår. Kommunen beskriver att bostadsmarknadsläget är mycket varierad i kommunen och störst tryck är det i centralorten samt i kusten. I kommunen som helhet allmännyttans bestånd har sedan 2013 som en kommun i länet minskat i Laholm. En ytterligare minskning kan noteras sedan föregående år och sedan 2013 har beståndet minskat med minus 3,8 procent.

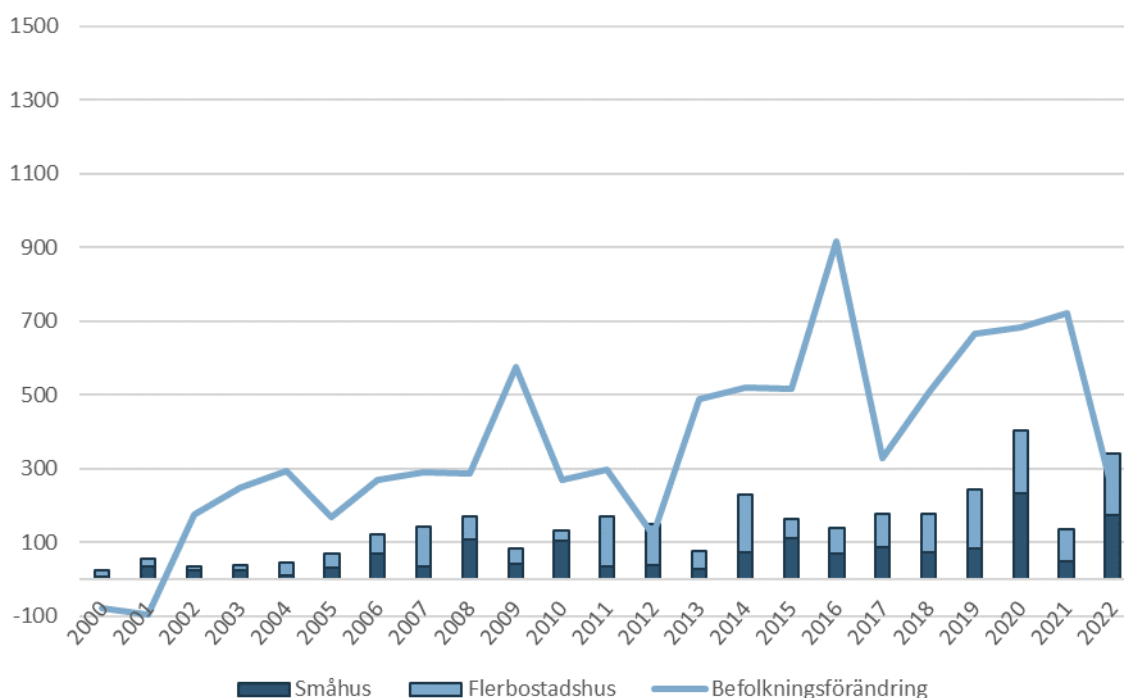


Figur 28. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Laholms kommun. Källa SCB.

Färdigställda lgh 2021	118	Tot. Bostadsbestånd	12 588
<i>Småhus</i>	102	<i>Allmännyttan</i>	1 495
<i>Flerbostadshus</i>	16	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	56
Färdigställda lgh/1000 inv.	4,4	Allmännyttans bestånd sedan 2013	-3,8 %
Befolkningsförändring 2021	+256 (1,0%)		

Falkenberg

I Falkenberg färdigställdes 341 lägenheter under förra året. Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus är ungefär hälften vardera. Det totala färdigställandet innebär en kraftig ökning gentemot föregående år, men inte riktigt i nivå med 2020 då det färdigställdes 405 lägenheter. Bostadsmarknadsläget är varierat i kommunens helhet har varierat under åren. Efter några år med bostadsbrist bedömer kommunen att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Falkenberg, som enda kommun i länet, anser inte att det finns faktorer som påverkar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Antalet lägenheter i allmännyttans regi har även i år minskat.

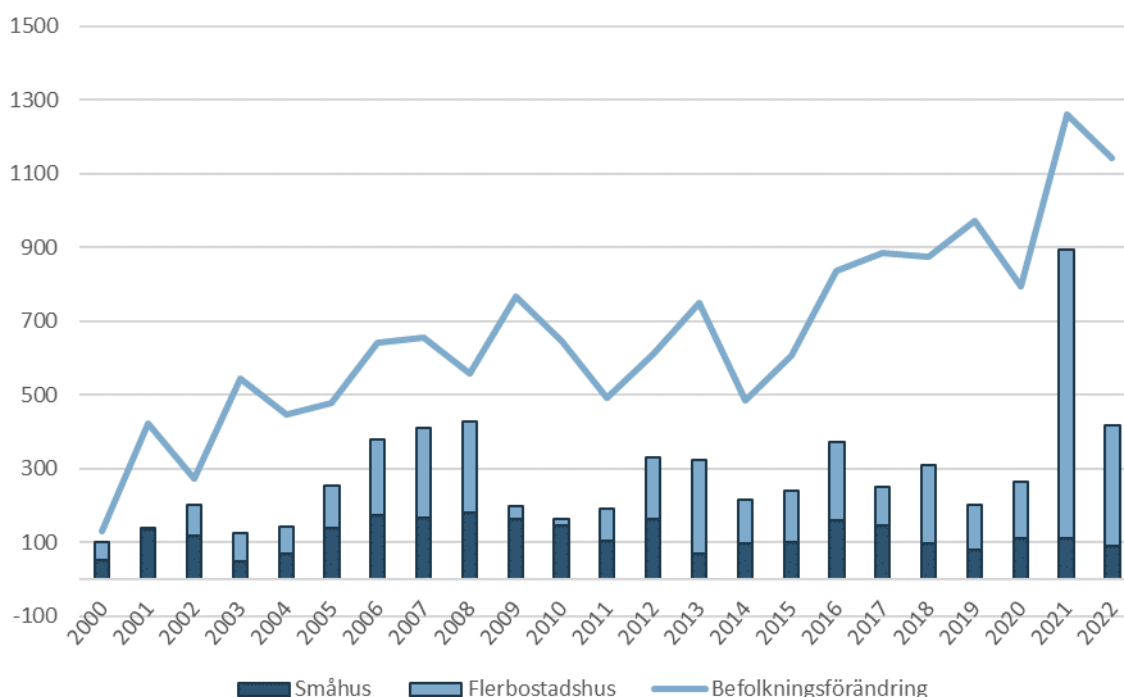


Figur 29. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Falkenbergs kommun. Källa SCB.

Färdigställda lgh 2021	341	Tot. Bostadsbestånd	22 088
Småhus	175	Allmännyttan	2 987
Flerbostadshus	166	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	64
Färdigställda lgh/1000 inv.	7,3	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+5,8 %
Befolkningsförändring 2021	+244 (0,5%)		

Varberg

I Varberg färdigställdes 418 lägenheter under förra året, vilket är klart lägre än föregående år som var ett rekordår sett till antalet färdigställda. Inte sedan 1992 hade så många lägenheter färdigställts. Av de färdigställda lägenheterna under 2022 utgör hyresrätter mer än hälften (63 procent). Kommunen har sedan några år den största befolkningsökningen av länets kommuner. Varberg har haft bostadsbrist under många år och kommunen beskriver att efterfrågan generellt är större än utbudet. En del av underskottet förklarar de med att det är svårt att få igång flyttkedjor. Många äldre bor kvar ensamma i småhus samtidigt som barnfamiljer upplever en brist på villor att flytta till. Antalet lägenheter i allmännyttans regi har ökat och är den kommun efter Halmstad som har det största antalet sett till befolkningen.



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

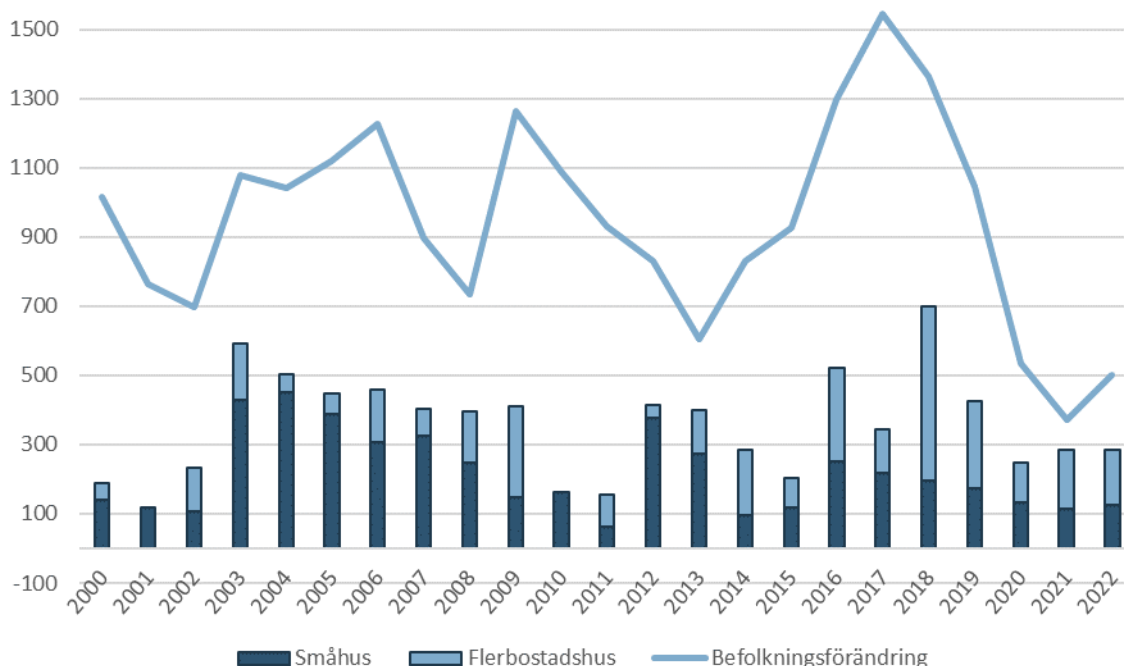
Färdigställda lgh 2021	418	Tot. Bostadsbestånd	32 240
<i>Småhus</i>	125	<i>Allmännyttan</i>	5 643
<i>Flerbostadshus</i>	328	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	83
Färdigställda lgh/1000 inv.	6,2	Allmännyttans bestånd sedan 2013	+7,6 %
Befolkningsförändring 2021	+1142 (1,7%)		

Kungsbacka

I Kungsbacka färdigställdes 283 lägenheter under förra året. Det är samma nivåer som året innan, både sett till totala antalet som andelen småhus respektive flerbostadshus.

Befolkningsökningen har under många år legat på en hög nivå men ökningen har minskat succesivt sedan några år. Det råder underskott på bostäder i hela kommunen, vilket det gjort under många år. Däremot bedöms bostadsutbudet för äldre numera vara i balans.

Kungsbacka är den kommun där allmännyttan vuxit mest sedan 2013. 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.



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

Färdigställda lgh 2021	283	Tot. Bostadsbestånd	35 479
<i>Småhus</i>	125	<i>Allmännyttan</i>	3 299
<i>Flerbostadshus</i>	158	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv.	38
Färdigställda lgh/1000 inv.	3,3	Förändring allmännyttan sedan 2013	+13,7 %
Befolkningsförändring 2021	+500 (0,6%)		

Bostäder för alla? – Bostadssituationen för olika grupper

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. Nationellt sett minskar antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden som helhet för sjätte året i rad. Även för en del grupper bedöms underskottet minskat nationellt, även om de flesta rapporterar om underskott.

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.

Bristande jämställdhet och ensamstående föräldrar

Trots att kvinnor har högre utbildningsnivå än män, så har män mer i nettoinkomst. Kvinnors andel av männens disponibla inkomst var 81% år 2020.¹⁷ Den disponibla inkomsten skiljer sig mellan 60 000 – 70 000 kr per år mellan kvinnor och män, vilket leder till olika förutsättningar på bostadsmarknaden. Det är inte bara skillnader avseende löneinkomster, utan män som grupp har även mer inkomster utifrån kapital.

Den grupp som är mest gynnad i Halland utgörs av en medelklassfamilj med två inkomster, mannens ganska god, som tillsammans möjliggör en livsstil som ofta inte är möjlig för motsvarande grupper i andra regioner. Kärnfamiljen är också stark i Halland, då 77% lever i kärnfamilj med strax under två barn jämfört med 72% i riket.¹⁸ Det i kombination med att skillnaden mellan kvinnors och mäns inkomst är större i Halland än i riket kan innebära att det blir extra svårt ekonomiskt för kvinnan vid en separation.

En grupp som identifierats ha det svårt på bostadsmarknaden är ensamstående föräldrar, framför allt kvinnor, med ett eller flera barn. Den ekonomiska utsattheten är fyra gånger så hög bland barn till ensamstående kvinnor jämfört med barn med sammanboende föräldrar (22,7 jämfört med 5,7 procent år 2019). Den är även dubbelt så hög än bland barn till ensamstående män (9,8 procent år 2019). Ytterligare en faktor som spelar in är föräldrarnas bakgrund, den ekonomiska utsattheten bland barn med utländsk bakgrund var drygt sju gånger så hög jämfört med barn med svensk bakgrund 2019. Om föräldern är ensamstående och har utländsk bakgrund förstärker det risken att leva under knappa ekonomiska förhållanden.¹⁹

Ensamstående kvinnor med barn har också statistiskt sett fler inkomster än män från sjukpenning och föräldrapenning samt från barnbidrag, bostadsbidrag och studiestöd. Kvinnors ekonomi, i Halland såväl som nationellt, är i högre grad än mäns beroende av offentliga transfereringar för sin försörjning. Kvinnor kan därmed vara beroende av dessa stöd och bidrag för att nå upp till den inkomstnivå som krävs för att kunna skriva ett

¹⁷ På tal om kvinnor och män, Lathund om jämställdhet 2022. SCB.

¹⁸ Från vaggan till graven, Hallänningens liv och livsvillkor – ur ett intersektionellt perspektiv, En analys framtagen av Region Halland i samverkan med Länsstyrelsen Halland, rapport 2021, s23.

¹⁹ Fattigdom i Sverige – Årsrapport 2021, Rädda Barnen.

hyreskontrakt.²⁰ Forskning visar även att allt fler bostadsbolag, såväl kommunala som privata, ställer allt högre uthyrningskrav på potentiella hyresgäster. De allmännyttiga bostadsföretagen ställer inte bara ökade krav på inkomstnivåer hos potentiella hyresgäster, undersökningen visar även att de skärpt kraven för vilka sorts inkomster som godkänds. I en följdfråga i enkäten fick bostadsföretagen ta ställning till vad de godtog som inkomst. Svaren visade bland annat att fyra av tio inte godkände försörjningsstöd eller bostadsbidrag som inkomst. En del av företagen godkände inte heller arbetslöshetsersättning som inkomst.

Situationen kan också vara särskilt svår för kvinnor efter en separation, då kvinnor generellt sätt har sämre ekonomiska förutsättningar än män. Kvinnan kan i högre grad tagit ansvar för obetalt hem- och omsorgsarbete och vård av barn, arbetat deltid i högre utsträckning och haft en lägre lön än sin tidigare partner. Mannen är ofta den part i relationen som arbetat mer och har en högre inkomst i ett parförhållande. SBAB har kartlagt möjligheten för kvinnor respektive män med två minderåriga barn att efter en separation kunna köpa varsin trea i Sveriges 25 största kommuner. Utifrån att ha räknat på medianinkomsten är slutsatsen att kvinnan efter en separation inte har möjlighet att köpa en trea i någon av kommunerna. En man i samma situation kan köpa lägenhet i 7 av 25 kommuner. SBAB valde att göra beräkningarna för Sveriges största kommuner eftersom det på dessa marknader är betydligt svårare att få ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet i samband med en separation. Många som separerar är därför hänvisade till att antingen hyra i andrahand eller köpa sin bostad.²¹

Kvinnor i Halland tjänar i genomsnitt ungefär som rikssnittet, men männen tjänar mer. Det kan innebära att kvinnor i parrelationer blir ekonomiskt beroende av männen, då den livsstil och de vanor familjen har inte kan upprätthållas med den egna inkomsten. Kvinnan kan därmed bli ekonomiskt beroende av mannen, vilket skapar en obalans ekonomiskt och kan innebära ökad utsatthet i relationen. I situationer av våld mot kvinnor och våld i nära relation är ekonomin och andra materiella ting ett maktmedel som mannen kan använda för att utöva våld. Eventuell skuldsättning som resultat av våld i nära relationer kan utforma ett hinder för våldsutsatta att etablera sin på bostadsmarknaden på egen hand och är således anvisade till sk. sociala kontrakt i samarbete mellan socialförvaltningar och allmännyttan. Utifrån bostadsbristen i länet kan det upplevas som väldigt svårt att lämna hemmet och relationen och den trygghet en bostad innebär. Situationen på bostadsmarknaden och att kvinnor har sämre ekonomi försvårar också ytterligare kvinnors uppbrott från våldsamma eller på andra sätt destruktiva relationer.²²

Unga vuxna

Med unga vuxna avses här de i åldern 19–25 år. Gruppen är naturligtvis mycket olikartad, men i allmänhet har denna grupp sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om bostäder. Unga vuxna har inte heller haft möjlighet till att samla på sig många och långa kötider för att komma in på hyresmarknaden. Unga konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men trängs ofta undan eftersom de många gånger

²⁰ Grander, 2020, Allmännyttan och jämlikheten – Svensk bostadspolitik vid vägskalet, Forskningsrapport, s. 81

²¹ SBAB [20220131 Svårt få ihop kalkylen för ny bostad efter separation.pdf \(sbab.se\)](#) (2023-04-25)

²² Från Vaggan till graven, s.36

saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde. Unga har ofta litet eller inget sparkapital, låga inkomster och i hög utsträckning osäkra anställningsformer.

Nationellt bedömer 154 kommuner att det råder bostadsbrist för denna grupp. De tre senaste åren har antalet kommuner som anger bostadsbrist minskat med 56 kommuner.

Hallands kustkommuner anger att det råder brist på bostäder för gruppen unga vuxna. Hylte anger att det råder ett överskott av bostäder för denna grupp. Detta skiljer sig gentemot tidigare år då Hylte angivit att det råder balans för gruppen. Enligt kommunernas svar i enkäten beror underskottet bland annat på att det generellt råder bostadsbrist men också på att det finns för få små lediga bostäder samt att lediga bostäder är för dyra för ungdomar.

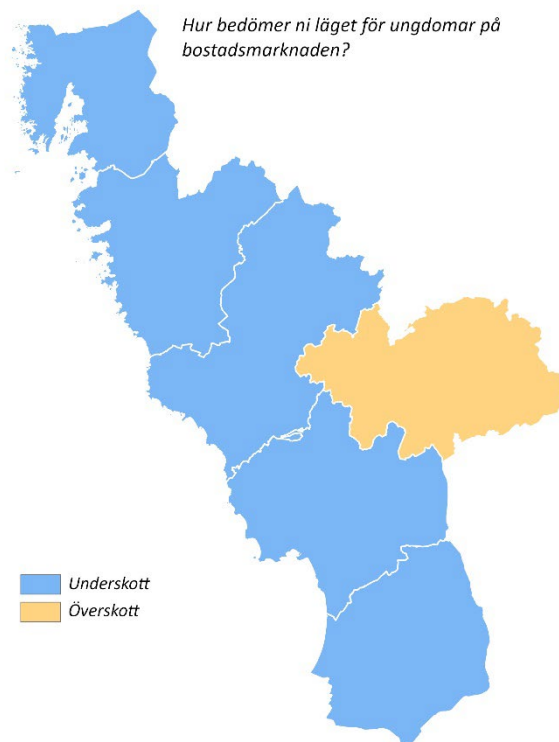
Alla länets kommuner, förutom Kungsbacka, anger att de pågår arbete för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Halmstad, Laholm och Varberg anger att man arbetar med nyproduktion eller ombyggnation av bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar.

Halmstad beskriver att de jobbar med ”Överkomliga hyra med investeringsstöd i nyproduktion. Specifika ungdomslägenheter har byggts i två nybyggnadsområden”. Hylte använder sig av hyresrabatter och Laholm svarar att ”Kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans”. I Laholm, Halmstad och Varberg finns särskilda ungdomsbostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. Halmstad bedömer att det kommer att påbörjas nybyggnation av 24 ungdomsbostäder under 2023.

Studenter

I riket som helhet bedömer 17 av 38 högskolekommuner att det råder bostadsbrist för studenter, vilket är samma siffror som föregående år.

När det gäller situationen för studenter i Halland uppger tre kommuner att studentbostäder inte är aktuellt i den egna kommunen eftersom gruppen studenter inte återfinns där. (Hylte, Falkenberg, Kungsbacka) (Laholm anger balans). Varberg och Halmstad anger att det råder underskott på bostäder för studenter. Ingen kommun bedömer att det ska påbörjas några



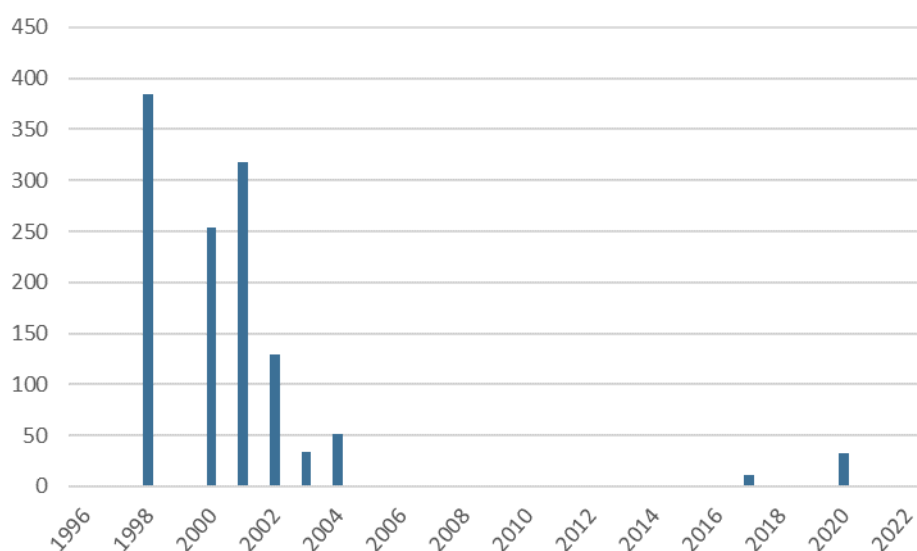
studentbostäder i år eller under nästkommande år.

Med **studentbostad** menas studentlägenheter, korridorsrum eller liknande som är avsedda för studerande vid universitet eller högskola. Upplåtelseformen är hyresrätt med begränsad besittningsrätt, som är kopplad till hyresgästens studier.

I Varberg och Halmstad finns högskoleutbildningar. Det är också de kommuner där det finns särskilda studentbostäder. Sammantaget finns det 1255 studentbostäder, var av 1200 finns i Halmstad. Några lediga studentbostäder finns inte. Varken Halmstad eller Varberg gör bedömningen att det kommer att påbörjas några studentbostäder under 2023 eller 2024. Bedömningen görs med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

Enligt Högskolan i Halmstad finns knappt 12 000 studenter och knappt 100 doktorander i Halmstad. Om länet fortsatt ska växa som kunskapsregion och attrahera både inhemska och utländska studenter och forskare, är god tillgång till student- och forskarbostäder av stor vikt. Idag finns det ca 1200 studentbostäder i Halmstad. Högskolan gör bedömningen att behovet uppskattas vara det dubbla, närmare 2500 bostäder. I den senaste rekryteringsenkäten, som görs bland alla nya programstudenter på grundnivå, anger närmare åtta av tio av dem som svarat att de inte kommer från Halmstad. Sex av tio kommer från annat län än Halland och endast 44 procent av studenterna har flyttat till Halmstad för att studera.

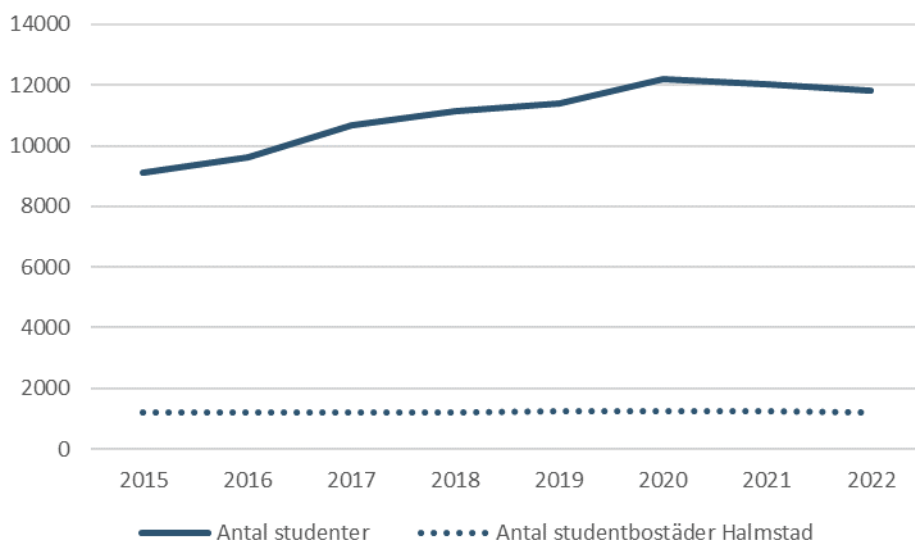
Sedan 2017 har Halmstad varit rödlistat i Sveriges Förenade Studentkårers (SFS) bostadsrapport. En studieort definieras som röd om den inte kan erbjuda studenterna ett boende under höstterminen.



Figur 32. Antal färdigställda studentbostäder i Halland per år. Källa SCB.

De som drabbas mest av den nuvarande bostadssituationen i Halmstad är de betalande internationella studenterna, som generellt har mycket svårt att hitta bostad på grund av höga hyror, avsaknad av svenskt personnummer och att de ibland flyttar hit med sina

familjer.²³ Av diagrammet ovan framgår att det färdigställdes en del studentlägenheter runt år 2000. Därefter har det endast byggts ett fåtal. Däremot har antalet studenter ständigt ökat. Det innebär att det blir allt fler studenter som slåss om samma antal studentlägenheter. Under perioden har även bostadsmarknaden som helhet blivit allt tuffare.



Figur 33. Antal studenter jämfört med antalet studentbostäder i Halmstad. Källa Högskolan i Halmstad och SCB.

Högskolan ser att bristen på bostäder för Högskolans studenter och studenter som överväger att studera vid Högskolan innebär konsekvenser. Det förutspås mindre inflyttning till regionen än vad som annars hade varit fallet och de konsekvenser som följer av det med avseende på ambitioner att växa. Vidare kommer det innebära brist på kvalificerad kompetens på den regionala arbetsmarknaden. Länsstyrelsen delar detta resonemang och anser att detta är konsekvenser som påverkar hela regionen.

Sedan 1992 har Högskolan i Halmstad samlat information om studenter som tagit examen vid lärosätet. Två år efter examen har enkäter skickats ut till studenterna med frågor kring bland annat studenternas bostadsort före och efter utbildningen. I resultatet går att utläsa förändringar. Antalet studenter som bodde i Halland både före och efter utbildningen har minskat från drygt 50 % till ca 30 %. Andelen studenter som bodde utanför Halland både före och efter utbildningen har ökat från knappt 30 % till över 50 %.²⁴ Vad som förklarar dessa förändringar kan inte besvaras med utgångspunkt i de data som samlats in men det är inte osannolikt att möjligheten till bostad/arbete i Halland har försämrats.

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

²³ Högskolan i Halmstad, Årsredovisning Högskolan i Halmstad 2022.

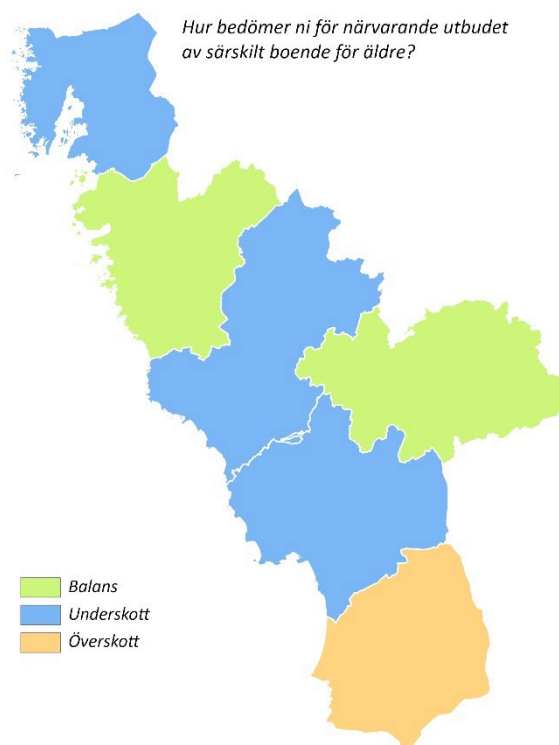
²⁴ Rikard Ahlgren, Fastighetschef, Högskolan Halmstad, Epost den 13 februari 2023.

varit så 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 kvarboendepprincipen – 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. Denna utveckling motverkar dock de flyttkedjor som kommunerna vill se och efterfrågar. Idag finns det komplement till de särskilda boendena för äldre i form av trygghetsbostäder och seniorbostäder.

Äldre kvinnor är ofta en ekonomiskt utsatt grupp, utifrån att de i många fall arbetat deltid i högre utsträckning än män, tagit större ansvar för obetalt hem- och omsorgsarbete och generellt haft arbete inom mer lågavlönade sektorer än män. Det återspeglas efter pensionen: en kvinna i Halland har en genomsnittlig förvärvsinkomst på 205 000. Det ger en månatlig summa på runt 17 000 kronor.²⁵

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). I riket som helhet är nu antalet kommuner som anger ett underskott på särskilda boendeformer för äldre (SÄBO) tillbaka på samma siffror som före pandemin. Bortsett från en förbättring under åren 2021 och 2022 så har andelen kommuner med för få bostäder i denna kategori legat runt 40 procent.

I årets enkät uppgav två kommuner i Halland att det råder balans på särskilt boende för äldre. En kommun uppger att det råder ett överskott på boende. Det är samma resultat som förra året men en annan kommun. Tre kommuner uppger att det råder underskott och två uppger att det råder balans. Det betyder att ytterligare en kommun bedömer att det råder underskott. Kungsbacka beskriver att allt fler bostäder byggs för att människor ska kunna bo kvar oavsett funktionsnedsättning vilket underlättar kvarboende. Utifrån demografien där människor lever längre och många äldre önskar bo kvar i sin egen bostad förmodas behov av antal korttidsplatser att öka som komplement till kvarboende.



²⁵ Från vaggan till graven, Hallänningens liv och livsvillkor – ur ett intersektionellt perspektiv, En analys framtagen av Region Halland i samverkan med Länsstyrelsen Halland, rapport 2021

	Särskilda bostäder för äldre	Platser inom korttidsboenden
Hylte	122	10
Halmstad	870	45
Laholm	208	18
Falkenberg	488	34
Varberg	569	48
Kungsbacka	698	62

Figur 34. Antal särskilda boenden för äldre i respektive kommun. Källa BME.

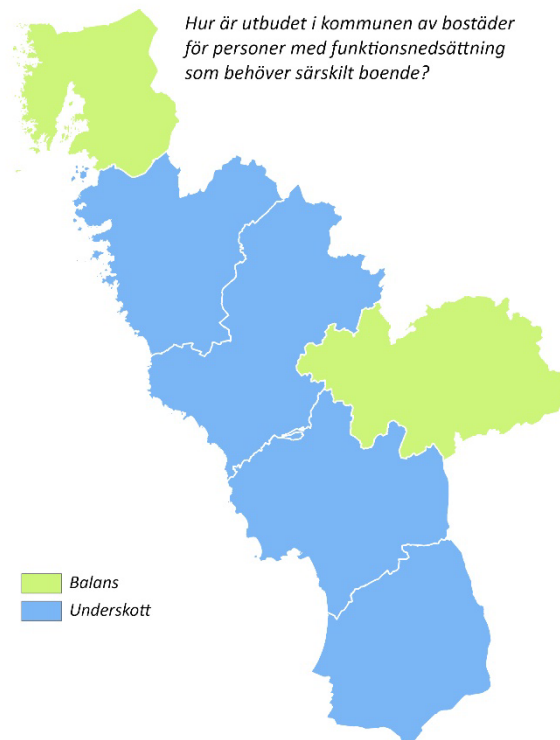
Biståndsbedömt trygghetsboende finns enbart i Falkenbergs kommun. I januari 2023 fanns det i Falkenberg 12 bostäder av detta slag, vilket kommunen bedömer är i balans med efterfrågan. Ingen av de andra kommunerna anger att det finns några planer på att inrätta denna boendeform. Genom omvandling av särskilda boenden planerar Falkenberg att inrätta fler boenden i denna form. Varberg beskriver att de har trygghetsplatser som inte är biståndsbedömda. I Hylte pågår en boendeutredning inom äldreomsorg och funktionshinder.

Seniorbostäder finns i tre av länets kommuner. Trygghetsboende finns i fyra av länets kommuner.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

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.

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla olika boendeformer till personer med funktionsnedsättning enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. I årets enkät uppger fyra kommuner att det råder underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. Det innebär att ytterligare en kommun nu anger att det råder balans jämfört med föregående år. 2020 angav samtliga kommuner att det rådde brist på bostäder för funktionsnedsättning. Tre av kommunerna med underskott anger att det sker insatser för att motverka underskottet. En kommun letar efter byggbara tomter. En annan kommun har gett det kommunala bostadsbolaget i uppdrag att projektera för två nya boenden de närmaste åren. En kommun anger att planering för fler



boenden pågår. Behovsanalyser upprättas och revideras varje år.

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; gruppboestad, serviceboestad och annan särskilt anpassad bostad. Gruppboestad och serviceboestad är att betrakta som bostäder med särskild service. Där ingår fast bemanning och omvårdnad. Utbudet av gruppboestäder är i balans i två av länets kommuner. När det gäller serviceboestäder är det balans av denna boendetyp i tre av länets kommuner. Boendeformen *särskilt anpassad bostad* finns i hälften av länets kommuner. Endast en kommun av dessa anger att det råder balans på utbudet av denna boendeform.

Halmstad bedömer att det kommer att påbörjas nybyggnation av 6 bostäder för personer med funktionsnedsättning under innevarande år. Kungsbacka bedömer att det kommer att påbörjas 12 bostäder under 2024.

Antal bostäder	
Hylte	16
Halmstad	416
Laholm	55
Falkenberg	140
Varberg	207
Kungsbacka	225

Figur 35. Antal bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Källa BME.

Nyanlända

I Bostadsmarknadsenkäten är det främst tre grupper av nyanlända som berörs. Nedan redogörs för dessa grupper.²⁶

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.

²⁶ Definitioner hämtade från Boverket, Migrationsverket och Länsstyrelsen.

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.

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 2023 till 9 400 personer. Av dessa beräknas 2000 nyanlända personer vara i behov av anvisning till landets kommuner enligt bosättningslagen²⁷. Prognoser visar att bosättningsbehovet beräknar fluktuera mellan 9 400 och 14 200 under perioden 2023 till 2026, detta utifrån nuvarande regelverk och bestämmelser kring mottagande av s.k. kvotflyktingar.

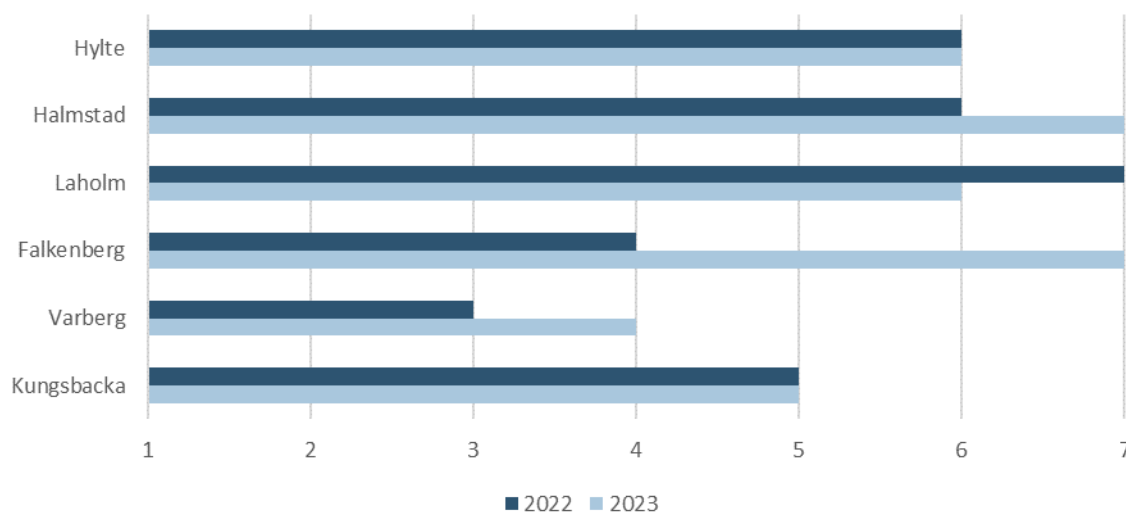
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hylte	10	5	5	5	5	7	7	0
Halmstad	126	169	90	37	31	37	47	7
Laholm	29	33	15	8	20	26	27	10
Falkenberg	79	73	41	20	30	30	33	9
Varberg	201	217	138	98	94	105	96	56
Kungsbacka	318	319	293	186	131	149	120	78
Totalt	763	816	582	354	311	354	330	160

Figur 36. Kommuntal för mottagande av nyanlända. Källa Länsstyrelsen.

Nationellt sett visar svaren i årets bostadsmarknadsenkät att kommunernas kapacitet bedöms vara mycket god när det gäller att ta emot nyanlända enligt bosättningslagen. Det beror främst på förbättrade rutiner för bostadsanskaffning samt historiskt låg mottagning av nyanlända i många kommuner. I vissa kommuner har antalet nyanlända som anvisas av Migrationsverket minskat med upp till 50 procent jämfört med föregående år. Trots att de allra flesta kommuner inte upplever några större svårigheter att erbjuda boenden, är utbudet inte anpassat efter målgruppens behov då det saknas små eller riktigt stora lägenheter.

Kommunerna har i årets enkät skattat den egna kommunens möjlighet (mellan ett och sju) att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända i enlighet med kommunal för 2023, där ett är ”Mycket dåliga” och sju är ”Mycket goda”. I Halland beskriver Hylte att det kan vara svårt att hitta tillräckligt stora lägenheter till större familjer. Laholm beskriver att deras kommunal på tio ger dem goda förutsättningar att erbjuda bostad. Under 2022 har de kommit i gång med kartläggning av boendesegregationen i Laholms kommun vilket nu gör att kommunen i större grad kan ha dialog med det kommunala fastighetsbolaget om placering av nyanlända i syfte att inte bidra till ökad boendesegregation.

²⁷ Migrationsverkets Verksamhets- och utgiftsprognos april 2023 P2-23



Figur 37. Kommunernas skattningar kring den egna kommunens möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända år 2023 och 2022. 1 är mycket dåliga och 7 är mycket goda. Källa BME.

Varberg beskriver att det krävs stora insatser från kommunen för att lösa uppdraget. De beskriver att de i kommunen har många tillfälliga lösningar och få bostäder för stora familjer. Kungsbacka menar att de utifrån deras fördelningstal för 2023 ser relativt goda möjligheter till att erbjuda bostäder för anvisade nyanlända genom tillfälliga hyresavtal.

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.

Arbete för säkerställande av bostäder för anvisade nyanlända

Fyra av länets kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter kortare tid. I Varberg erbjuds tidsbegränsade kontrakt till dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen. I Kungsbacka är kontrakten tidsbegränsade och upphör efter en specificerad tid. De nyanlända hänvisas då till ordinarie bostadsmarknad i hela landet. Halmstad beskriver att om det inte finns en bostad som kan erbjudas till anvisade nyanlända som tecknas direkt med allmännyttiga bostadsbolaget, då erbjuds nyanlända tillsvidare andrahandskontrakt i kommunens egna bostäder. Anvisade nyanlända kan bo i kommunen egna bostäder fram tills kommunen får erbjudande från allmännyttiga bostadsbolaget en bostad som anpassar anvisade personer med tillsvidarehyreskontrakt. För att främja inkludering och ge goda förutsättningar för de nyanlända som bosätts i kommunen så beskriver Laholm att samtliga hushåll som tas emot enligt bosättningslagen erhåller tillsvidare-/förstahandskontrakt så snart dessa har erhållit personnummer. Detta för att gynna en god och trygg start i Sverige och Laholms kommun. Ingen provotid eller sociala kontrakt tillämpas.

	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		X	X	X
Kommunen/allmännyttan bygger om/har byggt om lokaler till bostäder		X			X	
Kommunen/allmännyttan bygger/har byggt bostäder med tidsbegränsade bygglov				X	X	X
Allmännyttan har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända		X	X	X		X
Allmännyttan har uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända		X		X	X	X
Kommunen hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner				X		X

Figur 38. Kommunernas svar på hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa BME.

Flyktingar som beviljats uppehåll enligt massflyktsdirektivet

För närvarande är personer som har beviljats uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet föremål för lagen om mottagande av asylsökande (LMA) och hänvisade till kommunala boende eller eget boende (EBO) under vistelsen i Sverige. Massflyktsdirektivet kan förlängas till maximalt tre år eller upphöra pga. krigets utveckling. Målgruppen kan i framtiden vara i behov av permanent mottagande i kommunen och således bostad på den reguljära bostadsmarknaden i stället för kommunala boende enligt LMA.

Nuvarande beslut om tillämpning av massflyktsdirektivet sträcker sig till 4 mars 2024 och bedöms av Migrationsverkets huvudscenario att komma förlängas till 4 mars 2025.²⁸

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 om självbosatta nyanländas situation. Det är ovanligt att kommunerna har särskilda insatser för denna grupp och de betraktas ofta som ”vem som helst” på bostadsmarknaden. Eftersom självbosatta personen på egen hand valt att bosätta sig i kommunen, menar kommunerna att man själv bär ansvaret att kunna klara sig på egen hand. Hylte och Kungsbacka anger att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp. Laholm beskriver att de boenden som är tillgängliga oftast finns på orter med bristande kollektivtrafik vilket försvårar tillgång till integrationsfrämjandeinsatser som oftast bedrivs i centrum vilket även påverkar möjlighet till inträde på arbetsmarknaden utifrån hur kollektivtrafiken begränsar möjlighet till att ta arbeten på olika arbetstider. Hög hyra för

²⁸ Migrationsverkets Verksamhets- och utgiftsprognos april 2023 P2-23

boenden leder även ofta till trångboddhet för målgruppen nyanlända då större familjer bor i mindre lägenheter så att hyran till stor del täcks av bostadsbidrag eller schablon för accepterad hyra hos försörjningsstöd.

Våldsutsatta 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 våldsutsattas 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 är utsatta 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 alla kommuner förutom Kungsbacka har en samverkan med andra kommuner i länet när det gäller personer som är utsatta för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Hylte, Halmstad och Varberg anger att de även samverkar med aktörer utanför det egna länet.

I alla kommuner, förutom Falkenberg och Kungsbacka går det att ansöka om förtur till bostad. Man vänder sig då till det kommunala bostadsbolaget. I Varberg kan man även ansöka om förtur hos kommunen. Tre av kommunerna har under 2022 lämnat förtur till kvinnor som utsatts för våld av närstående.

Sedan förra året har en överenskommelse mellan Hallands kommuner gällande våldsutsatta och barn som lever med våld som behöver byta kommun, dvs ”lågriskärenden”, har tillkommit. Det innebär att om någon våldsutsatt i en kommun behöver flytta från kommunen kan en annan kommun erbjuda boende och vice versa. Den nya kommunen tar över hela ansvaret för ärendet då.

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.²⁹

Bostäder för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden (Social och strukturell hemlöshet)

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 senaste hemlöshetskartläggningen (2017) visar att det då fanns över 600 hemlösa i Halland. Högst andel hemlösa per invånare fanns

²⁹ Länsstyrelsen i Halland, *Rapport kartläggning Hallands län av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer ordna stadigvarande boende*. 2022

då i Falkenberg följt av Varberg och Halmstad.³⁰

Socialstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att under 2023 göra en nationell hemlöshetskartläggning. Uppdraget ska redovisas den 1 februari 2024 och är ett av uppdragen i regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026.

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 bostadsbeslut (enligt SoL 4 kap. §1 och §2). Den första januari 2023 hade de halländska kommunerna sammanlagt 458 lägenheter uthyrda i andra hand till dessa personer. Störst antal lägenheter sett till befolkningen har Falkenberg. Samtliga kommuner förutom Hylte direktäger bostäder i form av bostadsrätter eller småhus. Kungsbacka använder sig av kommunala hyresgarantier, vilket är ett borgensåtagande. Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar sker i alla kommuner förutom Falkenberg. Laholm beskriver att de har haft projekt liknande Bostad först som heter Hel på hemmaplan, en helhetslösning för sysselsättning, ekonomi och bostad. Ingen av länets kommuner använder sig av metoden bostad först.

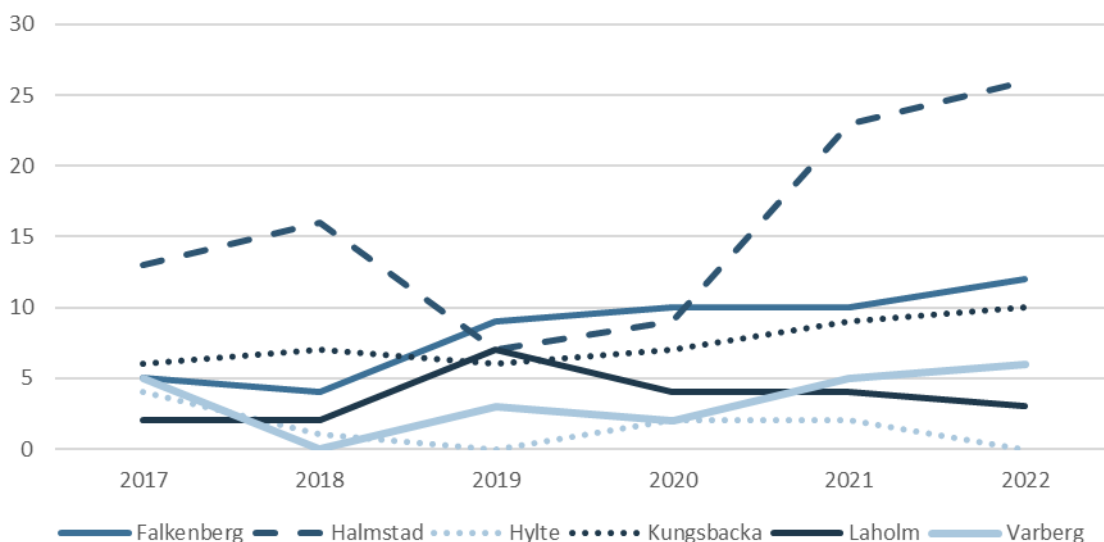
	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Ägardirektiv eller överenskomelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande			X		X	
Överenskommelse med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande			X			
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar	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
Bostads först. Första- eller andrahandskontrakt						
Annat			X			

Figur 39. Hur de Halländska kommunerna arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa BME.

³⁰ Socialstyrelsen, Antalet hemlösa per kommun och län 2017, <https://www.socialstyrelsen.se/>

Vräkning i Halland

Totalt sett minskade antalet vräkningar i Sverige under 2022 jämfört med tidigare år. En bidragande förklaring kan enligt Kronofogden vara det vräkningsförebyggande arbetet som har trappats upp runt om i landet. I Halland däremot fortsätter antalet vräkningar att öka. 57 avhysningar verkställdes under 2022, vilket är en ökning med 4 ärenden sedan året innan. I fyra av kommunerna ökade antalet verkställda avhysningar jämfört med tidigare år. I Hylte verkställdes ingen avhysning under 2022.³¹



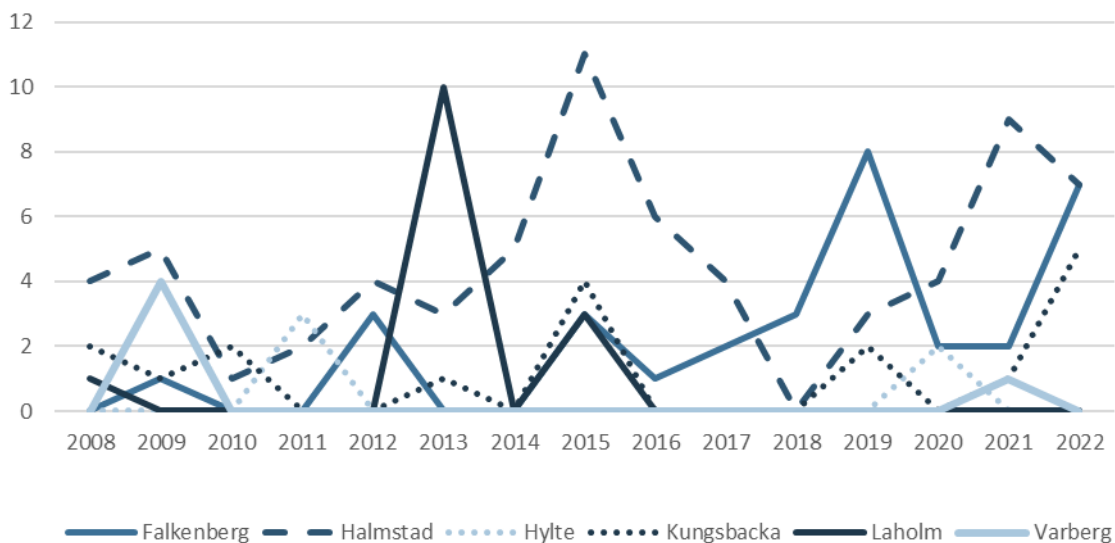
Figur 40. Antal verkställda vräkningar som genomförts i respektive kommun 2017–2022. Källa Kronofogden.

Barn som berörs av vräkning

Under 2022 behövde 19 barn i Hallands län uppleva att båda eller någon av föräldrarna blev av med sin bostad. En ökning av 6 barn sedan året innan. Det är den högsta siffran sedan 2015. Under 2022 berördes 24 barn av ansökan om avhysning som ej verkställdes. 8 av dessa barn bodde permanent i det hushåll som avsågs avhysas. Både sett till faktiskt genomförda vräkningar liksom hot om vräkning fanns flest berörda barn i Halmstads kommun.

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. Detsamma gäller för Halland.

³¹ Kronofogden, statistik om vräkningar, <https://www.kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar> Hämtad 2023-05-04



Figur 41. Antal barn som berörts av vräkning i de Halländska kommunerna 2008–2022. Källa Kronofogden.

Vräkningsförebyggande arbete

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.

Fem av länets kommuner anger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. I samtliga av dessa kommuner finns det fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet. I fyra av kommunerna finns ansvariga personer som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. 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. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

Endast tre av länets kommuner arbetar med särskilt vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer.

Länsstyrelsen har under flera år haft olika uppdrag med bäring på det vräkningsförebyggande arbetet och därigenom följt utvecklingen. Länsstyrelsen har även anordnat seminarier, skickat ut nyhetsbrev men även haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om vräkningsuppdraget på handläggartäffar 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.

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.

Kommunens roll och verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen ska enligt lag planera för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i kommunen och i länet.

För att kommunen ska kunna åstadkomma ett bra arbete med bostadsförsörjningsfrågorna behöver ett antal förutsättningar vara uppfyllda. Det behöver finnas kompetens och resurser och arbetet behöver ske förvaltningsövergripande i nära dialog med politisk ledning.

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 bostadsmarknadens aktörer 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 samtliga kommuner i länet antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Varberg antog riktlinjer 2021 och Hylte och Kungsbacka antog riktlinjer under 2020. Halmstad, Falkenberg och Laholms riktlinjer är från 2017, 2016 och 2015, dvs under förra mandatperioden. Halmstad och Laholm beräkna anta nya riktlinjer under 2023. Länsstyrelsen har lämnat yttrande över förslag till Bostadsförsörjningsprogram för Laholms kommun tidigare i år.

Halmstads kommun har i skrivande stund skickat förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen på remiss till Länsstyrelsen.

Översiktsplanering

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och

vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. En aktuell och väl genomarbetad översiktsplan kan underlätta och påskynda efterföljande prövning och planering.

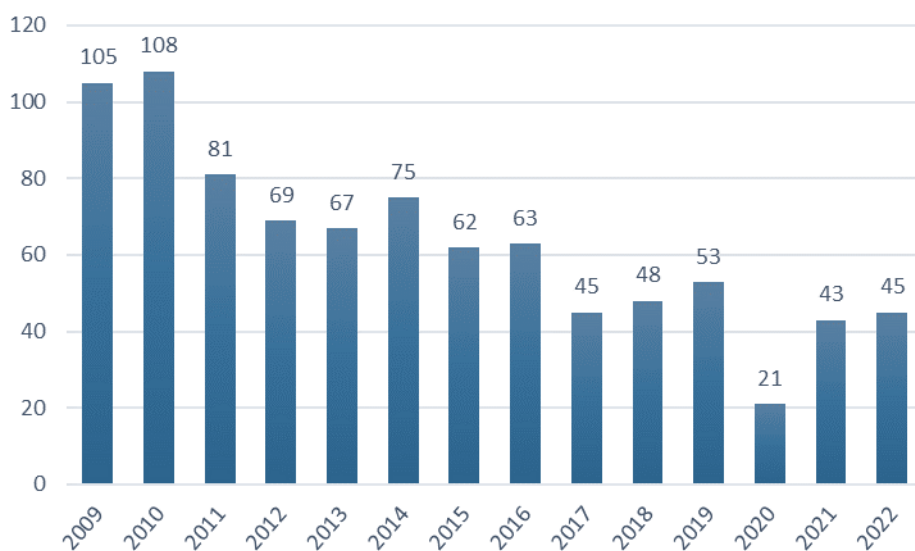
Halmstad antog sin översiktsplan i mars 2022 och Kungsbackas översiktsplan vann laga kraft i januari 2022. Laholm och Falkenberg har översiktsplaner som antagits 2014, dvs. under föregående mandatperiod. Laholm fick en sammanfattande redogörelse från Länsstyrelsen under 2020. Falkenbergs översiktsplan 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.

Samtliga kommunerna ska senast den 11 september 2024 ta fram en planeringsstrategi.

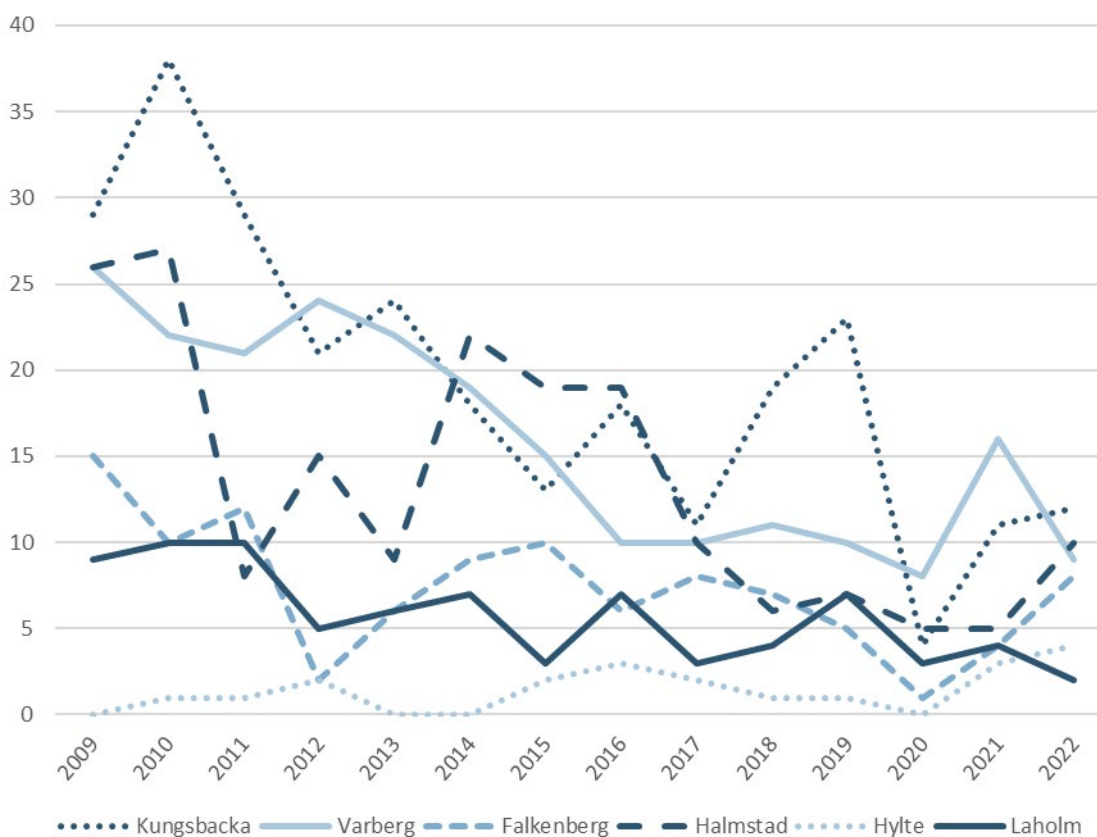
Detaljplanering

Över tid har antalet antagna detaljplaner i länet minskat i antal. Men under 2021 ökade antalet antagna detaljplaner. Även under 2022 ökade antalet och kommunerna antog då tillsammans 45 detaljplaner. Tillsammans möjliggör dessa detaljplaner för cirka 1288 bostäder vilket är klart färre än året innan.

Genom det kommunala planmonopolet har kommunen rätten att bestämma när och var det ska tas fram nya detaljplaner. Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Halmstad och Laholm har i årets enkät svarat att bristen på detaljplanelagd mark som marknaden vill bebygga är ett hinder för bostadsbyggandet.



Figur 42. Antal antagna detaljplaner per år i Halland. Källa Länsstyrelsen.



Figur 43. Antal antagna detaljplaner per år i de Halländska kommunerna. Källa Länsstyrelsen.

Kommunalt markinnehav

Att äga mark är ett viktigt verktyg för att kunna bedriva en aktiv markpolitik. Samtliga halländska kommuner uppgav i förra årets bostadsmarknadsenkät att de äger mark som är lämplig för bostadsbebyggelse. Kustkommunerna planerade då även att utöka sitt markinnehav för bostadsbyggande ytterligare. I årets enkät fanns frågan inte med.

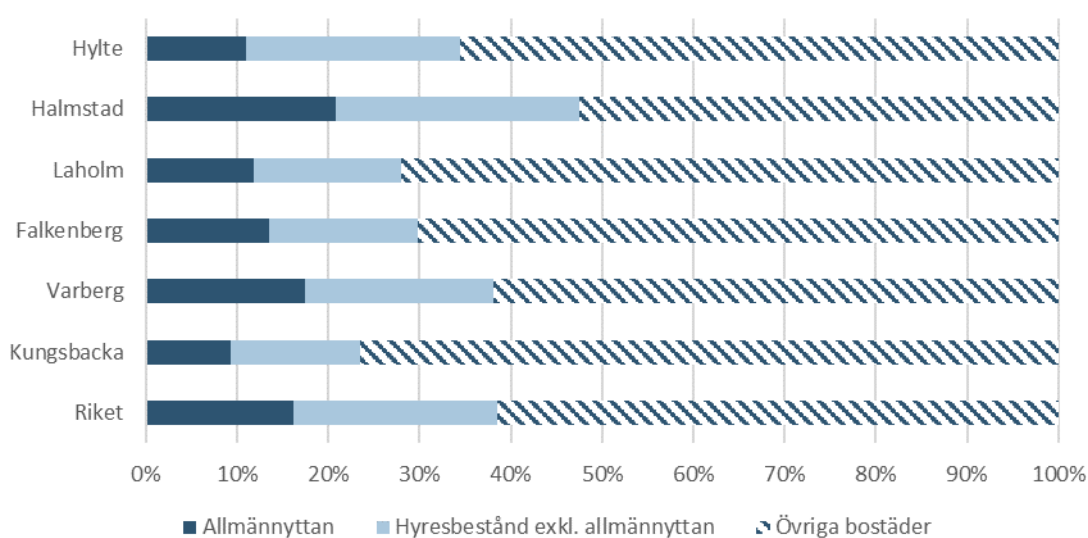
Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen är ett av kommunens viktiga verktyg i den lokala bostadspolitiken. Det är genom sitt allmännyttiga bostadsföretag som kommunen kan till skapa 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.

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

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 158 500 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 16 procent (24 627 lgh). Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 43 procent. Nationellt sett utgör allmännyttan 42 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.



Figur 44. Andel lägenheter i allmännyttans bestånd i förhållande till det totala hyresbeståndet och samtliga bostäder. Källa SCB.

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 i kustkommunerna med 541 lägenheter. 472 lägenheter har färdigställts genom nyproduktion, 52 genom inköp och 17 genom ombyggnation under 2022.

I tre kommuner har det skett en minskning genom försäljning av totalt 200 lägenheter i allmännyttans bestånd. Halmstad, Laholm och Falkenberg har sålt bostäder till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. I Halmstad såldes 175 lägenheter och de främsta motiven bakom försäljningen var att förbättra det kommunala bostadsbolagets ekonomi, effektivisera förvaltningen och få in fler privata hyresvärdar och andra aktörer på hyresmarknaden. I Laholm såldes 24 lägenheter där motivet vara att effektivisera

förvaltningen i det egna beståndet. I Falkenberg såldes en lägenhet och motivet till försäljning var att bekosta upprustning av grannfastighet.

Utifrån uppgifter från SCB har allmännyttans bestånd förändrats genom en ökning av 172 lägenheter under senaste året.

Renovering

I samtliga av länets allmännyttiga bostadsföretag har det genomförts större renovering sedan 2018. I två av bolagen (Hylte och Varberg) sker renoveringar succesivt varefter de blir tomställda. I samtliga allmännyttor, förutom i Laholm, erbjuds den boende att välja nivå på renovering, vilket också följs av varierande hyrespåslag. Hälften av bostadsföretagen erbjuder den boende att byta bostad inom beståndet innan en renovering genomförs. Hur stor andel av hyresgästerna som bor kvar i sin bostad efter genomförd renovering skiftar i kommunerna. I Varberg och Halmstad görs bedömningen att samtliga bor kvar efter renoveringen, medan man i Hylte gör bedömningen att endast 60 procent bor kvar. Fem av sex bostadsföretag erbjuder samråd och dialog i någon grad med hyresgästerna inför större renoveringar. Detta för att bidra till en bättre relation till hyresgästerna innan och under renoveringen samt att ge hyresgästerna ett större inflytande. Två kommuner svarar att samråd och dialog med hyresgästerna bidragit till att fler hyresgäster kunnat bo kvar efter renoveringen. Några av bostadsföretagen brukar vid större renoveringar, teckna någon form av avtal med part för hyresgästerna om samrådsprocessen men endast en använder sig av avtalsmallen *Samråd vid ombyggnation*.

Ägardirektiv

Länets kommunala bostadsaktiebolag styrs av ägardirektiv antagna mellan åren 2011 och 2021. I dessa framgår en precisering av det allmännyttiga syftet. I Laholm framgår bolagets ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor. I fyra ägardirektiv behandlas bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning. I Halmstad, Falkenberg och Varberg 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.

Kommunala hyresgarantier

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning men ändå ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

Endast Kungsbacka använder sig av kommunala hyresgarantier. Här har man bland annat kunnat hjälpa personer med omfattande sociala svårigheter, psykisk ohälsa och stora hinder på ordinarie bostadsmarknaden. Hyresgarantier har enligt kommunen i vissa fall kunnat förhindra vräkningar. Senaste året har kommunen behövt fullfölja sina åtagande som

borgenär en gång.

Hylte gör bedömningen att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risken för kommunen. I Falkenberg har de andra rutiner kring stöd i bostadsanskaffning så socialförvaltningen kan gå in med sociala kontrakt vid sådana omständigheter. I Halmstad har frågan om införande av hyresgarantier inte varit aktuellt för övervägande.

Bostadsförmedling, förtur och service

Kungsbacka kommun har en kommunal bostadsförmedling där man förmedlar lägenheter både i allmännyttan och i privatägd regi. Övriga kommuner anger att det kommunala bostadsbolaget har en egen bostadskö. Hälften av kommunerna anger att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats.

I fyra av länets kommuner finns det möjlighet att ansöka om förtur till bostad. Det är det kommunala bostadsföretaget som tar ställning till ansökningarna. I två av kommunerna krävs att personen som ansöker om förtur styrker behovet med ett intyg från läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller likande. Den vanligaste orsaken till att ha fått förtur till en bostad är personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd) samt kvinnor utsatta för våld av närstående.

	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			X	
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad						
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad	X					
Hemlösa					X	
Personer i behov av skyddat boende	X				X	
Kvinnor utsatta för våld av närstående	X	X			X	
Personer med medicinska skäl		X			X	
Personer med sociala skäl		X			X	
Personer med andra förtursgrunder		X	X			

Figur 45. Vilka har fått förtur till bostad under 2022 i de Halländska kommunerna. Källa BME.

Samverkan

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

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.

Utöver detta tillkommer olika uppdrag som på olika sätt berör bostadsmarknaden.

Hemlöshetsstrategi och vräkningsuppdrag

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i ”Förebygg och motverka hemlöshet” (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggartreffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden så som mänskliga rättigheter, jämställdhet och integration.

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har det tagits fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det

fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är *Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln*³², Socialstyrelsens *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022*³³ och delar av Boverkets öppna data *Bedömning av bostadsbrist*.³⁴

Nationellt seminarium

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

Regionala aktiviteter genomförda i Hallands län

Förebygga och motverka avhysningar

Under 2021 har Länsstyrelsen i Halland arbetat med att motverka vräkning av barnfamiljer. Ett webbseminarie anordnades där bland annat Kronofogden informerade om arbetsmetoder mm. Regleringsbrevet för 2022 har byggt vidare på detta uppdrag fast med bredare perspektiv, nämligen att förebygga vräkningar i stort (Länsstyrelsen ska stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Motverka och förebygga hemlöshet (2021-9-7582)*).

Under hösten 2022 anordnade Länsstyrelsen i Halland ett webbseminarie om *Bostadsmarknadsanalys 2022; vräkningsförebyggande, boende för våldsutsatta och nyanlända*. Socialstyrelsen föredrog om vräkningsförebyggande arbete. Socialstyrelsen föredrog även kring hemlöshetsstrategin som då nyligen hade beslutats. Webbinariet uppmärksammade även kring våldsutsattas svårigheter att få en stadigvarande bostad.

Under 2022 gjordes även utskick av nyhetsbrev med temat boende och närmiljö. Här lyftes *Bostadsmarknadsanalysen* i samband med det då nyligen antagna hemlöshetsstrategin och uppdraget till länsstyrelserna.

De iakttagelser som Länsstyrelsen lyfte i föregående års *Bostadsmarknadsanalys* är fortfarande aktuella och det vräkningsförebyggande arbetet kräver en aktiv och

³² I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd. Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativ hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

³³ [Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden](#), hämtad 2022-12-08.

³⁴ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

kontinuerlig samverkan.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet

Genom regeringens nationella strategi för hemlöshet gavs länsstyrelserna i uppdrag att bland annat stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet. I arbetet ingår att det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Under webbseminariet hösten 2022 lyfte Socialstyrelsen möjligheten att söka medel för Bostad först, samt sin reviderade vägledning i arbetet med att förbygga avhysningar. Syftet med webbseminariet var att nå ett bredare perspektiv och nå flera olika kompetensområden samt lyfta utmaningar på bostadsmarknaden ur olika sociala perspektiv samt ge en generell bild av utvecklingen av Hallands bostadsmarknad.

Kommundialoger

Under våren 2023 genomfördes dialogsamtal med kommunerna utifrån övergripande temat bostadsförsörjning och sociala perspektiv som dockar an till Länsstyrelsen olika uppdrag inom området. Samtalen genomfördes som besök på kommunen med representanter från samhällsbyggnad, socialförvaltning, arbetsmarknadsförvaltning och allmännyttan. Ämnesområdena, som framgår nedan, redovisades till kommunerna i förväg, vilket gav dem möjlighet att utse lämplig representation från kommunens och allmännyttans olika delar.

- Hemlöshet, nationella strategin och vräkningsförebyggande arbete.
- Kommunens interna samordning gällande bostadsförsörjning.
- Riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Samarbete med allmännyttan, särskilt utifrån de sociala perspektiven.
- MR-, barnrättsperspektivet i bostadsförsörjningen.
- Regional samordning av bostadsförsörjning, ex behov för utsatta målgrupper.
- Kommunens perspektiv. Utmaningar och framgångsfaktorer.
- Övrigt som kommunen vill lyfta.

Kommunerna har varit positiva till att föra dialog med Länsstyrelsen utifrån de bredare perspektiven. Länsstyrelsen kan notera att de som träffades vid samtalen inte alltid, eller givet hade en samverkan i dagsläget. Det kan vara en indikation på att de i en del kommuner kan behöva utvecklas en samverkan kring frågor rörande bostadsförsörjningen.

Tidig sammanfattning av dialogsamtalens resultat

Det är inte alla kommuner som har utvecklat en formell förvaltningsövergripande modell för samverkan kring bostadsförsörjningen. De flesta kommuner har en mer informell samverkan alternativt så är en organisation under uppstart. Kungsbacka har i dagsläget en mer formell struktur genom en styrgrupp med representation från olika förvaltningar och allmännyttan kring arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Även

Halmstad har fattat koncernövergripande beslut för hantering av bostadsmarknadsrelaterade frågor.

Ingen av länets kommuner arbetar efter modellen Bostad Först i nuläget och endast en kommun har ansökt om medel från Socialstyrelsens utlysning av medel för 2023. Kommunerna använder sig av olika modeller som syftar till att överlåta sociala kontrakt till förstahandskontrakt.

Varberg följer upp hemlösheten i kommunen varje år. Uppföljningen görs i likhet med den kartläggning som Socialstyrelsen genomför nationellt var sjätte år.

Arbetet med att förebygga vräkningar ser olika ut i kommunerna vilket återspeglas i statistiken kring antalet vräkningar. De kommuner som vid samtalet redovisade tydliga rutiner visar även en bättre statistik exempelvis vad gäller antalet barn som berörs av vräkning.

Länsstyrelsens generella bild är att behovsanalyser bostadsförsörjningens olika delar behöver utvecklas. Exempelvis när det gäller jämställdhets- och jämlikhetsanalyser vid framtagande av riktlinjer men även kan det finnas fördelar att analysera vilka som står i bostadskön för att säkerställa vad som faktiskt eftersöks. Det förekommer sporadiska uppföljningar kring vilka som flyttar till nyproduktionen men det finns inga strukturerade uppföljningar.

Samtliga kommuner har en process kring att uppdatera sina riktlinjer under innevarande mandatperiod.

Nyproduktionen ser ut att stanna av i samtliga kommuner. Kommunerna ser en effekt av borttagandet av investeringsstödet. Även energieffektiviseringsstödet nämns och flera kommuner poängterar att de ser ett behov av långsiktighet i statens agerande kring bostadsförsörjningen och kopplade nationella strategier så som hemlöshetsstrategin. Kommunerna förväntas göra "allt" utifrån befintliga medel. Kommunerna lyfter även att andra politiska inriktningar kan inverka på bostadsförsörjningen. Exempelvis lyfts reformen om vård i hemmet för äldre, vilket de anser, motverkar de flyttkedjor som kommunerna efterfråga ska ske.

Kungsbacka lyfte särskilt infrastrukturella utmaningar som försvårar för att kommunen ska kunna utvecklas i den takt som behövs. Exempelvis gällande kapacitet kring spårbunden trafik och vägar norrut. Men även dricksvatten och elförsörjning nämns som utmaningar för kommunens utveckling.

Att blanda upplåtelseformerna anses vara viktigt för att minska segregationen. En aktiv markpolitik nämns därför av flera kommuner som ett viktigt instrument. Dock lyfts även behovet av att kunna styra upplåtelseformer i en detaljplan.

Både nationellt och lokalt behövs en bättre samordning kring bostadsförsörjningen och dess olika delar.



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