

Bostadsmarknadsanalys

Halland 2024

Meddelande 2024:14



Titel: Bostadsmarknadsanalys Halland 2024
Författare: Anna Nilsson
ISSN: 1101 - 1084
ISRN: LSTY-N-M--2024/14--SE
Meddelandenummer: 2024:14
Diarienummer: 4534-2024
Utgivningsår: 2024
Omslagsbild: Kapellmästaren, Dals Ängar, Falkenberg. 24 bostadsrätter i form av stadsvillor. Uppfört av Derome.

Förord

Det senaste året visar på ett mycket högt antal färdigställda bostäder i Halland, samt en klart mindre ökning av befolkningen än tidigare genomsnitt. Hemlösheten i Halland har ökat och vi ser att nästan hälften av de som befinner sig i akut eller tillfällig hemlöshet gör det till följd av brist på hyresrätter och långa kötider.

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 trots dystra prognoser men också att det som byggs motsvarar det som efterfrågas. Därtill behöver befintligt bostadsbestånd värnas.

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 den 15 juni varje år.

Rapporten är ett kunskapsunderlag och vänder sig till den som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet.

Rapporten har arbetats fram av planarkitekt Anna Nilsson och beslutats av landshövding Anders Thornberg. Medverkat har även länsarkitekt Cecilia Engström, integrationssamordnare Thijs den Teuling och sakkunnig i jämställdhet och mänskliga rättigheter Malin Stenman.

Halmstad juni 2024

Anders Thornberg
Landshövding

Anna Nilsson
planarkitekt

Innehåll

FÖRORD	3
LÄNSSTYRELSENS IAKTTAGELSER	8
BOSTADSMARKNADEN I HALLAND	11
Sveriges befolkning	11
Hallands befolkning	11
Flyttningar till och från Halland.....	14
Bostadsbeståndet	15
Bostadsbeståndet i Sverige	15
Hallands bostadsbestånd	15
Småhus är det vanligaste boendet.....	18
Läget på bostadsmarknaden	20
Bostadsmarknaden i Sverige.....	20
Bostadsmarknaden i Halland	22
Centralorterna och kommunernas övriga delar	23
Kommunernas reflektioner över bostadsmarknaden	25
Brist på bostäder med rimliga boendekostnader.....	25
Hinder för att uppfylla bostadsbehoven.....	26
BOSTADSBYGGANDE I HALLAND	29
Specialbostäder	30
Faktorer som påverkar bostadsbyggandet.....	31
Färre bygglovsärenden i kommunerna.....	32
Högt nyttjande av Investeringsstödet	32
Fler aktuella initiativ som påverkar bostadsmarknaden.....	33
Bostadsbyggandet i de Halländska kommunerna	34
Hylte	36
Halmstad.....	37
Laholm	38
Falkenberg	39
Varberg.....	40

Kungsbacka.....	41
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren	42
BOSTADSBEHOVET	44
Rätten till bostad	44
Bostad – ett grundläggande behov.....	44
Antal invånare per bostad.....	45
Åldrande befolkning.....	45
Bostadsbyggande och folkökning	46
Behov av bostadsbyggande.....	46
Vilka bostäder behöver byggas	47
BOENDEKOSTNADER OCH DISPONIBEL INKOMST	49
Medelhyra i hyresrätter.....	49
Priser för småhus och bostadsrätter	50
Arbetsmarknad och sysselsättning.....	50
BOSTÄDER FÖR ALLA? – BOSTADSSITUATIONEN FÖR OLIKA GRUPPER	52
Bristande jämställdhet och ensamstående föräldrar	52
Ekonomiska skillnader	53
Ensamstående föräldrar	54
Unga vuxna	55
Studenter.....	56
Äldre.....	58
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.....	60
Nyanlända	62
Bosättningslagen och anvisning av nyanlända	62
Arbete för säkerställande av bostäder för anvisade nyanlända	64
Flyktingar som beviljats uppehåll enligt massflyktsdirektivet	65
Självbosatta nyanlända	66
Våldsutsatta och deras barn	66
HEMLÖSHET OCH VRÄKNING	69
Nationell kartläggning av antalet hemlösa.....	69
Barn i hemlöshet.....	70

Begreppet hemlöshet	70
Antalet hemlösa i Halland ökar	71
Hög andel hemlösa kvinnor och utlandsfödda	71
Hög andel hemlösa med barn.....	72
Orsaker och lång tid i hemlöshet.....	72
Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet.....	73
Vräkning.....	74
Barn som berörs av vräkning	75
Vräkningsförebyggande arbete.....	76
KOMMUNENS ROLL OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	78
Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	78
Översiktsplanering	79
Detaljplanering	79
Kommunalt markinnehav	80
Riktlinjer för kommunal markanvisning.....	81
Tomträtt	83
Allmännyttan.....	83
Ägardirektiv	85
Skillnader i krav på blivande hyresgäster	85
Kommunala hyresgarantier	86
Bostadsförmedling, förtur och service	86
Samverkan	87
LÄNSSTYRELSENS ROLL	88
LÄNSSTYRELSENS ÅTERRAPPORTERING AV UPPDRAG.....	89
Nationell hemlöshetsstrategi.....	89
Rådgivning kommunerna bostadsförsörjning.....	89
Länsstyrelsens arbete med uppdragen.....	90
Kommundialoger	90
Länsträff.....	91
Webbseminarium	91
Rådgivning och information	92

Nationell samverkan.....	92
Resultat av länsstyrelsens kommundialog kring bostadsförsörjning och sociala perspektiv.....	93
Tillvägagångsätt	93
Redovisning dialogen	93
Identifierade utvecklingsområden.....	102

Länsstyrelsens iakttagelser

Ovanligt många färdigställda bostäder, mindre befolkningsökning än normalt samt en ökad och annorlunda hemlöshet jämfört med riket. Så kan man sammanfatta årets bostadsmarknadsanalys. Länsstyrelsen gör utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten och annan tillgänglig statistik följande iakttagelser:

Halland har länge haft en stark befolkningsutveckling. Ökningen under 2023 var dock lägre än på mycket länge. Antalet invånare i Halland ökade endast med 941 personer. Då födelsenettet var negativt består länets folkökning i huvudsak av fler inflyttare än utflyttare. Liksom tidigare år var den procentuella ökningen störst i Varberg.

Kungsbacka som under många år haft en mycket stark befolknings-tillväxt, minskade i befolkning under 2023. Kungsbacka är den kommun i Sverige som flest 20–29 åringar flyttar ifrån i Hela Sverige. Flyttnettet visar även att allt färre 30–39 flyttar in jämfört med tidigare.

Småhus är det vanligaste boendet i Halland. Hallands län har dessutom den högsta andelen hushåll som bor i småhus, (59 procent) jämfört med riket.

3381 lägenheter färdigställdes i Halland under förra året. Det är fler än på mycket länge. Inte någon gång sedan 1975 har det färdigställts så många lägenheter i Halland. SCB:s siffror för påbörjade bostäder under 2023 i Halland visar dock på en halvering jämfört med år 2022. Under förra året påbörjades 1055 lägenheter jämfört 2092 under 2022. Boverkets nationella prognos visar en ökning av antalet påbörjade lägenheter under 2025.

Vid årsskiftet 2023/2024 hade antalet inkomna ärenden hos byggnadsnämnderna minskat i alla länets kommuner förutom i Hylte. Störst sänkning hade då skett i Kungsbacka kommun där ärendeinströmningen minskat med 30%. Nedgången har gjort att kommunerna lånat ut personal från byggnadsnämnden till andra förvaltningar. En ökad handläggning av tillsynsärende och arbete med utvecklingsarbete har kunnat ersätta ett minskat antal ärenden.

Fyra av länets kommuner uppger att det råder bostadsbrist. Det är en förändring sedan förra året då tre kommuner uppgav bostadsbrist. Numera gör Hylte och Laholm bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet.

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 framöver kan komma 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).
- Anvisade nyanlända som hänvisas till ordinarie bostadsmarknaden max två år efter mottagande enligt bosättningslånen.

Ekonomiska faktorer är ett allt större hinder för bostadsbyggandet i länet. Fem av sex kommuner anger "Höga produktionskostnader" och "Hårda lånevillkor för privatpersoner som främsta anledning till vad som begränsar bostadsbyggandet. 2022 var den största begränsningen "Konflikt med allmänna eller nationella intressen enligt PBL"

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 att 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. 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.

Det råder stora ekonomiska skillnader mellan kvinnor och män, samt bland sammanboende och ensamstående föräldrar. Halland har tillsammans med fyra andra län de största löneskillnaderna mellan könen i hela riket. Kvinnor som är ensamstående föräldrar och har utrikes bakgrund är den grupp som är överrepresenterad bland de som lever i ekonomisk utsatthet. Det är faktorer som givetvis påverkar möjligheten att hitta och behålla ett tryggt boende.

I Halland verkställdes 55 avhysningar under förra året. Det är något färre jämfört med 2022. Antalet avhysningar ökade i tre av kommunerna. Tio barn i Halland fick uppleva att en eller båda föräldrarna blev av med sin bostad, vilket är färre än 2022. Att barnfamiljer och barn vräks är mycket problematiskt utifrån ett barnrättsperspektiv och rätten till bostad.

Antalet hemlösa i Halland har ökat från 590 år 2017 till 859 hemlösa år

2023, vilket framgår av Socialstyrelsens senaste kartläggning. Den akuta hemlösheten har minskat, medan andra former av hemlöshet har ökat.

Halland har en mycket högre andel barn till föräldrar i hemlöshet som bor helt eller delvis med föräldern jämfört med riket, 84 procent jämfört med 34 procent. Hallands hemlösa är till större del än riket födda utomlands.

När det gäller andel hemlösa som varit hemlösa max ett år ligger Halland på samma nivåer som riket, dvs 44 procent. Däremot är andelen som har varit hemlösa i ett till tre år klart högre i Halland (37 jämfört med 24 procent). Nästan hälften av de hemlösa uppgav att de befann sig i akut eller tillfällig hemlöshet till följd av brist på hyreslägenheter och långa kötider. Det är en stor skillnad jämfört med riket och andra län.

Alla länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag och därigenom ett viktigt verktyg att påverka den lokala bostadspolitiken. Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet varierar dock i länets kommuner. Från nio procent i Kungsbacka till 21 procent i Halmstad. Inkomstkraven i länets allmännytta skiljer sig åt, liksom vad som räknas till inkomst.

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.

Under 2023 antog kommunerna tillsammans 44 detaljplaner. Tillsammans möjliggör dessa detaljplaner för cirka 927 bostäder, vilket är klart färre än de senaste åren. Över tid har antalet antagna detaljplaner i länet minskat i antal, men ligger sedan 2021 på en mer jämn nivå. Dock klart lägre än tidigare.

Bostadsmarknaden i Halland

Sveriges befolkning

Den 31 december 2023 uppgick Sveriges befolkning till 10 551 707 invånare. Befolkningen bestod av 49,7 procent kvinnor och 50,3 procent män. Under 2023 ökade Sveriges befolkning med 0,3 procent, vilket var lägre ökning än året innan. Då var ökningen 0,7 procent. Folkökningen under 2023 var den lägsta sedan 2001 och den minskade ökningen beror främst på minskat barnafödande, lägre antal invandringar samt ett högre antal utvandringar. Inte sedan 2003 har det fötts färre barn i Sverige. Under 2023 minskade befolkningen i tolv av 21 län och i 193 av landets 290 kommuner vilket är betydligt fler än föregående år då 5 län och 131 kommuner hade en minskning av befolkningen.¹

Antalet hushåll ökade förra året med 48 158 och totalt fanns det 4 931 974 hushåll i Sverige den 31 december 2023. Den relativa ökningen av hushåll var större än Sveriges folkökning vilket gjort att den genomsnittliga hushållstorleken minskade något till 2,13 personer. Vid slutet av 2023 var det vanligaste hushållet ensamstående utan barn, 42 procent av hushållen var enpersonshushåll. Hushåll utan barn är vanligare än hushåll med barn. I 69 procent av alla hushåll fanns inga barn.

De senaste åren har antalet utländska medborgare som beviljats svenskt medborgarskap ökat. Under 2022 beviljades drygt 92 000 personer svenskt medborgarskap, men under 2023 sjönk den siffran med 26,5 procent till 67 789 personer. Över hälften (51 procent) av de nyblivna svenska medborgarna var män (34 410).

Hallands befolkning

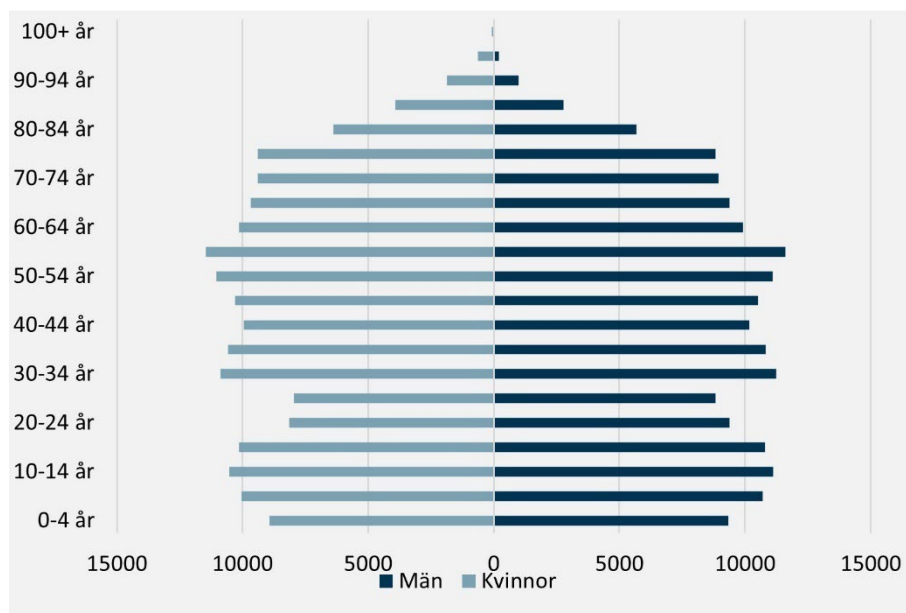
Den 31 december 2023 uppgick Hallands befolkning till 343 746 invånare, 984 fler män än kvinnor. Antalet invånare i Halland ökade under 2023 med 941 personer. Det är den lägsta ökningen sedan 1996. Vanligtvis brukar det vara kustkommunerna som ökar i befolkning. Men under 2023 var det endast tre av länets kommuner där befolkningen ökade. Av länets totala folkökning under 2023 stod ökningen i Halmstad för den största delen, med 648 personer följt av Varberg och Falkenberg på 525

¹ SCB 2023. Lägsta folkökningen på 22 år. [Lägsta folkökningen på 22 år \(scb.se\)](https://www.scb.se/press/nyheter/2023/12/28/laegsta-folkokningen-pa-22-ar) Hämtad 2024-02-28

respektive 91 personer. Kungsbacka minskar i sin befolkning (-148 personer). Det är första gången på fem decennier som befolkningen i Kungsbacka minskar.

Procentuellt ökade befolkningen mest i Varberg, där folkmängden ökade med 0,8 procent.

Att länets befolkning ökade beror huvudsakligen på att regionen har fler inflyttare än utflyttare. Under 2023 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. Inte sedan 1999 (-55) har länet haft ett negativt födelsenetto. Tillgänglig statistik visar att åren 2023 och 1999 är de enda år som Halland haft ett negativt födelsenetto sedan 1970. Endast två av länets kommuner hade under 2023 ett födelseöverskott. Samtliga kommuner hade en högre invandring än utvandring 2023. Dock klart lägre överskott än de senaste åren. Fyra kommuner fick ett tillskott via inflyttningar från övriga landet. Högst inrikes flyttnetto hade Varberg och Halmstad.²

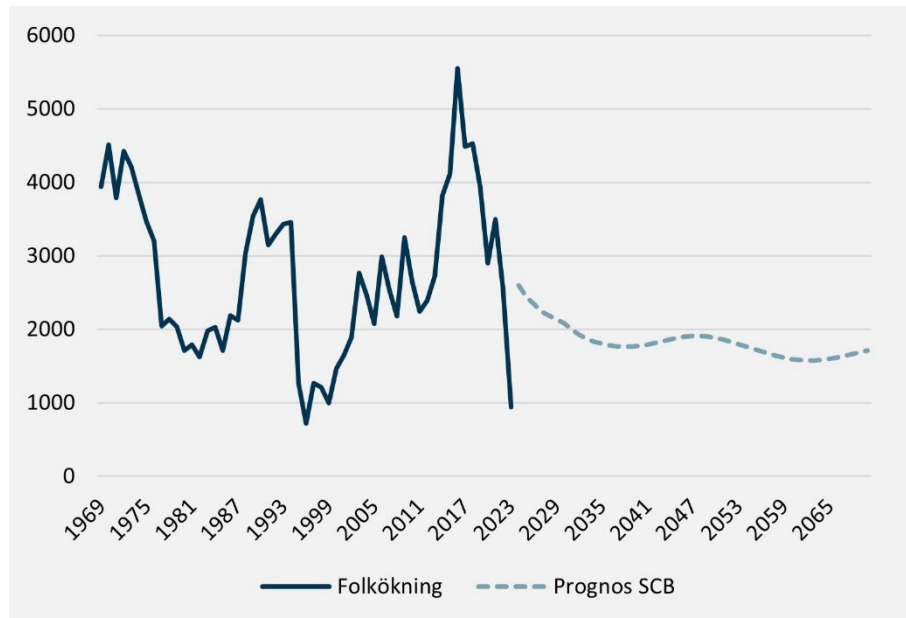


Figur 1: Hallands folkmängd efter ålder och kön. Källa SCB.

Hallands befolkning består av 984 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, även om ökningen nu har mattats av. SCB:s prognoser visar att befolkningsutvecklingen i Halland fortsatt kommer

² Region Halland, Halland växer men i lägre takt, [Halland växer men i lägre takt - Region Halland](#) Hämtad 2024-02-29

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.



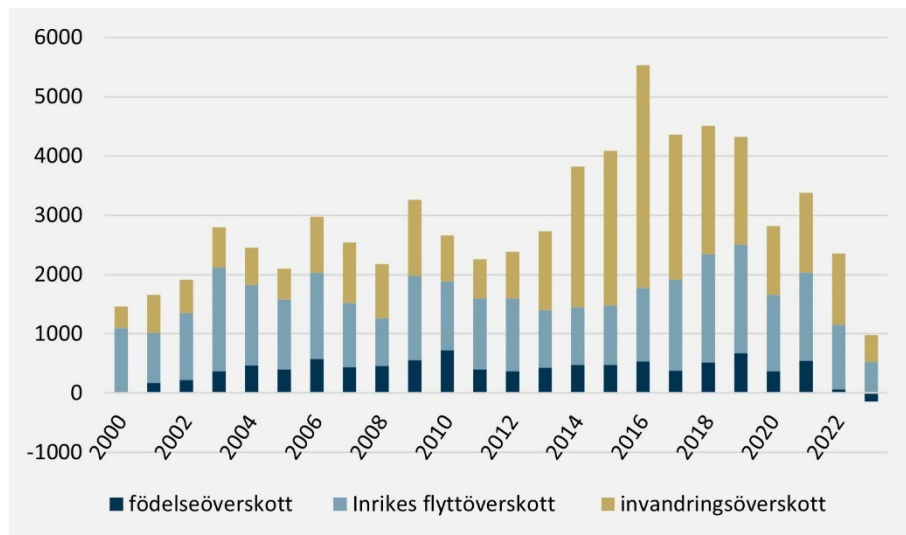
Figur 2: Folkökningen i Halland sedan 1970 samt prognos fram till 2070. Prognosen är publicerad 25 maj 2022. Källa SCB.

SCB gör varje år befolkningsprognoser för Sverige. Vart tredje år presenteras regionala befolkningsframskrivningar. SCB:s befolkningsframskrivning från 2022 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.

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/pressmeddelanden/2022/08/20220816_fler_aldre_i_alla_lan_och_kommuner_2040) Hämtad 2023-03-22

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



Figur 3: Befolkningsförändringens delar i Halland 2000–2023. Källa SCB.

Eftersom födelsenettot under 2023 var negativt är det invandring och inrikes flyttnetto som utgör Hallands folkökning, ungefär hälften vardera.

	Folkmängd	Födelse-överskott	Invandrings-överskott	Inrikes flytt-överskott	Folkökning 2023
Hylte	10299	-49	5	-121	-165
Halmstad	105796	34	324	257	648
Laholm	26565	-47	12	15	-10
Falkenberg	47108	-89	32	135	91
Varberg	68325	-2	74	417	525
Kungsbacka	85653	12	9	-174	-148
Halland	343746	-141	456	529	941

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

Figur 4: Befolkningsförändringens delar i länets kommuner 2023. Källa SCB.

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. Nyttillkomna bostäder under 2023 motsvarar en procent av det totala bostadsbeståndet. Sveriges bostadsbestånd uppgick den 31 december 2023 till 5 212 028 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.

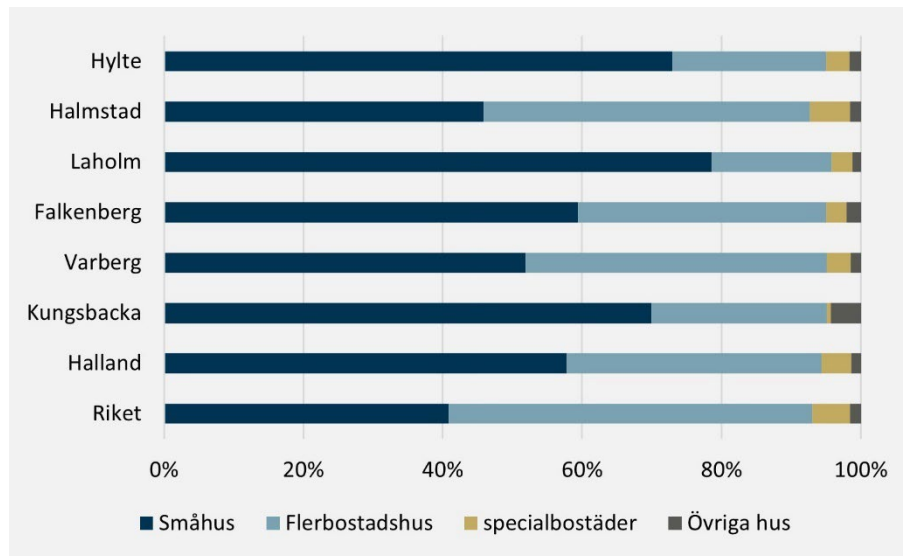
Hallands bostadsbestånd

Den 31 december 2023 uppgick Hallands bostadsbestånd till 159 861 lägenheter. Sedan 2022 har bostadsbeståndet ökat med 1333 bostäder, vilket är en mindre ökning än året tidigare. 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 riks-genomsnittet där motsvarande siffra är 41 procent. Flerbostadshus i Halland utgör 37 procent av bostadsbeståndet. Nationellt är den siffran 52 procent. Resterande är specialbostäder och övriga hus.

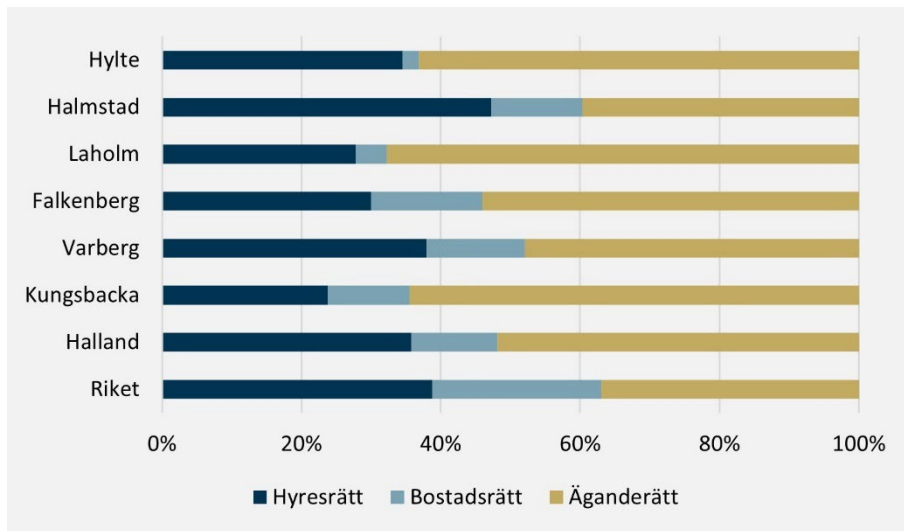


Figur 5. Fördelning av hustyper för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

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.

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 och en lägre andel bostadsrätter.



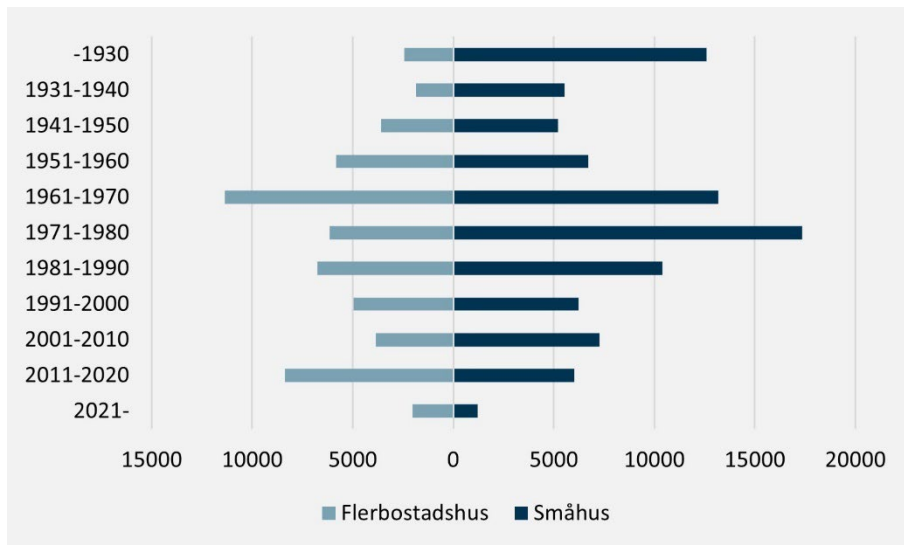
Figur 6. Fördelning av upplåtelseformer för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

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 2023 på riksnivå (årshyra per kvadratmeter) för en bostad som är byggd 2021 eller senare är 1 922 kr. Det motsvarar en månadshyra på cirka 11 200 kr för en lägenhet på 70 kvadratmeter. För en bostad byggd mellan 1961–1980 ligger genomsnittshyran (årshyran per kvadratmeter) på 1180kr, motsvarande en månadshyra på knappt 6900 kronor för en lägenhet på 70 kvm. Vi behöver värna det äldre beståndet och underhålla kontinuerligt snarare än total ombyggnation när förfallet är ett faktum.



Figur 7: Åldersfördelning av länets bostadsbestånd fördelat på flerbostadshus och småhus. Källa SCB.

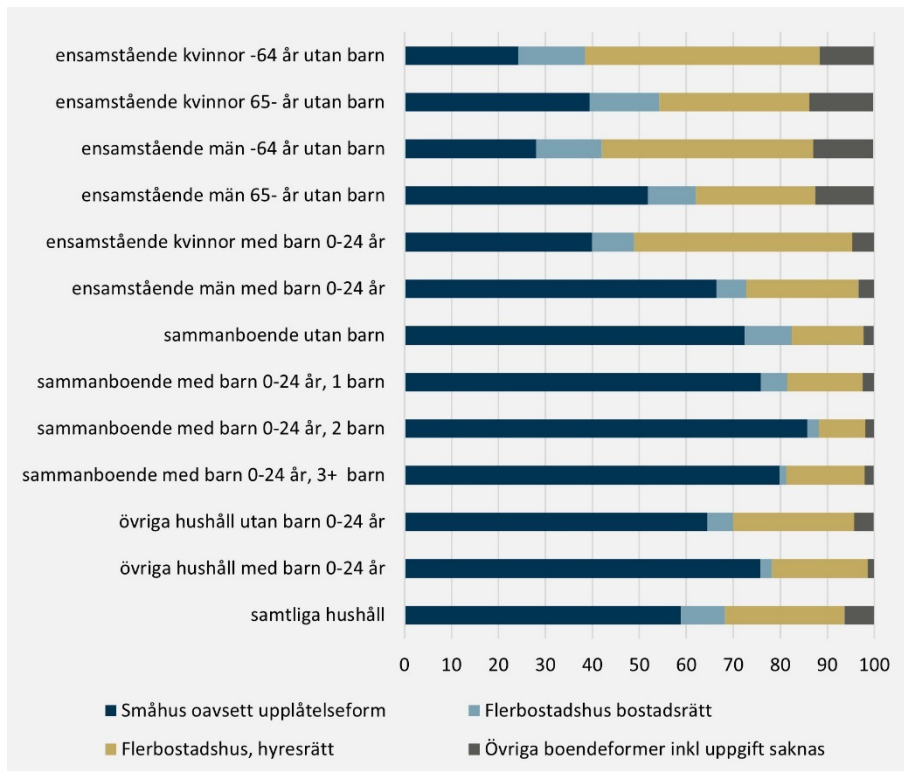
Småhus är det vanligaste boendet

Oavsett upplåtelseform, var småhus den vanligaste boendeformen i slutet av 2023. Det gäller för samtliga län förutom Stockholm. I tolv av 21 län hade minst hälften av hushållen boendeformen småhus oavsett upplåtelseform. I Hallands län var andelen dessutom högst i Sverige. 59 procent av hushållen i Halland bor i småhus.

Boendeformen skiljer sig mellan olika typer av hushåll. Det är främst hushållstyperna sammanboende och övriga hushåll, med eller utan barn, som bor i småhus. Detta stämmer både för Halland och för riket som helhet. Högst andel boende i småhus i Halland, oavsett upplåtelseform, hade sammanboende med två barn, 86 procent. I riket som helhet är motsvarande siffra 72 procent.

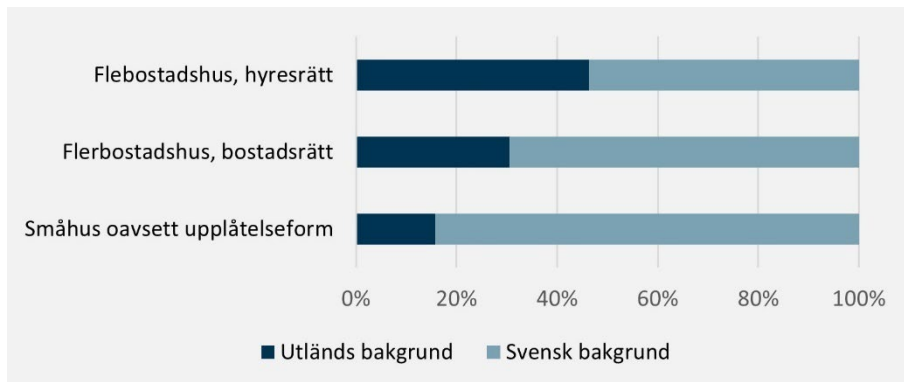
När det gäller ensamstående, med eller utan barn, finns en tydlig skillnad mellan könen. 66 procent av ensamstående män bor i småhus oavsett upplåtelseform. I motsvarande grupp för kvinnor bor majoriteten i hyresrätt. 46 procent i hyresrätt och 40 procent i småhus oavsett upplåtelseform. Lägst andel i boendeformen småhus oavsett upplåtelseform, 24 procent, hade gruppen ensamstående kvinnor yngre än 65 år utan barn. Motsvarande siffra nationellt var 14 procent.⁵

⁵ SCB (2024). [Hushållens boende 2023 \(scb.se\)](https://www.scb.se/hushallens-boende-2023)



Figur 8: Andel hushåll i Halland efter boendeform. Källa SCB.

Den 31 december 2023 hade drygt var fjärde person i Sveriges befolkning utländsk bakgrund (30 procent). Med utländsk bakgrund avses personer som är utrikes födda eller födda i Sverige med två utrikes föräldrar. Det finns stora skillnader i boendet mellan personer med svensk bakgrund jämfört med personer med utländsk bakgrund. Drygt hälften av alla personer med svensk bakgrund hade boendeformen småhus med äganderätt. För personer med utländsk bakgrund var hyresrätter i flerbostadshus vanligast, 43 procent. Dessa siffror gäller på riksnivå då statistik inte finns på länsnivå. Halland har en mindre andel av befolkningen med utländsk bakgrund, (18 procent) jämfört med riket. Det kan vara relevant att fråga sig vad skillnaden beror på. Att andelen småhus är högre i länet och att prisnivån utesluter den här gruppen så att man söker sig någon annanstans.



Figur 9: Andel personer med svensk respektive utländsk bakgrund efter boendeform på riksnivå. Källa SCB

Läget på bostadsmarknaden

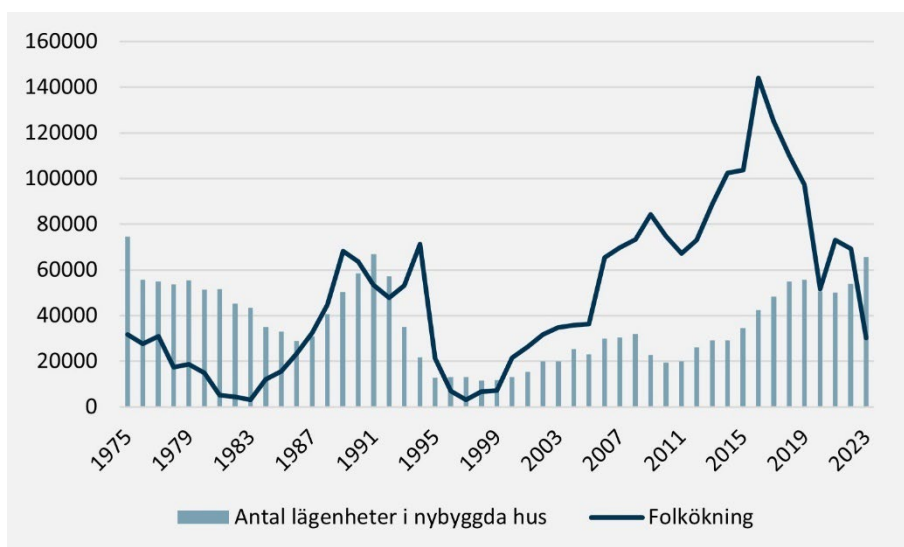
Bostadsmarknaden i Sverige

Under 2023 tillkom 68 920 lägenheter i Sverige genom ny- och ombyggnation. Det är cirka 22 procent fler än under 2022. 53 383 lägenheter färdigställdes i flerbostadshus och 12 212 i småhus. Utöver detta så gav ombyggnationer ett tillskott på 3 325 lägenheter. Antalet nybyggda lägenheter i flerbostadshus ökade med 29 procent jämfört med året innan. Antalet nya bostadslägenheter i småhus minskade med fyra procent. 63 procent av lägenheterna i flerbostadshus uppfördes som hyresrätter och 37 procent bostadsrätter. För småhus är äganderätt vanligaste upplåtelseformen, men 27 procent av lägenheterna i småhus uppfördes som bostadsrätter.

I 15 av länen färdigställdes fler lägenheter under 2023 än under året innan. Cirka 45 procent av de färdigställda finns i de tre storstadsområdena. Flest nybyggda lägenheter per invånare finns i Uppsala län där 11,7 lägenheter färdigställdes per tusen invånare. Motsvarande siffra för hela Sverige är 6,2 nybyggda lägenheter per tusen invånare.

Under 2023 påbörjades även rivningar av totalt 9055 lägenheter i flerbostadshus, vilket är fler än under 2022. Cirka 80 procent av rivningarna var utanför storstadsområdena.⁶

⁶ SCB (2024). [Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2023 uppgår till 68 920 lägenheter \(scb.se\)](https://www.scb.se/pressmeddelanden/20240515-det-totala-tillskottet-av-bostader-genom-ny-och-ombyggnad-for-2023-uppgar-till-68-920-lagenheter). Hämtad 2024-05-15



Figur 10: Antal färdigställda lägenheter i Sverige per år under 1975–2023 jämfört med folkkökningen

Boverket skriver i sin prognos för bostadsbyggandet de närmsta åren att höga kostnader och osäkerhet bromsar bostadsbyggandet men att en liten vändning uppåt väntas under 2025. Boverkets bedömning är att det påbörjas cirka 27 000 bostäder i år, vilket är en minskning med cirka 16 procent jämfört med året före. År 2025 bedömer de att det kommer att påbörjas cirka 32 000 bostäder. Boverkets bedömning är att det är småhus och hyresrätter som kommer att bidra till vändningen, vilket förklaras av en ökad efterfrågan för specialbostäder för äldre (hyresrätter) från bostadsmarknadsenkäten.⁷

	2023 prel	2024 p	2025 p
Nybyggnad flerbostadshus	22 900	20 000	23 000
- varav bostadsrätt	6 400	6 400	6 900
- varav hyresrätt	16 000	13 500	16 000
- varav äganderätt	500	100	100
Nybyggnad småhus	6 900	5 000	7 000
Total nybyggnad	29 800	25 000	30 000
Nettotillskott genom ombyggnad	2 200	2 000	2 000
Totalt påbörjade bostäder	32 000	27 000	32 000

Figur 11. Boverkets prognos (maj 2024) för antal påbörjade bostäder under 2023–2025. Källa Boverket.

⁷ Boverket (2024). Byggprognos analys maj 2024. [Byggprognos analys maj 2024 - Boverket](#). Hämtad 2024-06-03

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 egnahem.

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

Balans innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

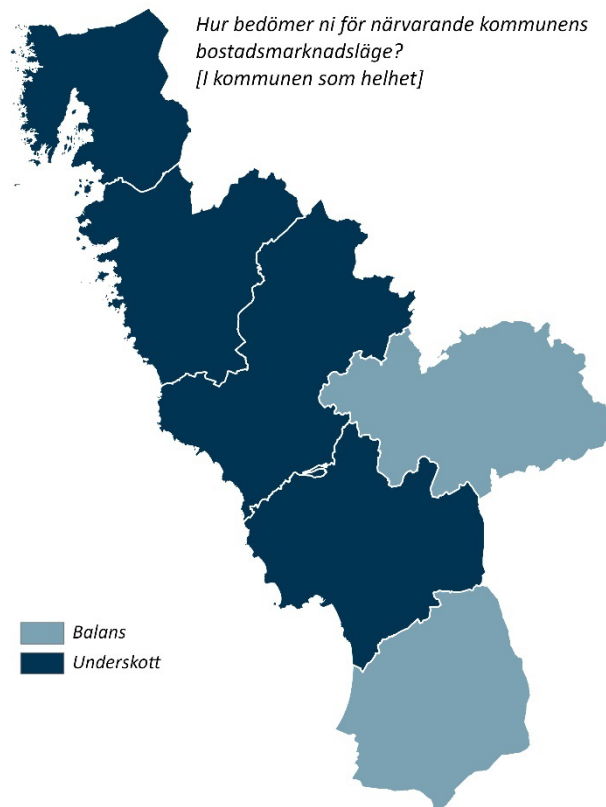
Vad som är balans och obalans är en fråga om tolkningar och bedömningar. Vad som uppfattas som balans i en kommun kan med andra ord uppfattas som bostadsbrist i en annan kommun. Tillgång till bostäder och hur bostadsbeståndet ser ut i förhållande till efterfrågan och behov styr hur väl bostadsmarknaden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

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

Nationellt har antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden minskat med 32 kommuner sedan förra året. I årets enkät anger totalt 148 kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden. I Hallands län uppger fyra av sex kommuner att det råder bostadsbrist.

Hylte och Laholm gör bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet.

Falkenberg som förra året bedömde att det rådde balans gör i år bedömningen att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Om tre år gör länets kustkommuner bedömningen att det kommer råda underskott på bostadsmarknaden. Hylte bedömer att läger kommer vara fortsatt balans om tre år.



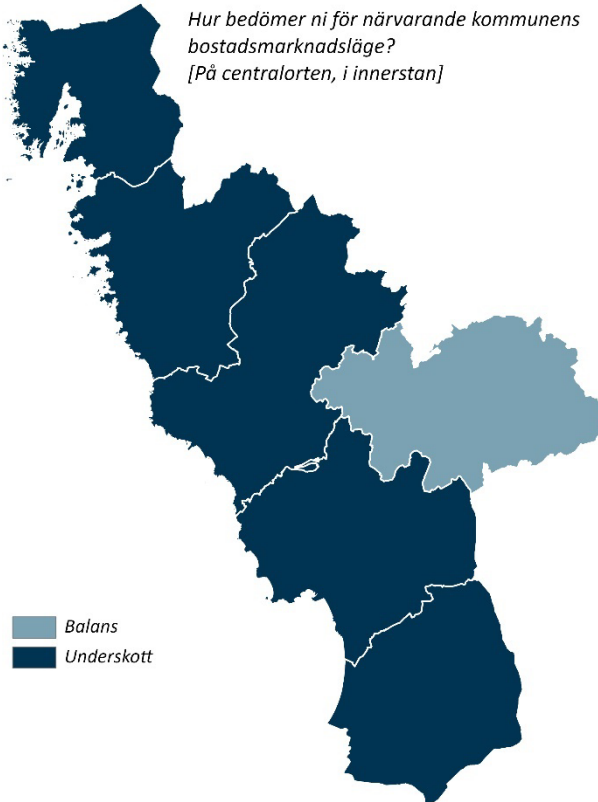
Centralorterna och kommunernas övriga delar

I kustkommunernas centralorter råder det bostadsbrist i länets kustkommuner. Hylte anger balans. Hyltes bostadsmarknad har genom åren varierat och de har under några år uppgett både balans och överskott. Falkenberg uppgav senast 2009 att det rådde 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 att det råder balans på bostadsmarknaden i centralorterna medan resterande gör bedömningen att det kommer råda fortsatt underskott på bostäder.

Utanför centralorterna (kommunernas övriga delar) råder det bostadsbrist i tre kommuner; Kungsbacka, Varberg och Falkenberg. Halmstad och Laholm gör bedömningen att det råder balans på

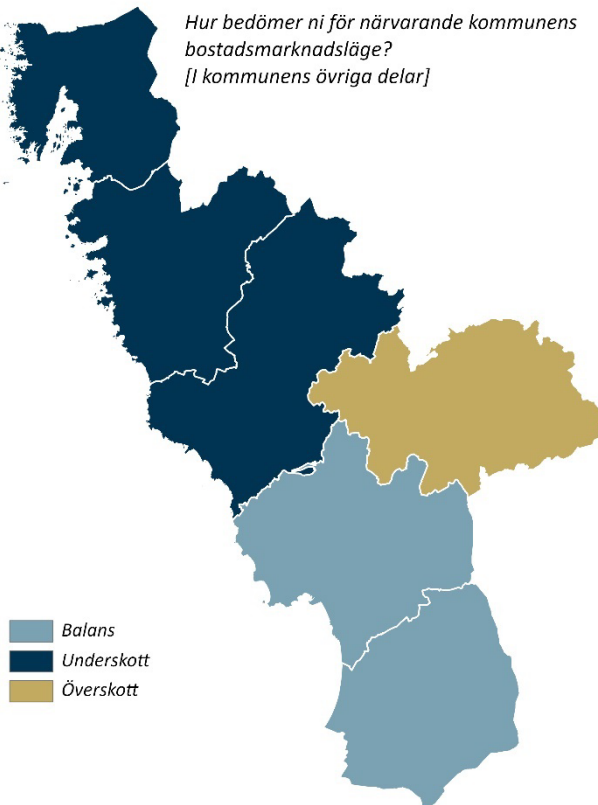
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?
[På centralorten, i innerstan]



Balans
Underskott

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?
[I kommunens övriga delar]

bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar. Hylte gör liksom föregående år bedömningen att man har ett överskott av bostäder i kommunens övriga delar. Samtliga kommuner gör samma bedömning kring läget om tre år.



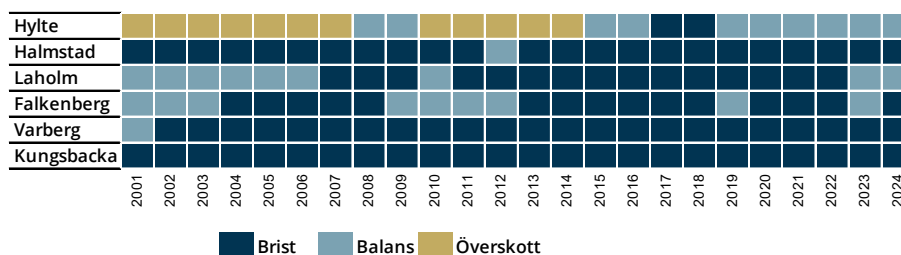
Balans
Underskott
Överskott

Kommunernas reflektioner över bostadsmarknaden

Halmstad beskriver att de har en mycket låg andel bostadsrätter i jämförelse med jämförbara städer och de anser att denna bostadsform hade behövt större andel för att komplettera bostadsmarknaden i kommunen. De beskriver även ett stort behov av stora hyresrätter, då det finns många fattiga barnfamiljer som inte har möjlighet att köpa sin bostad. Dock är hyrorna ofta också för dyra för denna grupp, så det är ett komplext problem som behöver fler åtgärder än att bara bygga nytt. Efterfrågan och behov är inte samma sak, på grund av ekonomiska förutsättningar. Halmstad har egentligen en hög andel småhus och borde inte behöva fler i någon större utsträckning om flyttkedjor kom i gång, likväl finns det en efterfrågan.

Laholm beskriver att bostadsmarknadsläget är mycket varierad i kommunen. Störst tryck är det i centralorten samt i kustorterna Skummeslövsstrand och Mellbystrand.

Varberg beskriver att det saknas mindre boenden men framför allt finns det inte stora lägenheter att tillgå. Stora lägenheter för familjer är en bristvara. Övriga boenden, storlekar och upplåtelseformer bedöms det finnas intresse för även fortsatt.

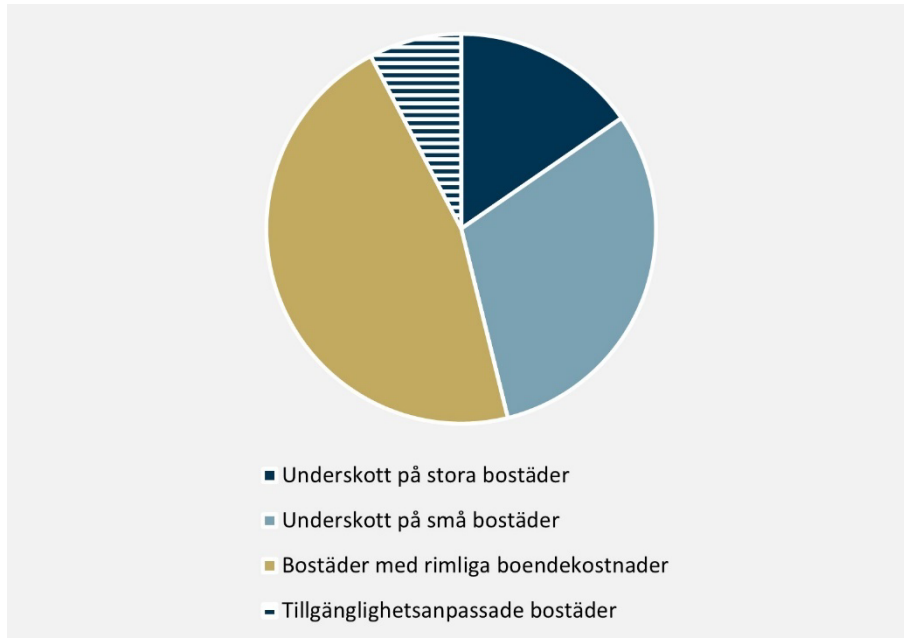


Figur 12. Hur kommunerna bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet sedan 2001

Brist på bostäder med rimliga boendekostnader

Samtliga kommuner anger att det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader. Det är skillnad gentemot föregående år då endast fyra kommuner angav detta. Det gör att man kan anta att bostadsbristen blivit alltmer kännbar för socioekonomiskt svagare målgrupper än för övriga målgrupper. Fyra kommuner anger att det främst råder underskott på små bostäder, medan två anger att det råder underskott på stora bostäder. Endast en kommun anger att det råder brist på tillgänglighetsanpassade bostäder. Halmstad lyfter att det framför allt är hushållens ekonomi som är problematisk. Där pengarna inte räcker till en tillräckligt stor lägenhet. Billiga stora lägenheter saknas i förhållande till behovet. Laholm lyfter att det är en svagare bostadsmarknaden i vissa mindre orter som gör att steget att flytta från villa till lägenhet blir för stor, främst ekonomiskt. Det är för dyrt att flytta till hyresrätt mot vad man betalar för sitt boende idag, även om viljan att flytta finns. Länsstyrelsen är enig med kommunerna när det gäller behovet av bostäder med rimliga boendekostnader

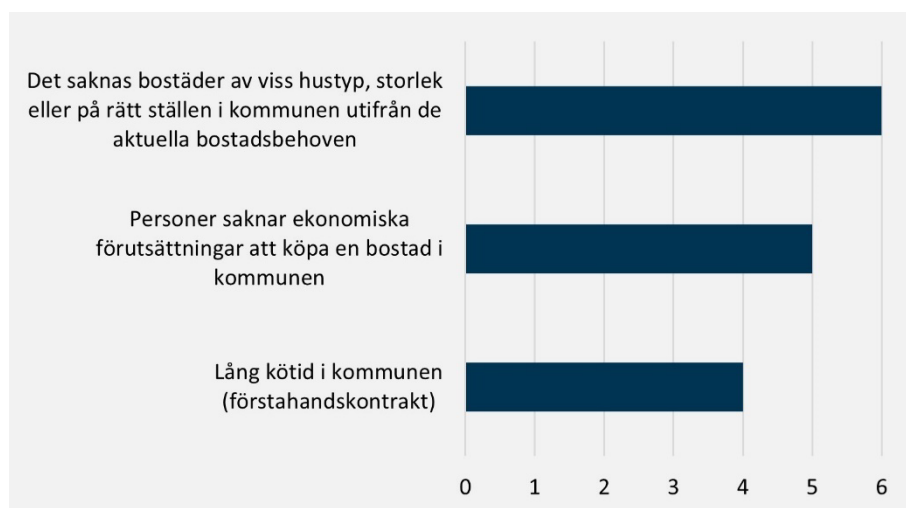
och ser att det är ett grundproblem. Om hushållens ekonomi inte kan betala kostnaden så är det knappast relevant att fundera på vilka typer av bostäder som behövs.



Figur 13: Vad kommunerna bedömer att underskottet beror på. Källa BME.

Hinder för att uppfylla bostadsbehoven

Samtliga kommuner anser att det saknas bostäder av en viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven. På två år har antalet kommuner som anger att det tar lång tid för att erhålla ett förstahandskontrakt ökat från två till fyra kommuner.



Figur 14: Kommunernas svar på vilka hinder som främst hindrar personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Källa BME.

I årets enkät får kommunerna för första gången bedöma hur det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen ser ut på en skala mellan ett och fem. Där ett är i "låg grad tillfredsställt" och fem är i "hög grad tillfredsställt".

De kommuner som bedömer att behovet är tillfredsställt i lägre grad finns i alla kommungrupper i hela landet. De kommuner som bedömer att behovet är tillfredsställt i högre grad finns övervägande i kommuner med färre än 25 000 invånare och övriga kommuner med fler än 25 000 invånare.

I Halland är det tre kommuner som anger två på den femgradiga skalan. Halmstad, Varberg och Kungsbacka. Halmstad anger två och vill med det förmedla att det finns en bostadsbrist för vissa typer av bostäder som drabbar vissa grupper hårt. Men inte allra lägst då det inte drabbar alla bostadsformer och grupper. Halmstad bedömer att störst problem är bristen på stora billiga hyresrätter, men även brist på studentbostäder, bostadsrätter osv.

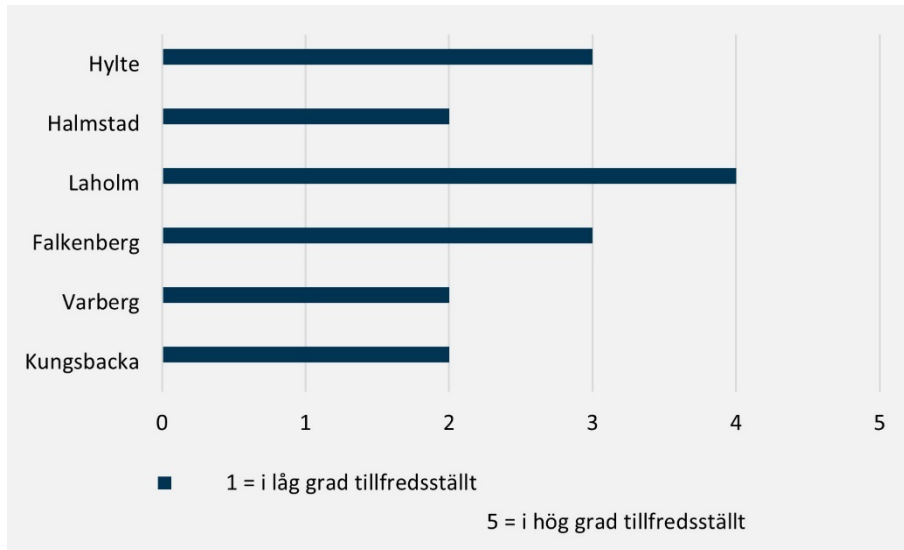
Kungsbacka bedömer att flera grupper har svårt på bostadsmarknaden i kommunen. Studenter och unga vuxna har svårt att hitta bostad. Likaså är bostadsmarknadsläget svårt för ensamstående i alla åldrar då nyproducerat är dyrt, tillgången till befintligt bestånd är relativt låg, bland annat på grund av att flyttkedjorna är tröga. Efterfrågan på bostäder har under många år varit större än vad kommunen kunnat erbjuda och denna bostadsbrist drabbar framför allt personer med lägre inkomst eller som är nya på bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden är generellt sval med pausade projekt inom nyproduktion och avvaktande andrahandsmarknad, det leder till att behovsuppfyllelsen bedöms som i låg grad tillfredsställt.

Varbergs svar (två) baseras på att det sedan länge rått underskott på bostäder i olika former runt om i kommunen.

Falkenberg och Hylte anger en trea sett till behovsuppfyllelsen för kommuninvånarna. För Falkenbergs del menar de att de inte har något jättestort underskott i bostadsmarknadsbehovet. Men att de inte kan tillhandahålla möjligheter att bygga alla bostadstyper hela tiden vilket drar ner betyget något. Kommunen får förfrågningar från byggaktörer som vill bygga men de har inte mark att erbjuda. Hylte har inte beskrivit sitt val av betyg.

Laholm är den kommunen med starkast betyg. Fyra på den femgradiga skalan. Det motiveras med att det finns ledig mark att bygga på. De anger även att det finns byggprojekt och lägenheter som är svåra att få uthyrda och att då bör behovet inte vara överdrivet stort totalt i kommunen.

Däremot är det stora lokala skillnader i öst-västlig riktning i kommunen.



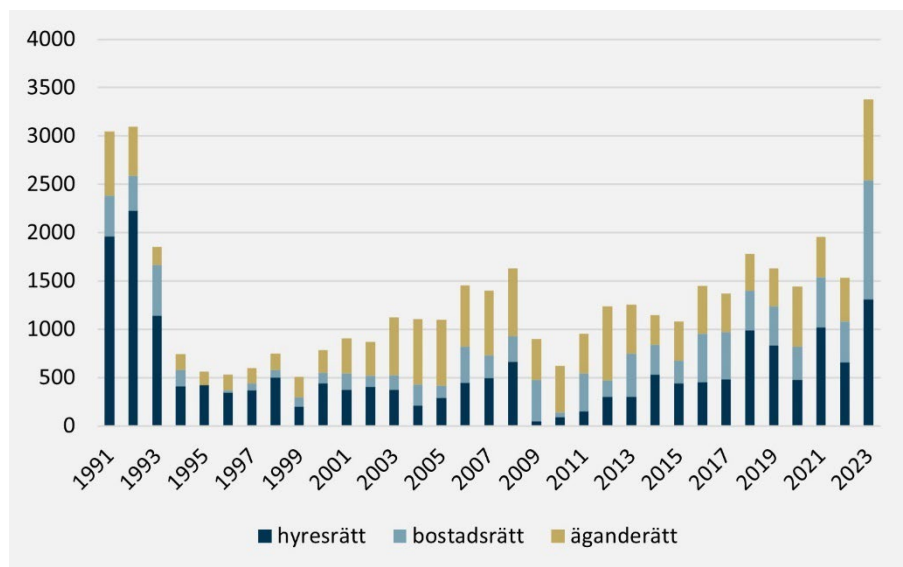
Figur 15: Hur kommunerna bedömt det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen. Källa BME.

Bostadsbyggande i Halland

Under 2023 färdigställdes 3381 lägenheter i Halland. Det är mer än en fördubbling av antal färdigställda jämfört med 2022. Inte sedan 1991 och 1992 har Halland haft ett färdigställande över 3000 lägenheter.

Med **färdigställda** menas när en lägenhet är klar för inflyttning. Vilket nästan uteslutande avser slutbesked.

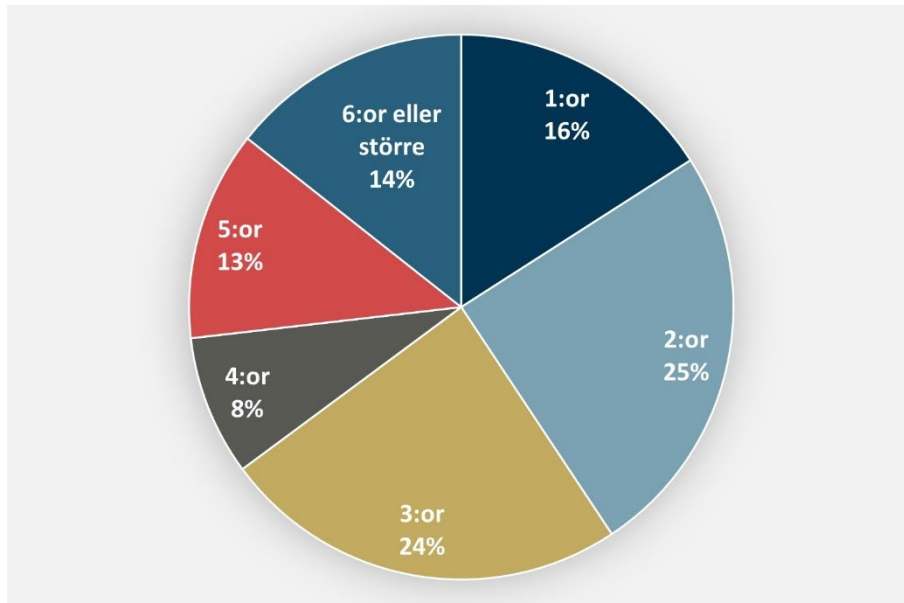
68 procent av nybyggnationen utgjordes av lägenheter i flerbostadshus. Däremot är fördelningen mellan upplåtelseformerna relativt jämt.



Figur 16: Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform sedan 1991. Källa SCB.

Flest lägenheter färdigställdes i Varberg, 1376, följt av Halmstad på 1164 lägenheter. För Hallands del var antalet färdigställda lägenheter per tusen invånare 9,8. Motsvarande siffra för hela riket var 6,2 nybyggda lägenheter per 1000 invånare.

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.

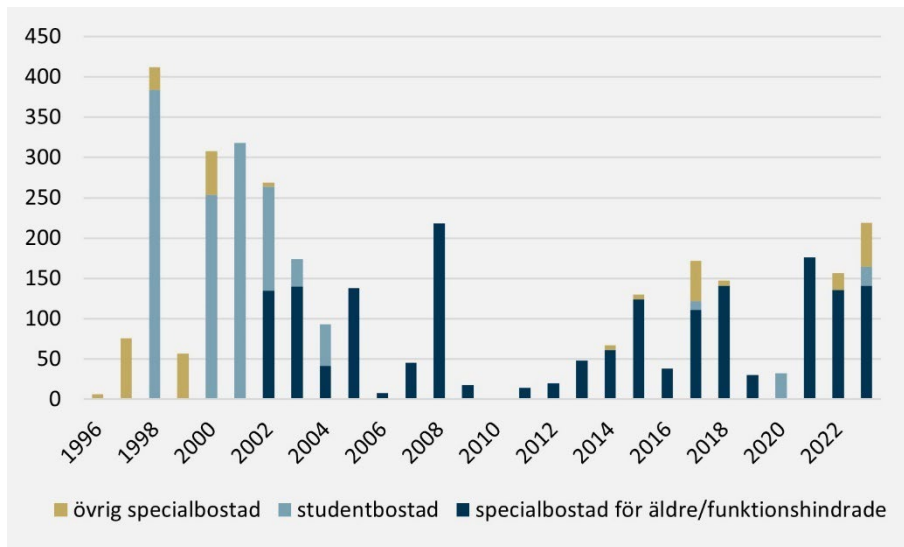


Figur 17: De lägenheter som färdigställdes i Halland 2023 fördelat på lägenhetsstorlek. Källa SCB.

Lägenhetsstorlekarna två och tre rum och kök utgör hälften av allt som färdigställdes under 2023. Generellt har den stora andelen tvåor och treor i nyproduktionen minskat på senare år.

Specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studenter och övriga specialbostäder. 219 av de lägenheter som färdigställdes under 2023 utgörs av så kallade specialbostäder. Av de specialbostäder som färdigställdes under 2023 utgörs 141 av bostäder för äldre eller funktionshindrade. 24 studentbostäder färdigställdes, vilket det inte gjorts sedan 2020. 54 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

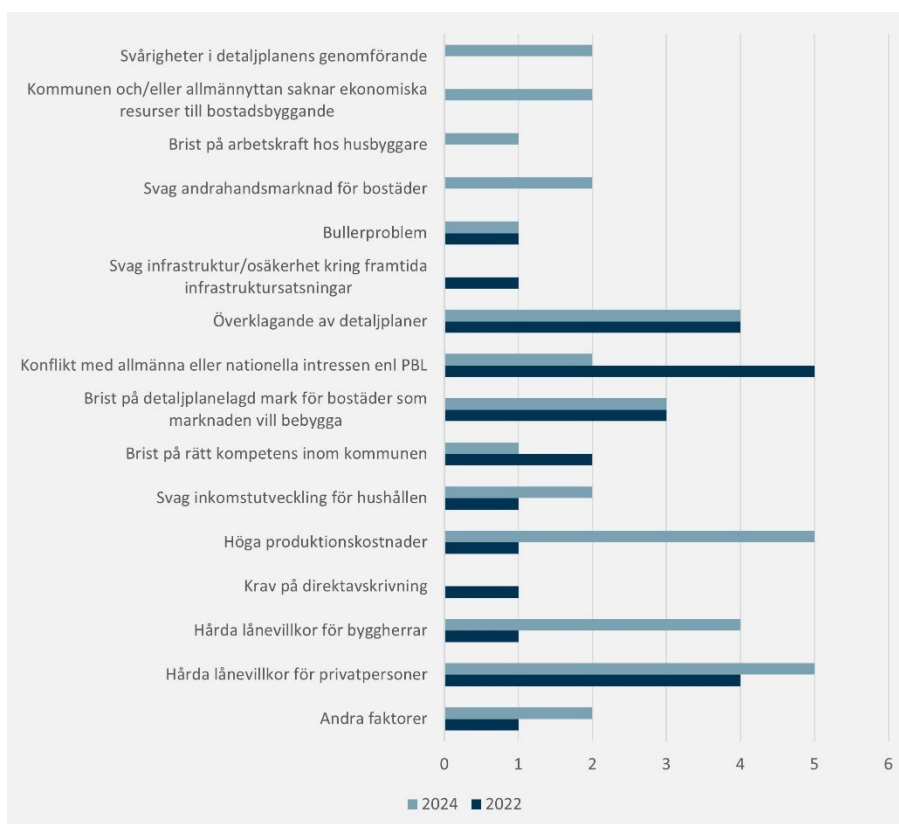


Figur 18: Antalet färdigställda specialbostäder i Halland per år fördelat på bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga. Källa: SCB.

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 83 procent av kommunerna i år ”*höga produktionskostnader*” som hinder för bostadsbyggandet. Det är en kraftig ökning från 2022 års 48 procent. Utöver höga produktionskostnader är det ”*svårigheter för privatpersoner att få lån*” samt ”*svårigheter för byggherrar att få lån*” som anges som hinder av flest antal kommuner i år, liksom under förra året.

I årets enkät anger länets samtliga kommuner att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Sammantaget är det en stor ökning av kommuner som anger ekonomiska faktorer som påverkar bostadsbyggandet. Hårda lånevillkor för privatpersoner och höga produktionskostnader anger fem av sex kommuner. För två år sedan var det endast en kommun som angav detta. Endast två kommuner anger i årets enkät ”*Konflikt med allmänna eller nationella intressen enl PBL*” som faktorer vilka påverka bostadsbyggandet. För två år sedan var det fem kommuner som angav att detta påverkar bostadsbyggandet.



Figur 19: De Halländska kommunernas svar på vad som främst begränsar bostadsbyggandet. Källa BME.

Färre bygglovsärenden i kommunerna

Som ett led i sin tillsynsvägledningsroll har Länsstyrelsen genom en egen enkät till länets kommuner undersökt hur kommunerna har påverkats av konjunkturen. Frågorna handlade om ärendemängd och om kommunen har vidtagit några extraordinära åtgärder. Enkäten besvarades vid årsskiftet 2023/2024. Sammanfattningsvis har inkomna ärenden sjunkit hos byggnadsnämnderna i alla kommuner i länet förutom i Hylte. Störst sänkning har skett i Kungsbacka kommun där ärendeinströmningen minskat med 30%. Kommunen har lånat ut personal från byggnadsnämnden till andra förvaltningar. Laholm ser att en ökad handläggning av tillsynsärende och arbete med utvecklingsarbete kan ersätta minskat antal ärenden. Den typen av uppgifter har inte prioriterats vid hög belastning tidigare år. Även i Halmstad har tillsyn och verksamhetsutveckling fått ta större plats.

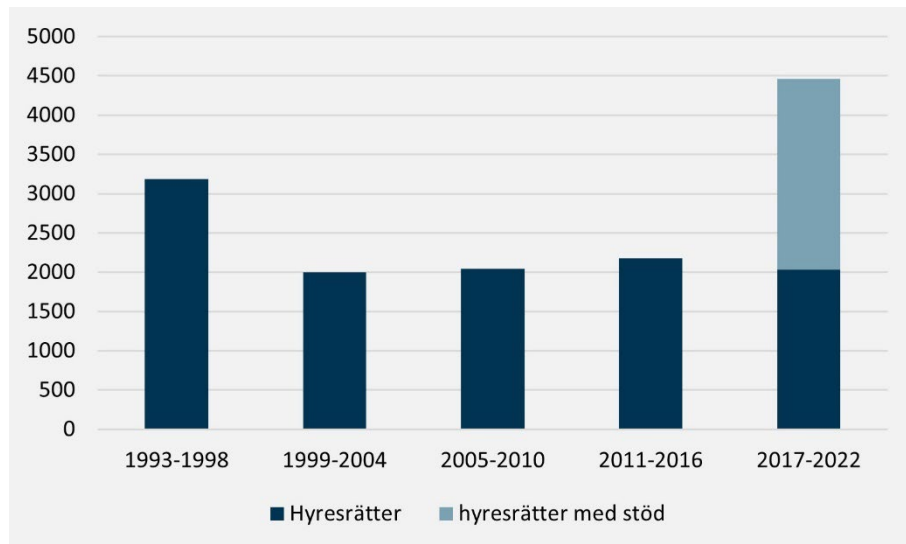
Högt nyttjande av Investeringstödet

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

utan stödet.⁸

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 drygt 2800 lägenheter i Halland beviljats stöd.

Flera kommuner har under länsstyrelsens dialogmöten lyft att de ser en negativ effekt av investeringsstödet avveckling för bostadsbyggandet. Kommunerna har varit tydliga med 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.



Figur 20. Antal färdigställda hyresrätter under olika perioder samt hyresrätter med investeringsstödet. Källa SCB och Länsstyrelsen.

Fler aktuella initiativ som påverkar bostadsmarknaden

Pågående och aktuella uppdrag från regeringen som har bäring på bostadsmarknaden och arbetet med bostadsförsörjning. Här är några exempel på initiativ, remisser och utredningar.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026.

Den Nationella hemlöshetsstrategin ska motverka hemlöshet under strategiperioden. Syftet med en nationell hemlöshetsstrategi är att

⁸ Investeringsstödet effekter på byggandet av hyresbostäder, Hyresgästföreningen och Tyréns, rapport 2023

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.⁹

Planeringsstimulanser för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder. Regeringen har beslutat om en förordning om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder. Stödet kan sökas av kommuner fram till den 1 oktober 2026.¹⁰

Ny egnahemsrörelse ska öka byggandet av småhus. Regeringen har gett i uppdrag åt landshövdingen Stefan Attefall att biträda Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet med att dels analysera och klarlägga orsakerna till småhusens låga andel av nyproduktionen av bostäder, dels aktivt arbeta för att de parter som bedöms ha möjlighet att bidra till ett ökat småhusbyggande ska göra det. Vidare ingår det i uppdraget att verka för anläggandet av nya trädgårdsstäder.¹¹

Ändring av uppdraget att se över regelverket för ändring av detaljplaner och olagliga planbestämmelser. Boverket att se över regelverket för ändring av detaljplaner och olagliga planbestämmelser på så sätt att Boverket inom ramen för uppdraget ska lämna författningsförslag. Uppdraget ska redovisas den 30 september 2024 till Regeringskansliet.¹²

Bostadsbyggandet i de Halländska kommunerna

Som jämförelse till länets bostadsbyggande redovisar nedanstående diagram hur många lägenheter som respektive kommun färdigställt. För tredje året i rad är det i Varberg som flest lägenheter färdigställts (1376). Merparten av dessa, 37 procent, var hyresrätter. Om man ser till antalet färdigställda i förhållande till invånare hamnar Varberg i topp följt av Halmstad. I Varbergs kommun färdigställdes 20,1 lägenheter per 1000

⁹ Regeringen (2022), [Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet - Regeringen.se](#)

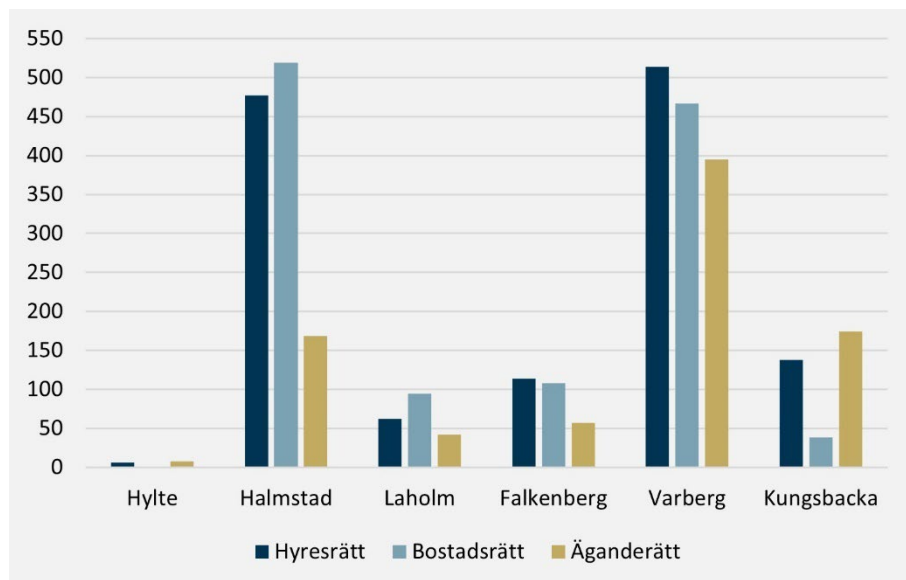
¹⁰ Regeringen (2023), [Regeringen har beslutat om planeringsstimulanser för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder - Regeringen.se](#)

¹¹ Regeringen (2024), [Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse - Regeringen.se](#)

¹² Regeringen (2024), [Ändring av uppdraget att se över regelverket för ändring av detaljplaner och olagliga planbestämmelser - Regeringen.se](#)

invånare. I Halmstad var den siffran 11 bostäder per 1000 invånare.

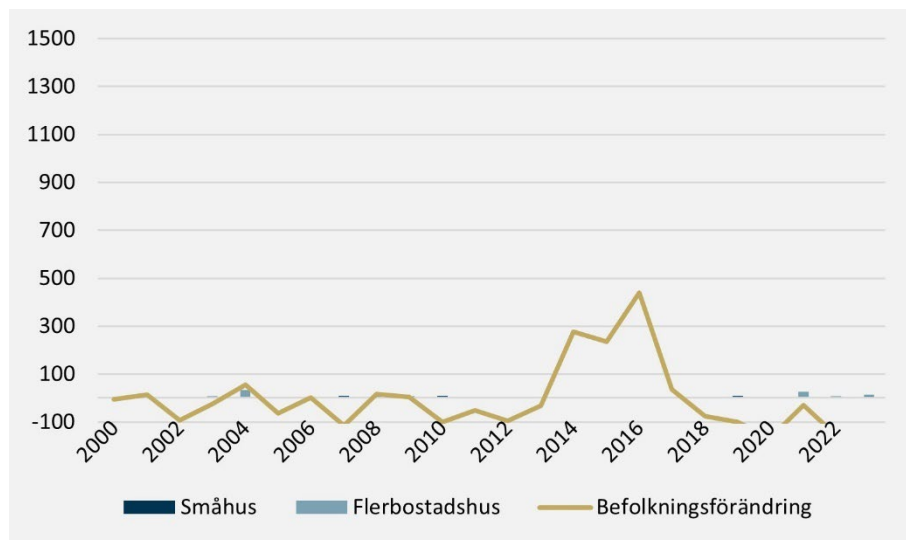
På följande sidor beskrivs kortfattat bostadsmarknaden i respektive kommun. Delvis kommer beskrivningen från kommunernas egna svar i bostadsmarknadsenkäten. Det framgår bland annat hur många lägenheter (lgh) som färdigställts i respektive kommun, befolkningsförändringen och hur många lägenheter per 1000 invånare som färdigställts under 2023. 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 21 procent. Trots det är allmännyttans andel jämfört med befolkningen klart lägst i Kungsbacka. I Laholm har allmännyttans bestånd minskat med 6,9 procent.



Figur 21: Färdigställda lägenheter i Halland 2023. Fördelat på respektive kommun och upplåtelseform. Källa SCB.

Hylte

Under 2023 färdigställdes 14 lägenheter i Hylte. Åtta i småhus och sex i flerbostadshus. Under 2014 till 2017 ökade befolkningen i Hylte med nästan 1000 invånare. Därefter har befolkningen minskat och varit negativ sedan 2018. Hyltes bostadsmarknad har varierat och genom åren har de uppgett både balans och överskott. Sedan 2019 uppger de att det råder balans när det gäller kommunen som helhet. Sett till kommunens övriga delar beskriver kommunen att det råder ett överskott på bostäder.



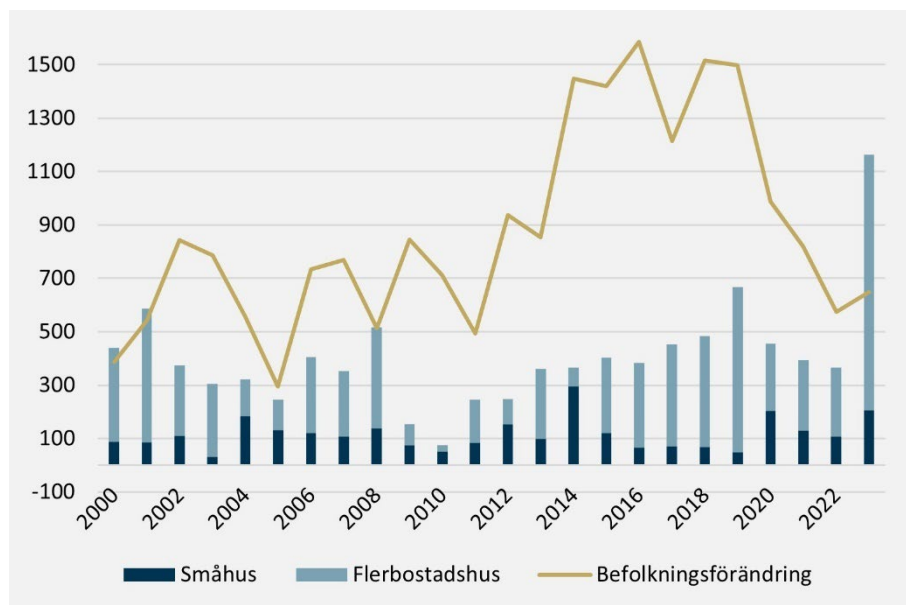
Figur 22. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Hylte kommun. Källa SCB.

Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2023:	14	Totalt Bostadsbestånd:	4 933
<i>Småhus:</i>	8	<i>Allmännyttan:</i>	542
<i>Flerbostadshus:</i>	6	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	52
Färdigställda lgh/1000 inv:	1,4	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	+2,8 %
Befolkningsförändring 2023:	-165 (-1,6 %)		

Halmstad

I Halmstads kommun färdigställdes 1164 lägenheter under 2023. 207 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. Hyresrätter dominerar bland upplåtelseformerna. Befolkningsökningen har varit hög under en längre period men ökningen har minskat på senare år. Antalet färdigställda har legat på en relativt jämn nivå, förutom en rejäl ökning under förra året.



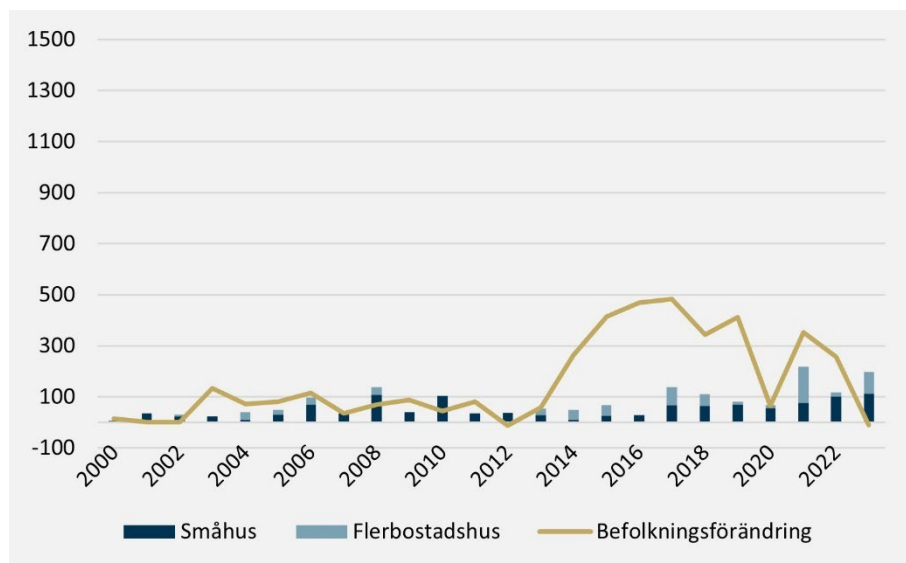
Figur 23. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Halmstads kommun. Källa SCB.

Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2023:	1164	Totalt Bostadsbestånd:	51 864
<i>Småhus:</i>	207	<i>Allmännyttan:</i>	10 731
<i>Flerbostadshus:</i>	957	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	101
Färdigställda lgh/1000 inv:	11,0	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	+8,9 %
Befolkningsförändring 2023:	649 (+0,6 %)		

Laholm

Laholms kommun färdigställde 198 lägenheter under 2023. Mer än hälften av dessa uppfördes i småhus (114). De senaste tre åren har färdigställandet i Laholm varit markant högre än tidigare år. Laholm har sedan två år tillbaka angett att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Tidigare har det varit en längre period då kommunen uppgett att det varit bostadsbrist. Laholm är den kommun i länet som har den största andelen småhus. Allmännyttans bestånd i Laholm har som enda allmännyttigt bostadsbolag i länet totalt sett en minskning sedan 2013 (-6,9%).



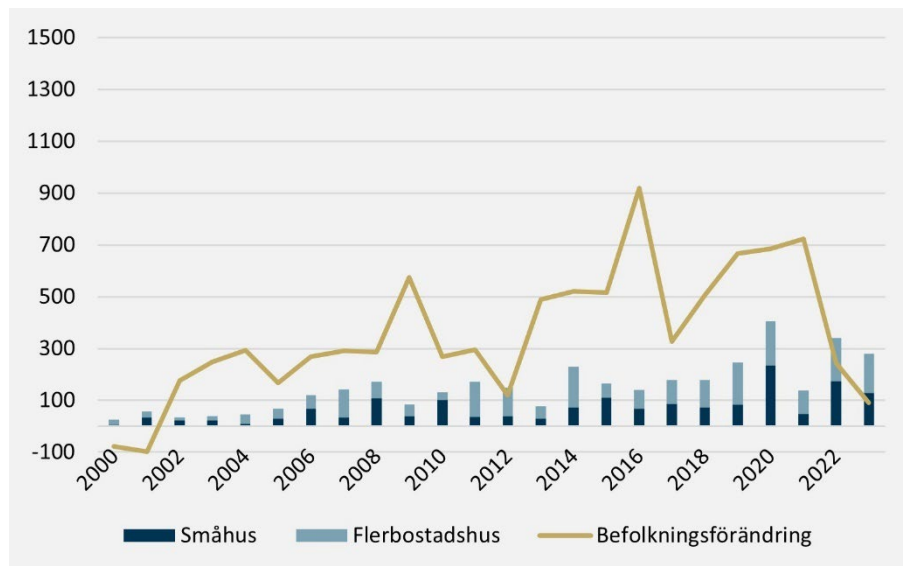
Figur 24: Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Laholms kommun. Källa SCB.

Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2023:	198	Totalt Bostadsbestånd:	12 663
<i>Småhus:</i>	114	<i>Allmännyttan:</i>	1447
<i>Flerbostadshus:</i>	84	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	54
Färdigställda lgh/1000 inv:	7,5	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	-6,9 %
Befolkningsförändring 2023:	-10 (-0,04 %)		

Falkenberg

I Falkenberg färdigställdes 279 lägenheter under förra året. Knappt hälften av den uppfördes i småhus. Befolkningsökningen har varit positiv de senaste 20 åren, men de senaste åren har ökningen inte varit lika stark. Falkenbergs kommun har den största andelen bostadsrätter av länets kommuner (16 procent). Bostadsmarknadsläget har varierat genom åren och de anger nu att det råder bostadsbrist i kommunen som helhet. har varierat under åren. Efter några år med bostadsbrist bedömer kommunen att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Utifrån Socialstyrelsens senaste kartläggning är Falkenberg den kommun i länet som har flest antal hemlösa sett till befolkningen.



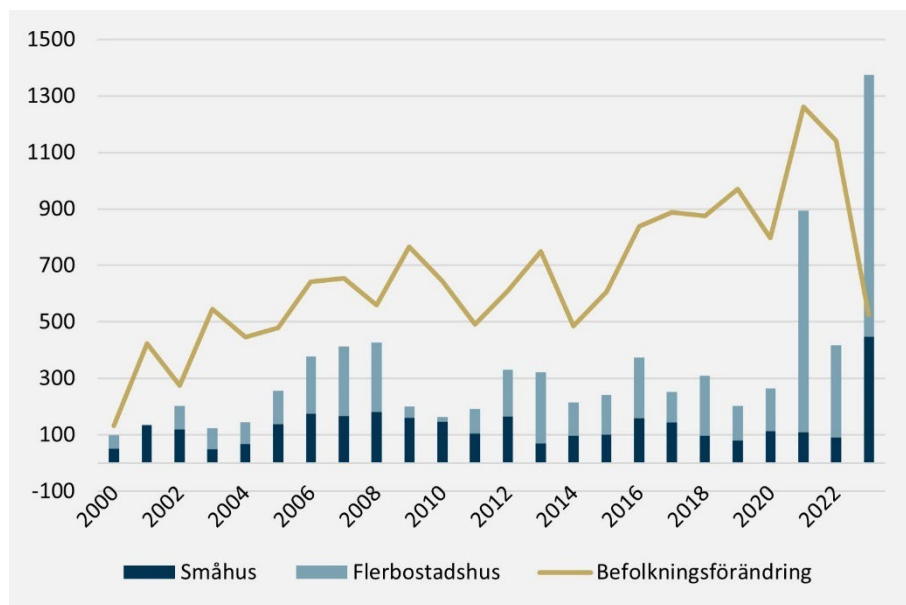
Figur 25. Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Falkenbergs kommun. Källa SCB.

Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2023:	279	Totalt Bostadsbestånd:	22 247
<i>Småhus:</i>	128	<i>Allmännyttan:</i>	2932
<i>Flerbostadshus:</i>	151	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	62
Färdigställda lgh/1000 inv:	5,9	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	+4,2 %
Befolkningsförändring 2023:	91 (+0,2 %)		

Varberg

I Varberg färdigställdes 1376 lägenheter under förra året, vilket är klart högre än senaste toppåret 2021. Merparten av dessa uppfördes i flerbostadshus (68 procent). Inte sedan 1991 har så många lägenheter färdigställts. Kommunen har haft en ständigt ökande befolkningsutveckling. Sedan 2021 är dock ökningen inte lika stark. Trots detta hade Varberg den största procentuella befolkningsökningen av länets kommuner. Antalet lägenheter i allmännyttans regi har ökat sedan 2013 och är den kommun efter Halmstad som har det största antalet sett till befolkningen. Varberg har haft bostadsbrist under många år.



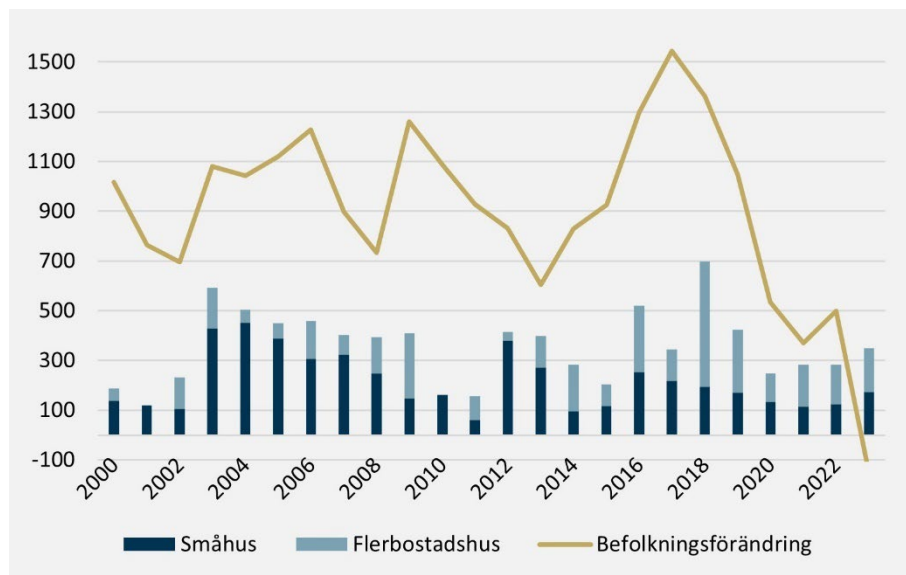
Figur 26: Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Varbergs kommun. Källa SCB.

Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2023:	1376	Totalt Bostadsbestånd:	32 427
<i>Småhus:</i>	447	<i>Allmännyttan:</i>	5644
<i>Flerbostadshus:</i>	929	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	83
Färdigställda lgh/1000 inv:	20,1	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	+8,2 %
Befolkningsförändring 2023:	525 (+0,8 %)		

Kungsbacka

I Kungsbacka färdigställdes 350 lägenheter under förra året. Hälften som småhus och hälften i flerbostadshus. Befolkningsökningen har under många år legat på en hög nivå men ökningen har minskat succesivt sedan några år och förra året minskade befolkningen (-148 invånare). Det råder underskott på bostäder i hela kommunen, vilket det gjort under många år. Däremot bedöms bostadsutbudet för äldre och funktionsnedsatta 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. Trots den kraftiga ökningen är Kungsbacka den kommun som har lägst andel allmännyttiga lägenheter sett till befolkningen.



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

Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2023:	350	Totalt Bostadsbestånd:	35 727
<i>Småhus:</i>	174	<i>Allmännyttan:</i>	3447
<i>Flerbostadshus:</i>	176	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	40
Färdigställda lgh/1000 inv:	4,1	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	+21 %
Befolkningsförändring 2023:	-148 (-0,2 %)		

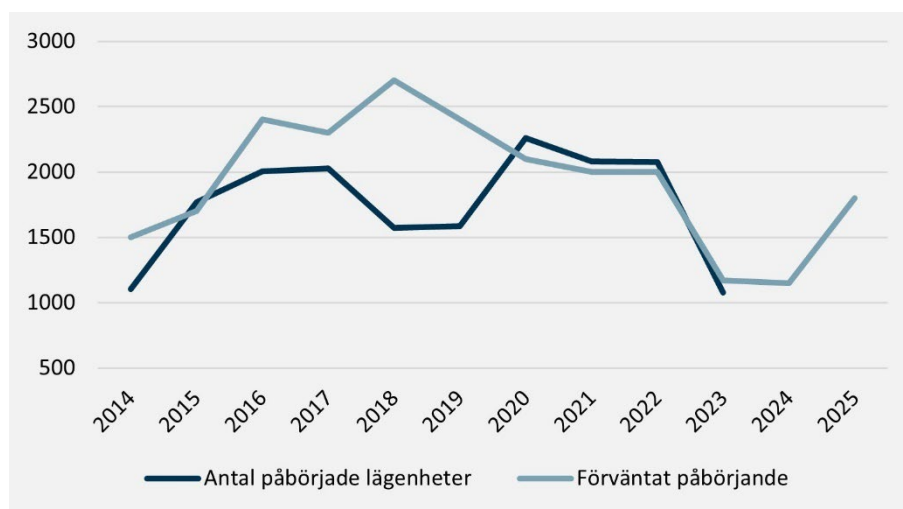
Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren

I riket som helhet visar kommunernas förväntningar i bostadsmarknadsenkäten en indikation på att byggtakten faller ytterligare något under 2024 för att därefter öka något 2025. Bedömningarna indikerar ett tydligt minskat byggande av hyresrätter 2024 medan småhus förväntas minska marginellt. Generellt bedömer Boverket att kommunerna kan ha en ganska realistisk bild för 2024, även om en del kommuner sannolikt har gjort betydande överskattningar. Boverket bedömer att förväntningarna på ett ökat byggande 2025 kan vara något för optimistiska på många håll.

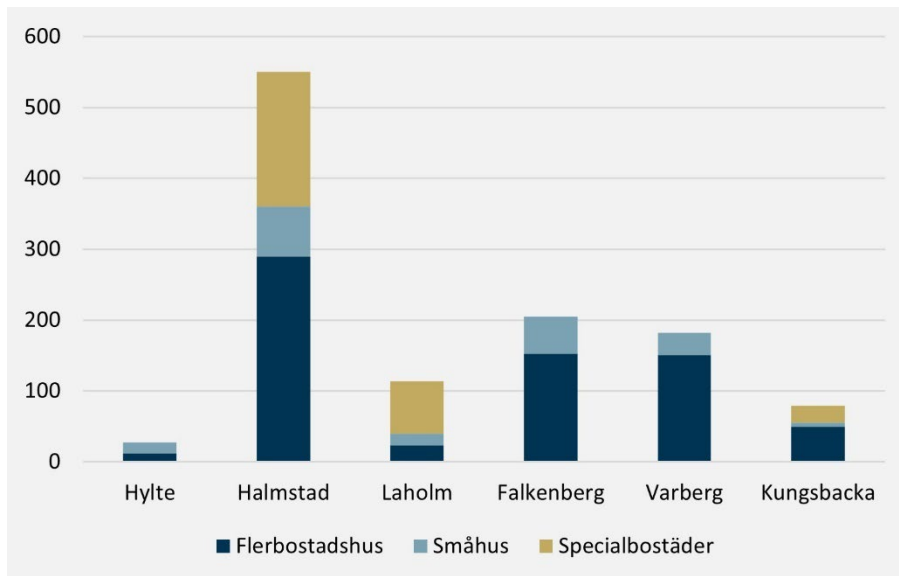
Under 2023 var antalet påbörjade lägenheter i Halland 1078. År 2022 var den siffran 2074 och året dessförinnan var antalet påbörjade 2082 lägenheter. Det betyder att antalet påbörjade lägenheter har minskat succesivt. Ett högt påbörjande se senaste åren har genererat ett högt antal färdigställda lägenheter under 2023.

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 vad som förväntas påbörjas. De halländska kommunerna förväntar sig att drygt 1150 lägenheter kommer att påbörjas under 2024, och under 2025 uppskattar de att drygt 1800 lägenheter kommer att påbörjas. Kommunernas bedömningar gjordes i januari 2024.



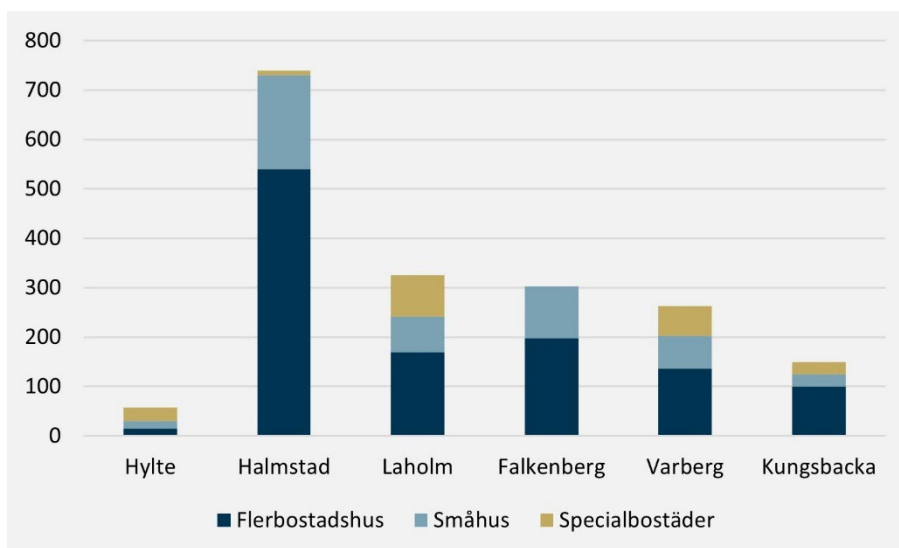
Figur 28. Kommunernas förväntningar på vad som ska påbörjas innevarande år jämfört med antal påbörjade lägenheter i Halland. Källa BME och SCB.



Figur 29: Kommunernas förväntningar på hur många bostäder som ska byggas 2024. Källa BME.

En intressant skillnad gentemot tidigare år är att kommunernas förväntningar på antalet påbörjade specialbostäder stiger. Jämfört med förra årets bedömning (som omfattade 2023 och 2024) görs för 2024 och 2025 en dubbling av antalet specialbostäder för respektive år.

Förra året gjorde Kungsbacka bedömningen att det under 2024 skulle påbörjas drygt 300 lägenheter i kommunen. I januari 2024 gör de bedömningen att det under innevarande år kommer att påbörjas 80 lägenheter, inkl. specialbostäder.



Figur 30: Kommunernas förväntningar på hur många lägenheter som kommer att påbörjas under 2025. Källa BME.

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.¹³

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 att tillgodose andra grundläggande behov. Bostadsituationen 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

¹³ Regeringen. Mål för boende och samhällsplanering. [Mål för boende och samhällsplanering - Regeringen.se](#) Hämtad 2024-05-28

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 knappt 160 000 bostäder i Hallands län. Det innebär 2,2 invånare per bostad. Under 2023 ökade befolkningen i Halland med 941 invånare. Samtidigt färdigställdes 3381 nya bostäder i länet. Det innebär 0,3 nya invånare per nybyggd bostad. Det innebär att det under 2023 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 socioekonomiska (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.

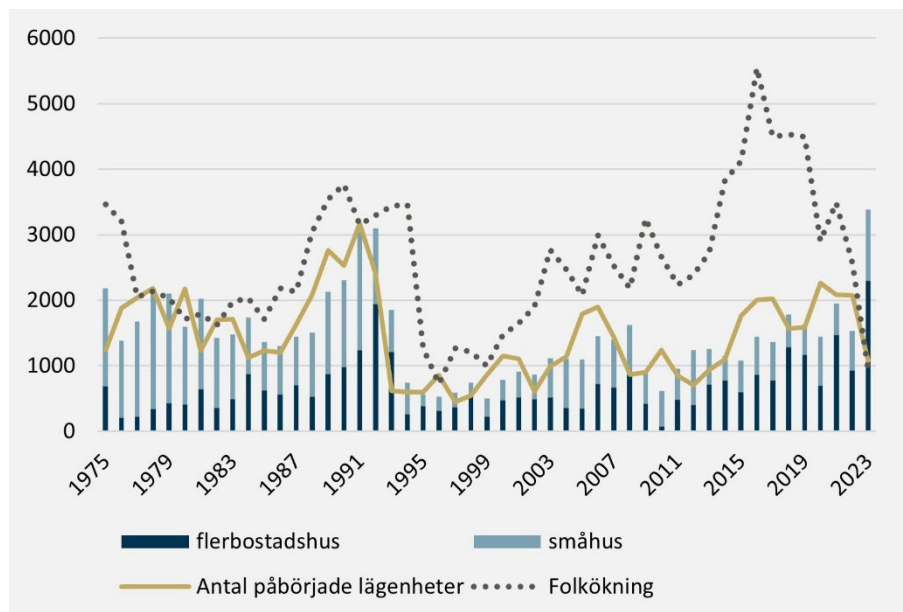
Åldrande befolkning

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.¹⁴ 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.

Bostadsbyggande och folkökning

Tidigt 90-tal var antalet färdigställda lägenheter högt men de senaste trettio åren har bostadsbyggandet legat klart lägre i antal. Men förra årets höga antal av färdigställda lägenheter förändrar såklart statistiken. 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.



Figur 31: Färdigställda lägenheter i Halland sedan 1975 fördelat på flerbostadshus och småhus. Antal påbörjade lägenheter och befolkningsutveckling under samma tid. Källa SCB.

Behov av bostadsbyggande

Boverket har gjort regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet under många år. Beräkningen 2022 var att det skulle behövas 63 400

¹⁴ SCB, Fler äldre i alla län och kommuner 2040, [Fler äldre i alla län och kommuner 2040 \(scb.se\)](https://www.scb.se/om-scb/publikationer/2022-04-27-11-fler-aldre-i-alla-lan-och-kommuner-2040) Hämtad 2024-04-04

bostäder årligen. Men när SCB i april 2023 publicerade sin årliga framskrivning av den nationella befolkningsutvecklingen skrev de upp framskrivningen av den framtida befolkningen. Att befolkningsframskrivningen nu blev högre innebär att bostadsbyggnadsbehovet också ökade. Boverket reviderade bostadsbyggnadsbehovet och redovisade ett behov på 67 300 bostäder årligen i Sverige fram till 2030.¹⁵ Om nu befolkningen inte kommer att öka i samma takt återstår att se vilka bostadsbyggnadsbehov som kommer redovisas framöver. Ibland gör Boverket även beräkningar kring bostadsbyggnadsbehovet på regional nivå. Senaste var 2021 där behovet redovisades per funktionell analysregion (FA-region). 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 beräknade Boverket 2021 ett årligt byggbehov per 1000 invånare till 5,00–9,41.

	2019	2020	2021	2022	2023
Hylte	0,8	0,2	2,5	0,8	1,4
Halmstad	6,5	4,4	3,8	3,5	11
Laholm	3,1	2,6	8,3	4,4	7,5
Falkenberg	5,4	8,8	2,9	7,3	5,9
Varberg	3,1	4	13,4	6,2	20,1
Kungsbacka	5	2,9	3,3	3,3	4,1
Halland	4,9	4,3	5,7	4,5	9,8

Figur 32. Antalet färdigställda lägenheter sedan 2019 per 1000 invånare i respektive kommun samt i Halland. Källa SCB.

Halland har länge haft en befolkningsökning och SCB:s senaste befolkningsprognoser visade på fortsatt hög befolkningsökning. 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.¹⁶

Vilka bostäder behöver byggas

Storlek samt upplåtelseform på de bostäder som behöver tillkomma de

¹⁵ Boverket (2023), [Behov av bostadsbyggande 2023–2030 - Boverket](#) Hämtad 2024-05-29

¹⁶ 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.

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 bostadsrätter jämfört med andra städer. Denna bostadsform hade behövts för att komplettera bostadsmarknaden. Det finns ett stort behov av stora hyresrätter, då det finns många fattiga barnfamiljer som inte har möjlighet att köpa sin bostad. Dock är hyrorna ofta för dyra för denna grupp, så det är ett komplext problem som behöver fler åtgärder än att bygga nytt. Efterfrågan och behov är inte samma sak pga. ekonomiska förutsättningar. Halmstad har en hög andel småhus och borde inte behöva fler i någon större utsträckning om flyttkedjor kom i gång. Likväl finns det en efterfrågan. Laholm beskriver att bostadsmarknadsläget är mycket varierad i kommunen. Störst tryck är det på kustorterna Mellbystrand och Skummeslövsstrand samt centralorten Laholm. Varberg beskriver att det saknas mindre boenden men framför allt finns det inte stora lägenheter att tillgå. Stora lägenheter för familjer är en bristvara. Övriga boenden, storlekar och upplåtelseformer bedöms det finnas intresse för även fortsatt.

	Hyresrätter (antal rok)					Bostadsrätter (antal rok)					Småhus (antal rok)				
	1	2	3	4	≥5	1	2	3	4	≥5	1	2	3	4	≥5
Hylte			■			Kan ej bedöma					Kan ej bedöma				
Halmstad	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■	■
Laholm		■	■				■	■	■				■	■	■
Falkenberg	■	■	■	■	■	Kan ej bedöma									■
Varberg	■	■		■	■	■	■		■	■			■	■	■
Kungsbacka	■	■	■	■		■	■	■						■	■

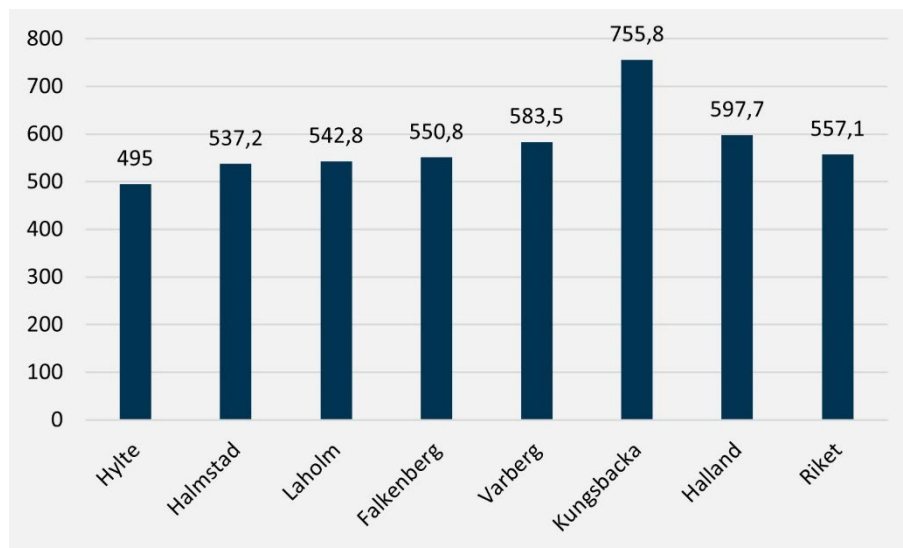
Figur 33. Storlekar på hyres-, bostadsrätter och som länets kommuner bedömer behöver tillkomma under de kommande tre åren. Källa BME.

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.

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 34: Disponibel inkomst, medelvärde i tkr för samtliga hushåll över 18 år i Halland. Källa SCB.

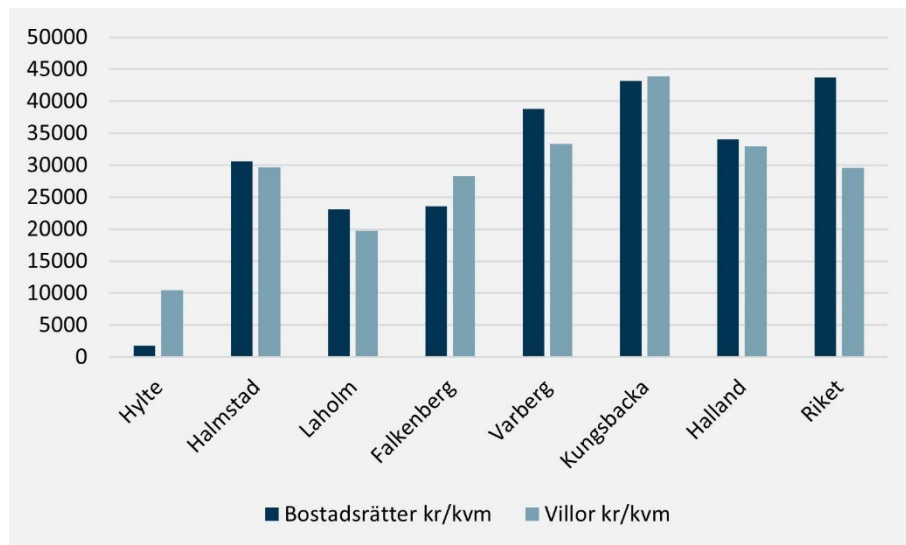
Medelhyra i hyresrätter

Av SCB:s statistik över hyror i hyreslägenheter efter län och kommun framgår att medelhyran i Hallands län 2023 som årshyra låg på 1296 kronor per kvm, en månadshyra på 116 kronor kvm per månad. Det är strax under nivån som för riket totalt (1298 kr per kvm). Mellan länets kommuner varierar årshyran på 969 kronor per kvm i Hylte (81 kr

kvm/månad) till 1348 kronor per kvm i Kungsbacka (112 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. På riksnivå sjönk priserna för permanenta småhus med nästan en procent under första kvartalet 2024, jämfört med kvartalet innan. Jämförs första kvartalet 2024 med första kvartalet 2023 har priserna sjunkit med drygt två procent på riksnivå för permanenta småhus. Genomsnittligt pris i landet för ett småhus för permanent boende, villa, par-, rad- eller kedjehus, var drygt 3,7 miljoner under första kvartalet. I storstadsregionerna spänner medelpriset från 4,8 miljoner kronor i Stormalmö till 6,6 miljoner i Storstockholm.¹⁷



Figur 35: Försäljningspris kronor per kvadratmeter boarea för bostadsrätter och villor de senaste 12 månaderna. Uppdaterat 8 maj 2024. Källa Mäklarstatistik.

Arbetsmarknad och sysselsättning

För Sverige i stort försvagades arbetsmarknaden under hösten 2023. Efter en längre period av minskande arbetslöshet var antalet inskrivna arbetslösa något fler under det fjärde kvartalet 2023 än under

¹⁷ SCB, Priserna på småhus sjönk under första kvartalet 2024, [Priserna på småhus sjönk under första kvartalet 2024 \(scb.se\)](https://www.scb.se/Priserna-pa-smahus-sjonk-under-forsta-kvartalet-2024) Hämtad 2024-05-06

motsvarande kvartal 2022.

För Hallands län ökade antalet (7 procent) inskrivna på Arbetsförmedlingen under sista kvartalet 2023 jämfört med samma tid föregående år. Bland de 8600 personer som var inskrivna som arbetslösa i länet under årets sista kvartal var 4500 personer, eller 51,6 procent födda i ett annat land än Sverige. Av dessa var 3300 personer födda i ett land utanför Europa.

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 5,1 procent i Hallands län under det sista kvartalet 2023. Motsvarande siffra för riket som helhet var 6,5 procent under samma period. Arbetslösheten varierar inom länets kommuner, men majoriteten har en lägre arbetslöshet än riksgenomsnittet. Arbetslöshetsnivån för män var 5,3 procent och bland kvinnorna var 4,9 procent av arbetskraften inskrivna som arbetslösa under sista kvartalet 2023.¹⁸

¹⁸ Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsläget i Sveriges län kvartal 4 2023, [Arbetsmarknadsläget i Sveriges län \(arbetsformedlingen.se\)](https://arbetsmarknadslaget.se) Hämtad 2024-03-08

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

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

Kvinnor har sedan decennier läst vidare på högskolor och universitet i betydligt högre utsträckning än män, medan män valt yrkesförberedande utbildningar och högskolor. Ungefär 51 procent av kvinnorna, respektive 36 procent av männen har en eftergymnasial utbildning i länet.²⁰ Arbetsmarknaden i Halland är dock en arbetsmarknad som är som starkast inom manligt dominerade branscher, där en gymnasieutbildning inom en

¹⁹ Fattigdom i Sverige – Årsrapport 2021, Rädda Barnen.

²⁰ [Utbildningsnivå befolkningen 25–64 år - Regionfakta](#)

yrkesförberedande utbildning ofta är tillräckligt. Detta leder till att framför allt mäns löner är goda i länet och att gymnasieutbildade män har samma lönenivåer som högskoleutbildade kvinnor.

Ekonomiska skillnader

Trots goda medelinkomster i de flesta kommuner i Halland så är löneskillnaderna mellan kvinnor och män stora. År 2022 var det en skillnad i medellön på 97 200 kronor till männens fördel. Denna skillnad leder självklart till olika ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden.

Löneskillnaderna varierar mellan kommunerna, där Kungsbacka har högst medelinkomster av alla kommuner. De har samtidigt den största löneskillnaden mellan könen. Män hade där 480 300 kr i medelinkomst per år och en kvinna i genomsnitt 349 800 kr per år (2022). Lägst var inkomsterna i Hylte.²¹

Det är inte bara stora löneskillnader mellan kvinnor och män i länet. Fler män än kvinnor har kapitalinkomster och män har även högre kapitalinkomster än kvinnor i samtliga kommuner, 68 procent av kvinnorna respektive 72 procent av männen har kapitalinkomster. Medelvärdet på mäns kapitalinkomster i Halland låg på 132 721 kr och medelvärdet för kvinnors kapitalinkomst låg på 61 926 kr. Precis som när det gäller mäns medelinkomster så har män i Kungsbacka de absolut högsta kapitalinkomsterna i länet och nästan dubbelt så hög kapitalinkomst som övriga män i länet.²²

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.²³ Det i kombination med att skillnaden mellan kvinnors och mäns löner och kapitalinkomster är större i Halland än i riket kan innebära att det blir extra svårt ekonomiskt för kvinnan vid en separation.

²¹ Ett jämställt Halland, strategi för jämställdhetsintegrering 2024-2027, Länsstyrelsen i Halland, Länsstyrelsens meddelandeserie: 2024:04.

²² SCB, inkomst och taxeringsregistreret. Kapitalinkomster för personer 20 år och äldre.

²³ Från vaggan till gravan, Hallänningens liv och livsvillkor – ur ett intersektionellt perspektiv, En analys framtagen av Region Halland i samverkan med Länsstyrelsen Halland, rapport 2021, s23.

Ensamstående föräldrar

Ensamstående kvinnor med barn har statistiskt sett fler inkomster än män från stöd och bidrag. Kvinnors ekonomi är därmed i högre grad än män beroende av offentliga transfereringar för sin försörjning och för att nå upp till de inkomstnivåer som krävs för ett hyreskontrakt.

Kvinnor som är ensamstående föräldrar och har utrikes bakgrund är den grupp som är överrepresenterad bland de som lever i ekonomisk utsatthet i samhället,²⁴ vilket även påverkar gruppens möjligheter att hitta och behålla ett tryggt boende. Den ekonomiska utsattheten påverkar inte bara de ensamstående kvinnorna själva och deras livsvillkor och ekonomiska möjligheter utan det påverkar i hög grad även barnens rättigheter till en trygg bostad och livsmiljö.²⁵

Enligt en nyligen gjord SIFO-undersökning²⁶ uppmärksammas de tuffa ekonomiska läget som många barnfamiljer med små ekonomiska marginaler har. Inflation, hyreshöjningar, höga räntor och stigande matpriser innebär ökad press på grupper med små eller inga ekonomiska marginaler och har slagit extra hårt mot de familjer som redan tidigare hade svårt att få ekonomin att gå ihop.

- 4 av 10 ensamstående föräldrar och nästan 3 av 10 av sammanboende föräldrar med lägre inkomst, anger att de har behövt låna pengar för att kunna betala det grundläggande de senaste sex månaderna.
- 4 av 10 ensamstående föräldrar och 2 av 10 bland sammanboende föräldrar skulle som mest klara av ökade utgifter på 1 000 kronor innan det blir svårt att betala räkningarna.

Eftersom kvinnor har lägre inkomster än män och generellt sämre löner, arbetar deltid i högre utsträckning och tar ett större ansvar för obetalt hem- och omsorgsarbete än män så är det av stor vikt att kvinnors ekonomiska förutsättningar får ett större fokus i arbete med bostadsförsörjning och allas rätt till bostad.

De ekonomiska klyftorna mellan kvinnor med olika bakgrunder och livsvillkor har vuxit i Sverige sedan 2000-talets början. Framför allt har

²⁴ [Barnhushållens ekonomi: fattigdom minskar men klyftorna ökar - Försäkringskassan \(forsakringskassan.se\)](https://forsakringskassan.se/om-forsakring/nyheter/2024/03/barnhushallens-ekonomi-fattigdom-minskar-men-klyftorna-okar)

²⁵ Bengtsson Bo, Holdo Markus, Holmqvist Emma (red.), 2022, Allas rätt till bostad, Marknadens begränsningar och samhällets ansvar, Daidalos.

²⁶ Barnfamiljers ekonomiska svårigheter 2024 En sammanställning av vår Sifo-undersökning med gemensamma slutsatser och krav på politiska åtgärder för att minska barnfattigdomen.

skillnaderna mellan inrikes födda och utrikes födda kvinnor och mellan sammanboende och ensamstående kvinnor med barn ökat kraftigt. Mellan år 2000 och 2020 ökade andelen ensamstående med barn som hade en relativ låg ekonomisk standard från 14 till 38 procent.²⁷ Bland ensamstående med flera barn är förekomsten av relativ låg ekonomisk standard extra hög.²⁸ Bland utrikes födda som lever ensamstående är det dubbelt så vanligt att ha låg ekonomisk standard jämfört med bland inrikes födda ensamstående.²⁹ Det finns därför starka skäl att se till fler aspekter än kön vid analyser kopplat till bostadsmarknaden och rätten till bostad.

Till skillnad från barnfamiljer i stort i Sverige som fått en betydligt starkare ekonomi så har gruppen av kvinnor med utländsk bakgrund, samt som är ensamstående halkat efter. Bland de som söker hjälp hos socialtjänsten på grund av akut hemlöshet och otrygga förhållanden så har ensamstående utrikesfödda kvinnor med barn varit över-representerade.

I Hallands jämställdhetsstrategi presenteras siffror som visar att en högre andel kvinnor levde i ekonomisk utsatthet än män i Hallands län under perioden 2009–2021. Skillnaden mellan könen har i princip varit konstant under mätperioden. Kvinnor som ensamstående föräldrar, äldre kvinnor över 80 år och kvinnor med funktionsnedsättning tillhör därmed grupper som är särskilt ekonomiskt utsatta.³⁰ Detta inverkar självklart på möjligheterna till en trygg bostad och en skälig levnadsstandard.

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

²⁷ Ibid, s. 100.

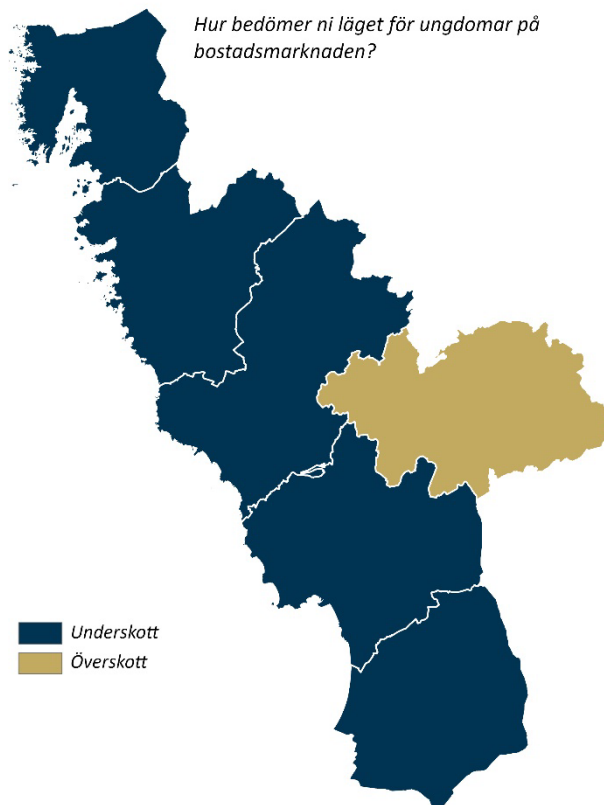
²⁸ S. 29 [Barnhushållens ekonomi: fattigdom minskar men klyftorna ökar - Försäkringskassan \(forsakringskassan.se\)](#)

²⁹ Fattigdom i Sverige – Årsrapport 2021, Rädda Barnen.

³⁰ Ett jämställt Halland Strategi för jämställdhetsintegrering 2024–2027, Länsstyrelsen i Halland, s. 31.

Nationellt är det allt färre kommuner som anger att det råder underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. 137 kommuner att det råder bostadsbrist för denna grupp, vilket är en minskning med 17 kommuner sedan förra året och över 70 kommuner på fyra år.

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. Enligt kommunernas svar i enkäten beror underskottet främst på att lediga bostäder är för dyra, men även att det generellt råder bostadsbrist. Det kan även handla om att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för gruppen unga vuxna.



I hälften av länets kommuner pågår det särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Hylte använder sig av hyresrabatter för ungdomar. Laholm och Varberg anger att man arbetar med nyproduktion eller ombyggnation av bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar. Laholm har bostadsinformation särskilt till ungdomar.

Studenter

I årets enkät bedömer 14 av 38 högskolekommuner att det råder överskott på bostadsmarknaden för studenter vid högskola eller universitet, vilket är en ökning med sju jämfört med förra året. Av resterande hög-

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.

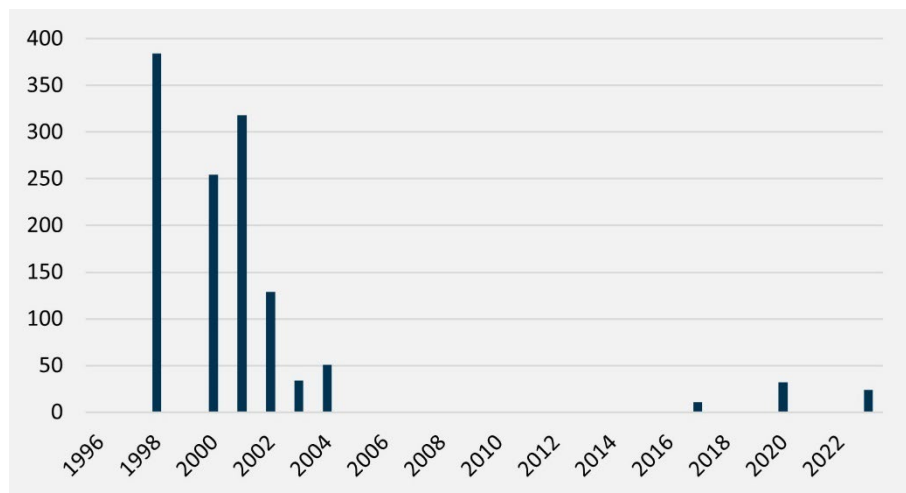
skolekommuner bedömer åtta att det råder balans.

I Halmstad och Varberg finns högskoleutbildningar och sammantaget finns det 1254 studentbostäder, var av 1200 finns i Halmstad. Några lediga studentbostäder finns inte. Båda kommunerna anger att det råder brist på bostäder för studenter.

Halmstad bedömer att det under året ska påbörjas 30 studentbostäder i kommunen. Bedömningen görs med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

Enligt Högskolan i Halmstad finns drygt 12 000 studenter och drygt 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. Men det hade behövts många fler. I förra årets Bostadsmarknadsanalys uppmärksammades att behovet låg på minst det dubbla.

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. Enligt SFS är det få studenter som kan få en bostad inom en månad och ibland kan det dröja upp emot ett år innan studenter kan få en bostad.³¹



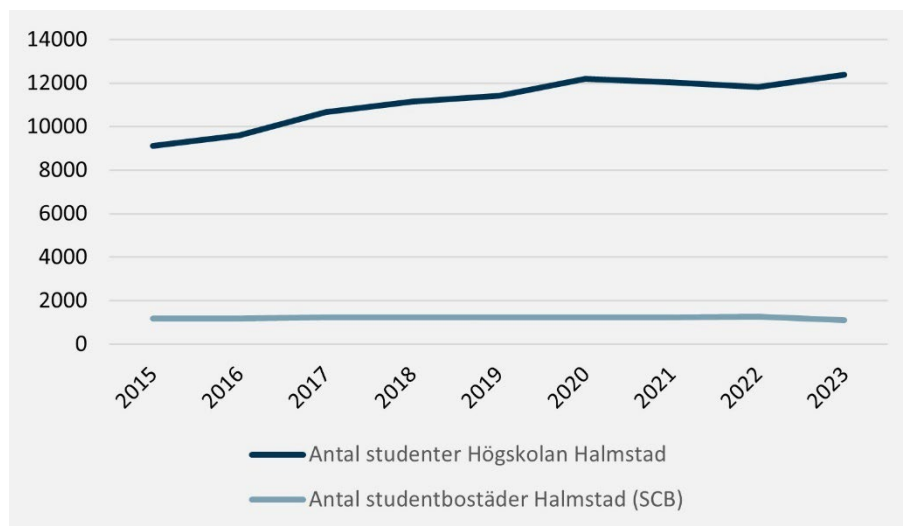
Figur 36: Antal färdigställda studentbostäder i Halland per år. Källa SCB

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

³¹ Sveriges Förenade Studentkårer, SFS Bostadsrapport 2023.

personnummer och att de ibland flyttar hit med sina familjer.³² Av diagrammet ovan framgår att det färdigställdes en del studentlägenheter runt år 2000. Därefter har det endast byggts ett fåtal. Under 2023 färdigställdes 24 studentlägenheter i Halland. Samtidigt som få studentlägenheter färdigställts genom åren 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.

Bostadsbristen får inte enbart konsekvenser för enskilda studenter. Inflyttning till regionen kan minska och bristen på kvalificerad kompetens på den lokala arbetsmarknaden kan förväntas öka. Det är konsekvenser som kan förväntas påverka hela regionen.



Figur 37: Antal studenter på Högskolan Halmstad jämfört med antalet studentbostäder. Källa Högskolan Halmstad och SCB.

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 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 kvarboendepincipen – människor ska så länge som möjligt bo kvar hemma och inte behöva flytta till en ”institution”. Samhället stöttar denna utveckling

³² Högskolan i Halmstad, Årsredovisning Högskolan i Halmstad 2022.

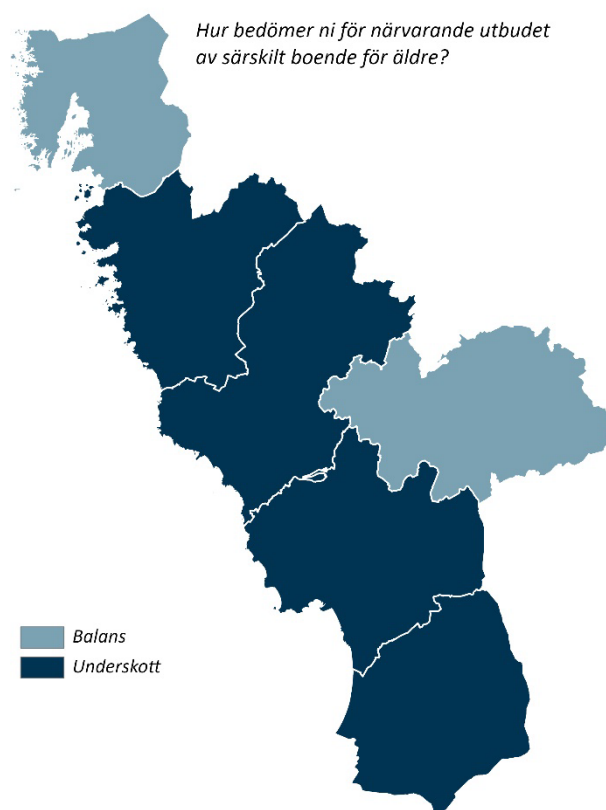
genom att ge mer hjälp i hemmet genom hemtjänst, hemsjukvård och bostadsanpassning. Denna utveckling motverkar dock de flyttkedjor som kommunerna vill se och efterfrågar. Idag finns det komplement till de särskilda boendena för äldre i form av trygghetsbostäder och seniorbostäder.

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. Detta återspeglas såklart i inkomsten efter pensionen.

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). I riket som helhet är antalet kommuner som anger ett underskott på särskilda boendeformer för äldre oförändrat jämfört med föregående år. Andelen kommuner med underskott ligger runt 40 procent sedan flera år tillbaka.

I årets enkät uppger Kungsbacka och Hylte att det råder balans på särskilt boende för äldre. Laholm har gått från att förra året uppgett överskott till att i år ha ett underskott på särskilda boende för äldre. Varberg har gått från balans till underskott. Sammantaget är det fyra kommuner jämfört med förra årets (tre) som anger underskott.

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. Laholm anser dock att det finns ett behov av denna boendeform. Seniorbostäder finns i samtliga



kommuner förutom Falkenberg och trygghetsboende finns i tre av länets kommuner.

Varberg beskriver att ensamhet hos äldre är ett stort problem och lösningar för att motverka ensamhet genom olika bostadsalternativ behöver främjas.

Laholm bedömer att det kommer att påbörjas nybyggnation av 30 trygghetsbostäder samt 40 lägenheter under begreppet särskilda boendeformer för äldre under 2024. Halmstad bedömer att 140 lägenheter av denna sort kommer att påbörjas.

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. En konsekvens av bostadsbristen är att väntetiderna för de som beviljas boende enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ofta är långa och att tillgången varierar utifrån boendekommun. Socialstyrelsen anser att en konsekvens av att behov enligt LSS inte tillgodoses är att det försämrar enskildas möjligheter till delaktighet och ett gott liv samt att anhöriga ofta får kompensera för den bristande tillgången på stöd från samhället.³³

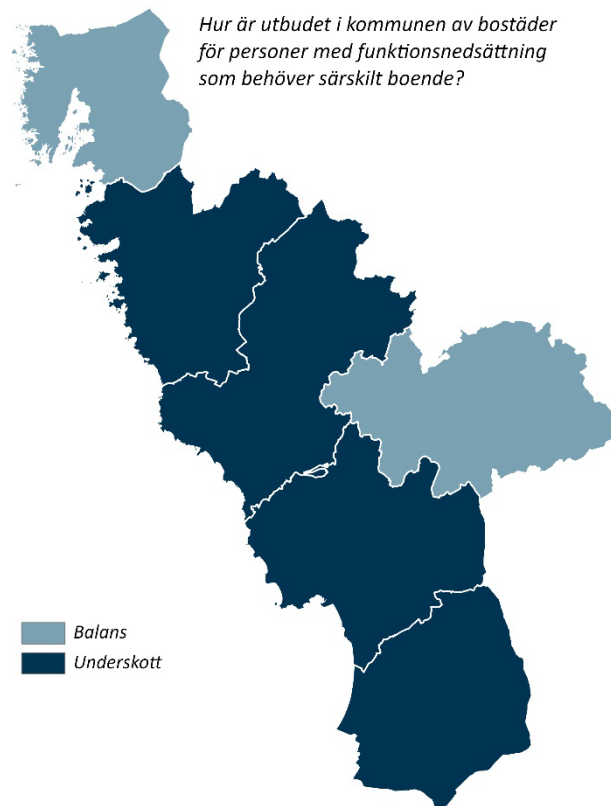
Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla olika boendeformer till personer med funktionsnedsättning enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller 5 kap 7 § socialtjänstlagen (SoL). Det finns olika former av bostäder med särskild service för funktionsnedsatta; gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad. Gruppboende och serviceboende är att betrakta som bostäder med särskild service. Där ingår fast bemanning och omvårdnad.

³³ Socialstyrelsen. Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning. 2023

I årets enkät uppger fyra kommuner att det råder underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. 2020 angav samtliga kommuner att det rådde brist på bostäder för funktionsnedsättning. Det sker insatser i kommunerna för att motverka underskott. Tre av kommunerna planerar att bygga nya boenden. Laholm arbetar med "Vård i hemmet", och hyr in externa platser.

Halmstad bedömer att det kommer att påbörjas nybyggnation av tio bostäder för personer med funktionsnedsättning under innevarande år, samt tio under nästa år. Kungsbacka bedömer att det kommer att påbörjas 12 bostäder under 2024 samt lika många under 2025.



Nyanlända

I Bostadsmarknadsenkäten är det främst tre grupper av nyanlända som berörs. Nedan redogörs för dessa grupper.³⁴

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

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

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

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

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 2024 till 6900 personer.³⁵ Länstalet (samlade kommunal) har minskat från 816 år 2017 till 125 år 2024 i takt med att antalet asylsökande och kvotflyktingar som kom till Sverige har minskat. Samtidigt med framtagande av bostadsmarknadsanalysen 2024 pågår förberedelser för att revidera läns- och kommunal för 2024. Se vidare "Flyktingar som beviljats uppehåll enligt massflyktsdirektivet".

³⁴ Definitioner hämtade från Boverket, Migrationsverket och Länsstyrelsen.

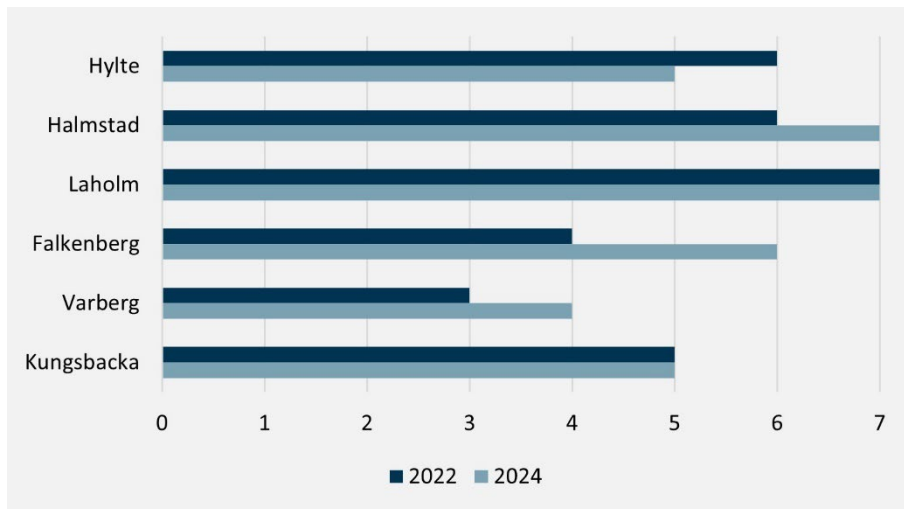
³⁵ Migrationsverkets Verksamhets- och utgiftsprognos april 2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hylte	10	5	5	5	5	7	7	0	0
Halmstad	126	169	90	37	31	37	47	7	7
Laholm	29	33	15	8	20	26	27	10	10
Falkenberg	79	73	41	20	30	30	33	9	6
Varberg	201	217	138	98	94	105	96	56	40
Kungsbacka	318	319	293	186	131	149	120	78	62
Halland	763	816	582	354	311	354	330	160	125

Figur 38: Kommuntal för mottagande av nyanlända. Källa Länsstyrelsen.

Nationellt visar svaren i bostadsmarknadsenkäten att kommunernas kapacitet att ta emot nyanlända enligt bostättningslagen fortsatt är god. Svaren pekar sammantaget mot betydande förbättringar jämfört med föregående två år. Detta beror främst på en historiskt låg mottagning av nyanlända i många kommuner och att kommunen har en god dialog och samverkan med både kommunala och privata hyresvärdar. Trots att de allra flesta kommuner inte upplever några större svårigheter att erbjuda boenden, är utbudet inte anpassat efter målgruppens behov: det saknas antingen små lägenheter 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 2024, där ett är "Mycket dåliga" och sju är "Mycket goda". I Halland beskriver Varberg att det är svårt att hitta lämpliga bostäder med varaktiga kontrakt för stora familjekonstellationer, sex personer eller fler. Halmstad beskriver att de har ett bra samarbete med allmännyttan som gör det möjligt att antingen direkt, eller ofta med väldigt kort varsel i anslutning till mottagandet av en anvisning erbjuda boende med förstahandskontrakt. Om inte bostad med förstahandskontrakt kan erbjudas omgående har de transitlägenheter under tiden.



Figur 39: Kommunernas skattningar kring den egna kommunens möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända år 2022 och 2024. 1 är mycket dåliga och 7 är mycket goda. Källa BME.

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

Fem av länets kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt eller 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. Vid mottagande erbjuds två-års hyreskontrakt som därefter kan förnyas med sex månader i taget till dess personen på egen hand flyttar ut. I Kungsbacka är kontrakten tidsbegränsade och upphör efter en specificerad tid. Nyanlända hänvisas då till att söka sig till ordinarie bostadsmarknad i hela landet vid mottagande i kommunen.

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

Figur 40: 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. Nuvarande beslut om massflyktsdirektivet sträcker sig till 4 mars 2025, dock talas det om en återaktivering efter det datumet som i praktiken innebär en förlängning till 4 mars 2026.

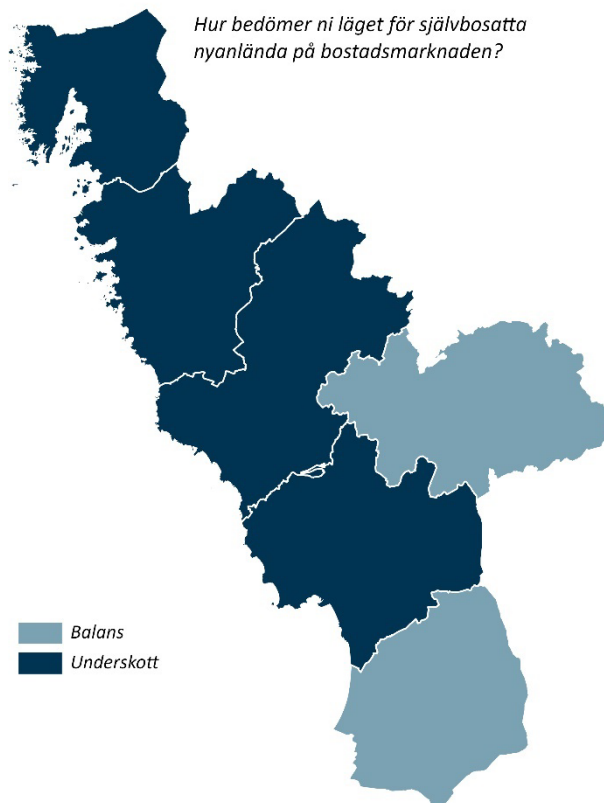
Läns- och kommunal för 2024 (125) kommer sannolikt att revideras under året för att möjliggöra mottagande av skyddsbehövande i enlighet med Bosättningslagen. Detta på grund av ett lagförslag som förväntas träda i kraft 1 november 2024 som ska möjliggöra för folkbokföring av målgruppen. Folkbokföring och anvisning enligt Bosättningslagen kan även inträffa tidigare vid ett EU-beslut om förlängning av massflyktsdirektivet innan november.

De skyddsbehövande som för närvarande är anvisade till kommunala boende i enlighet med LMA av asylsökande ska ingå som målgrupp för Bosättningslagen (2016:38) och anvisas skyndsamt i samband med möjlighet till folkbokföring. Detta för att skapa förutsättningar för ett ordnat mottagande i kommunen. För närvarande finns ca. 450 skyddsbehövande i länets kommunala boende som kan vara i behov av anvisning och mottagning i länets kommuner. Det leder också till ett

större behov av bostäder på den reguljära bostadsmarknaden för målgruppen och påverka kommunernas bedömning av tillgång till bostäder för målgruppen nyanlända där skyddsbehövande ska ingå.

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 Laholm anger att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp.



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.

From 1 april 2024 krävs tillstånd från Inspektionen för vård och omsorg (IVO) för att få bedriva enskild verksamhet i form av skyddat boende. Kommuner och regioner som bedriver sådan verksamhet ska anmäla

detta till IVO. Detta innebär en omställning för kvinnojourer som tillhandahåller skyddat boende. Troligtvis kommer ett antal kvinnojourer att upphöra med skyddat boende, omstrukturera sin verksamhet eller lägga ner den helt.

Den nya lagstiftningen syftar till att stärka skyddet och stödet för våldsutsatta kvinnor och barn som behöver skyddat boende. Barn som följer med vårdnadshavare till skyddat boende ska bedömas och beviljas insatsen individuellt, och socialnämnden ska ansvara för att tillgodose barnets behov av stöd- och hjälpinsatser.

När det finns samtycke från båda vårdnadshavarna beviljas barnet insatsen med stöd av Socialtjänstlagen (SoL). Saknas detta samtycke från den vårdnadshavare som barnet inte placeras med, ska socialnämnden, efter ansökan hos förvaltningsrätten, kunna bevilja barnet en insats i form av skyddat boende med stöd av en ny lag. Beslut om en sådan insats ska även kunna fattas omedelbart av socialnämnden och underställas förvaltningsrätten.³⁶

Fyra av länets kommuner samverkar inom det egna länet när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Två av dessa kommuner samverkar även med kommuner utanför det egna länet. En kommun samverkar endast med kommuner utanför Halland och en kommun anger att ingen samverkan sker med andra kommuner.

I alla kommuner, förutom Falkenberg och Kungsbacka går det att ansöka om förtur till bostad. I tre av kommunerna är det kommunala bostadsbolaget som tar ställning till förtur. Två kommuner har under 2023 beviljat förtur till kvinnor utsatta för våld av närstående.

Sedan tidigare har länsstyrelsen gjort en kartläggning kring kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta personer att ordna stadigvarande boende. Denna redovisades till regeringen i mars 2022. Samtliga kommuners socialtjänst i länet uppgav då 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 stadig-

³⁶ Socialstyrelsen, Ökad reglering av skyddade boenden, [Ökad reglering av skyddade boenden – meddelandeblad klart - Socialstyrelsen](#)

varande bostad. Mindre kommuner har oftast lättare att ordna bostäder än de större som oftare har bostadsbrist.

Av kartläggningen framgick att 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.³⁷

³⁷ Länsstyrelsen i Halland, *Rapport kartläggning Hallands län av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer ordna stadigvarande boende. 2022*

Hemlöshet och vräkning

Trots att en bostad är en mänsklig rättighet lever många människor i Sverige i hemlöshet. Oavsett bakomliggande orsaker till att en människa lever i hemlöshet kan hen behöva stöd med exempelvis skuldsanering, arbetsträning eller ekonomiskt bistånd. Ett liv i hemlöshet är en utmaning och risken för snabb fysisk och psykisk nedbrytning hög. Sociala problem kan lätt uppstå även om individen inte tidigare haft den typen av problem.³⁸

Nationell kartläggning av antalet hemlösa

Socialstyrelsen har sedan 1993 vart sjätte år genomfört en kartläggning av hemlösheten i Sverige. Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes i april 2023 och presenterades i februari i år. Då registrerades mer än 27 000 personer som hemlösa. Under 2023 har kartläggningen genomförts på ett delvis nytt sätt jämfört med tidigare år. För att kunna jämföra senaste kartläggningen med den senaste har därför nya beräkningar gjorts för 2017. Uppgifterna som kartläggningen presenterar ska betraktas som en ögonblicksbild och som ett minimum.

Resultaten visar att hemlösheten fortfarande är på en hög nivå och att många personer har olika sociala problem. Resultaten tyder även på att socialtjänsten arbetar mindre med personer med strukturellt orsakad hemlöshet.

Mer än hälften av alla personerna i kartläggningen bodde i långsiktiga boendelösningar med biståndsbeslut enligt SoL. Fler män än kvinnor var i akut eller tillfällig hemlöshet under mätveckan, 68 procent var män och andelen kvinnor var 32 procent. Männerna hade generellt varit hemlösa längre än kvinnorna. 66 procent av personerna var födda i Sverige och 34 procent som var födda i ett annat land. Beroende, psykisk ohälsa och brist på stadigvarande inkomst var de vanligaste faktorerna som uppgavs ha lett till personernas hemlöshet. För mer än 900 kvinnor uppgavs därutöver utsatthet för våld i nära relation ha bidragit till deras hemlöshetsituation.

³⁸ Stadsmissionen, *Hemlöshetsrapporten 2024, Den dolda hemlösheten - människorna utanför statistiken*. 2024

Barn i hemlöshet

Socialstyrelsens kartläggning visar att minst 9 400 barn är berörda av hemlöshet. Nästan 4 100 av dessa barn bodde med sin eller sina föräldrar i långsiktig boendelösning med biståndsbeslut enligt SoL. Av de drygt 5300 barnen med en förälder som var i akut eller tillfällig hemlöshet under mätveckan bodde drygt 1800 barn med sin förälder, heltid eller växelvis. Flest barn vistades under mätveckan på skyddade boenden och akutboenden med sin mamma.³⁹

Begreppet hemlöshet

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 de utgår ifrån i deras kartläggning.

- 1. Akut hemlöshet:** Sover ute, offentliga platser, garage, vind, härbärge, vandrarhem, jourboende, skyddat boende, akut boende.
- 2. Utan eget boende efter kommande flytt/avslutad vistelse på institution o liknande.** Boende med stöd, SIS, HVB, familjehem, heldygnsvård, anstalt, häkte (inom tre månader)
- 3. Långsiktig boendelösningar med bistånd enligt socialtjänstlagen, SOL.** Långsiktiga boendelösningar med bistånd enligt Socialtjänstlagen, SOL. Socialt kontrakt, träningslägenhet, försökslägenhet, andrahandskontrakt utan besittningsrätt.
- 4. Eget ordnat tillfälligt boende.** Bor ofrivilligt hos familj/bekant eller privatperson utan kontrakt eller kort andrahands- eller inneboende hos privatperson (maximalt tre månader).

Definitionen ovan 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.

Trots denna relativt breda definiering av hemlösheten framhäver Stadsmissionen i sin Hemlöshetsrapport att hemlösheten är mer utbredd och komplex än vad den officiella statistiken visar. Allt fler människor inte har tillgång till ett tryggt och långsiktigt boende, och får inte den hjälp de har rätt till och behöver från samhället, och dessa människor utelämnas i Socialstyrelsens hemlöshetsstatistik.

Den strukturella hemlösheten ökar och orsakerna är flera. Det finns för

³⁹ Socialstyrelsen, *Kartläggning av hemlösheten 2023, 2024*

få bostäder med låg eller rimlig hyra och fastighetsägare ställer höga krav på inkomst och referenser. Berörda hushåll har för svag ekonomi för att kunna efterfråga en bostad. Ofta saknas även tillräckligt lång tid i bostadskön eller referenser från tidigare boenden. Stadsmissionen lyfter även att möjligheten till stöd från kommunen på många håll har minskat.

Höga trösklar gör det svårt att komma in på bostadsmarknaden och ännu svårare för de som redan hamnat utanför. För någon som blivit vräkt, har betalningsanmärkningar eller skulder, har blivit utsatt för ekonomiskt våld eller har en låg inkomst är tröskeln till en stadigvarande bostad på den ordinarie bostadsmarknaden ofta hopplöst hög. Att leva i dold hemlöshet innebär med största sannolikhet att leva i tillfälliga och osäkra boendelösningar som raka motsatsen till tryggt och långsiktigt.⁴⁰

Antalet hemlösa i Halland ökar

Det totala antalet hemlösa i Halland har ökat i den senaste kartläggningen, jämfört med 2017. Från 590 år 2017 till 859 hemlösa år 2023. Vid en jämförelse av antalet hemlösa per 1000 invånare har antalet hemlösa ökat. Från 18 hemlösa 2017 till 25 hemlösa per 1000 invånare 2023. Under samma tid har länets befolkning ökat med knappt sju procent. Nu liksom då har Falkenberg högst antal hemlösa sett till befolkningen. Siffrorna har dessutom ökat.

Hallands fördelning av andel hemlösa i de olika situationerna skiljer sig jämfört med riket som helhet. 21 procent av de hemlösa befann sig i situation två, dvs *”Utan eget boende efter kommande flytt/avslutad vistelse på institution o liknande”*, jämfört med tio procent nationellt. Den största förändringen jämfört med kartläggningen 2017 är att Halland nu har en högre andel i situation två och tre. Situation tre innebär *”Långsiktig boendelösningar med bistånd enligt socialtjänstlagen, SoL.”* Det var även fler personer till antal i dessa situationer 2023 jämfört med 2017.

Sammantaget har antalet hemlösa i akut hemlöshet (situation 1) minskat från 141 i 2017 års kartläggning (24% av 590) till 86 i 2023 års kartläggning (10% av 859). Däremot har antalet hemlösa i kategori två ökat från 65 till 180 och kategori tre från 271 till 498. Kategori fyra minskade något från 112 till 94.

Hög andel hemlösa kvinnor och utlandsfödda

Halland har en större andel hemlösa kvinnor jämfört med riket som helhet. Av de hemlösa i situation ett, två och fyra, dvs akut eller tillfällig

⁴⁰ Stadsmissionen, *Hemlöshetsrapporten 2024, Den dolda hemlösheten - människorna utanför statistiken*. 2024

hemlöshet, är andelen kvinnor 42 procent i Halland, vilket kan jämföras med 32 procent nationellt. Andelen män är 58 procent, jämfört med 68 procent nationellt. Halland har även en större andel yngre hemlösa än riket. Av de hemlösa är 20 procent i åldersgruppen 18–24 år. I riket är den siffran 14 procent.

Åldersgrupp	Halland, andel	Riket, andel
18-24	20	14
25-34	28	28
35-64	48	53
65 år och äldre	3	5

Figur 41: Fördelning i åldersgrupper gällande akut och tillfällig hemlöshet, situation 1,2 och 4. Andel per åldersgrupp. Källa Socialstyrelsen.

Av de i akut och tillfällig hemlöshet har Halland en högre andel som är födda utomlands jämfört med riket. 47 procent av de hemlösa i Halland är inte födda i Sverige. Det ska jämföras med 31 procent i riket som helhet. Det är även fler hemlösa i Halland som levde med partner jämfört med riket. (20 procent jämfört med 6 procent)

Född i Sverige eller annat land	Halland, andel	Riket, andel
Sverige	50	61
Annat land	47	31
Vet inte	3	7

Figur 42: Fördelning utifrån födelseland gällande akut och tillfällig hemlöshet, situation 1,2 och 4, Andel utifrån född i Sverige eller annat land. Källa Socialstyrelsen.

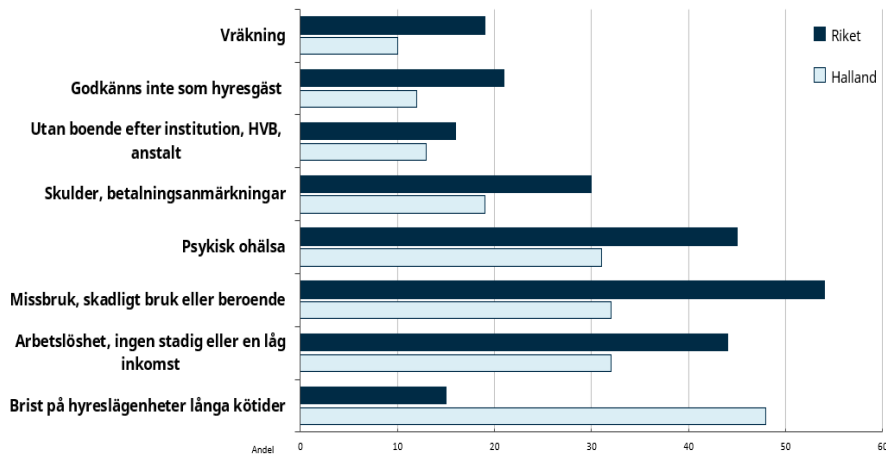
Hög andel hemlösa med barn

Andelen personer i akut och tillfällig hemlöshet som hade barn under 18 år är var märkbart högre i Halland (40 procent) jämfört med riket (29 procent). Totalt hade personer i akut och tillfällig hemlöshet 360 barn, varav 303 bodde helt eller växelvis med föräldern. Det betyder att 84 procent av barnen till föräldrar i hemlöshet bodde helt eller delvis med föräldrar under mätvecka. Detta ska jämföras med 34 procent i riket som helhet.

Orsaker och lång tid i hemlöshet

Nästan hälften av de hemlösa uppgav att de befann sig i akut eller tillfällig hemlöshet till följd av brist på hyreslägenheter och långa kötider. När det gäller andel hemlösa som varit hemlösa max ett år ligger Halland på samma nivåer som riket, dvs 44 procent. Däremot är andelen som har varit hemlösa i ett till tre år klart högre i Halland (37 jämfört med 24

procent). I Hallands län hade 38 procent haft en långsiktig boendelösning innan nuvarande boendesituation, näst vanligast var att de haft en egen bostad. Nationellt hade nio procent haft en långsiktig boendelösning.



Figur 43: De åtta vanligaste faktorerna som bidragit till akut och tillfällig hemlöshet i Hallands län jämfört med riket. Källa: Socialstyrelsen.

Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet

Av nedanstående tabell framgår hur de halländska kommunerna arbetar för att ordna boendefrågan för gruppen hemlösa. Alla kommuner anger att de på något sätt arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Alla länets kommuner använder sig av andrahandslägenheter som hyrs ut genom biståndsbeslut (enligt SoL 4 kap. §1 och §2). Den första januari 2023 hade de halländska kommunerna sammanlagt 423 lägenheter uthyrda i andra hand till dessa personer. Det är något färre än vid samma tid förra året. Störst antal lägenheter sett till befolkningen har Falkenberg. Samtliga kommuner förutom Hylte direktäger bostäder i form av bostadsrätter eller småhus. Kommunala hyresgarantier, vilket är ett borgensåtagande, används endast av Kungsbacka kommun. Falkenberg har ett eget akutboende (tak över huvudet lösning) vad akut hemlöshet. Ingen kommun har överenskommelser med privata fastighetsägare i arbetet med att förebygga och motverka hemlöshet. Halmstad har som första kommun i länet startat upp arbetet med Bostad först.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Ägardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande			X		X	
Överenskommelse med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande						
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar	X				X	X
Hyresgarantier						X
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt)				X	X	X
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §	X	X	X	X	X	X
Bostads först. Förstahandskontrakt						
Bostads först. Andrahandskontrakt		X				
Uthyrning av bostäder i andra hand utan biståndsbeslut						
Annat		X		X		

Figur 44: Hur de Halländska kommunerna arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa BME.

Stadsmissionen konstaterar i sin rapport att kommunerna har stöd i lagen att göra betydligt mer långtgående insatser för att minska hemlösheten. De menar att utifrån det rättsläget som råder går det att dra slutsatsen att kommuner kan göra betydligt mer än vad de gör idag. Det finns inga rättsliga hinder för kommuner att arbeta med den strukturella hemlösheten men å andra sidan finns det heller inga krav från statligt håll. Det innebär att det saknas tillräckligt med incitament för kommunerna att motverka den strukturella hemlösheten i den utsträckning som krävs.⁴¹

Vräkning

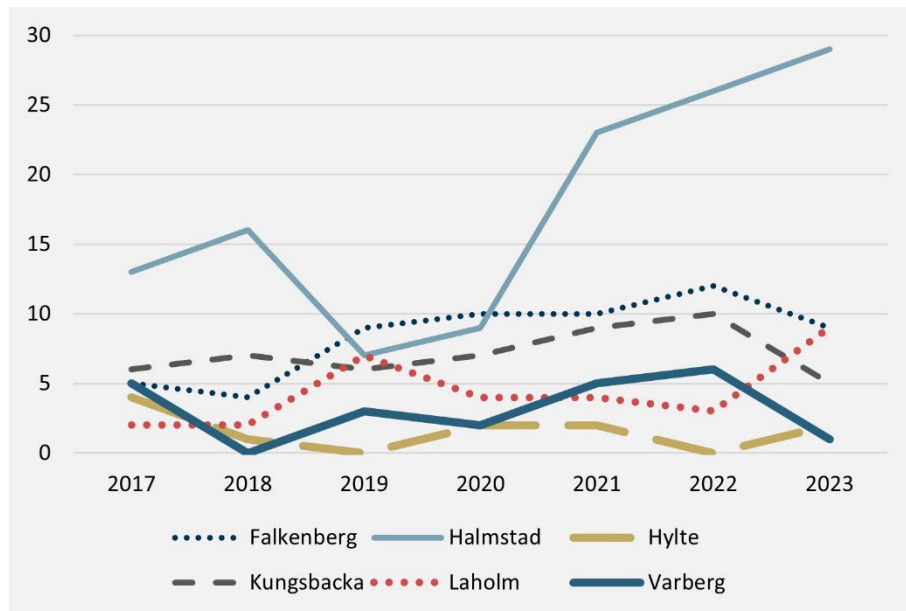
Vräkning kan leda till hemlöshet, ohälsa, social och ekonomisk utsatthet. Det kan innebära mycket lidande för den drabbade och hans familj. Vräkning medför också stora kostnader för både individ och samhälle. Den vanligaste orsaken till att någon blir vräkt är obetald hyra.

Kronofogden genomförde 2768 vräkningar i Sverige under 2023. Det är en ökning med 10 procent jämfört med året innan.

I Halland verkställdes under förra året 55 avhysningar. Det är något färre än under 2022 som hade den högsta siffran sedan tillgänglig statistik från

⁴¹ Stadsmissionen, Hemlöshetsrapporten 2024, Den dolda hemlösheten – människorna utanför statistiken. 2024

2017 och framåt. Antalet avhysningar minskade i tre av länets kommuner, medan de ökade i tre kommuner. Störst procentuell ökning av antalet vräkningar hade Laholm och den största minskningen hade Varberg.



Figur 45: Antal verkställda vräkningar som genomförts i respektive kommun 2017–2023. Källa Kronofogden.

Av de ansökningar om vräkning som inkom till Kronofogden under 2023 så återkallades cirka 60 procent. Det gäller såväl på riksnivå som i Hallands län. Ett så stort återkallande visar att det går att förebygga vräkningar utan att Kronofogden behöver vara inblandade. Det kan handla om att hyresvärderna kontakter hyresgästen redan vid den första uteblivna betalningen, och att de tillsammans försöker hitta en lösning. På Kronofogdens webbplats finns information som både hyresvärdar och kommuner kan använda sig av.

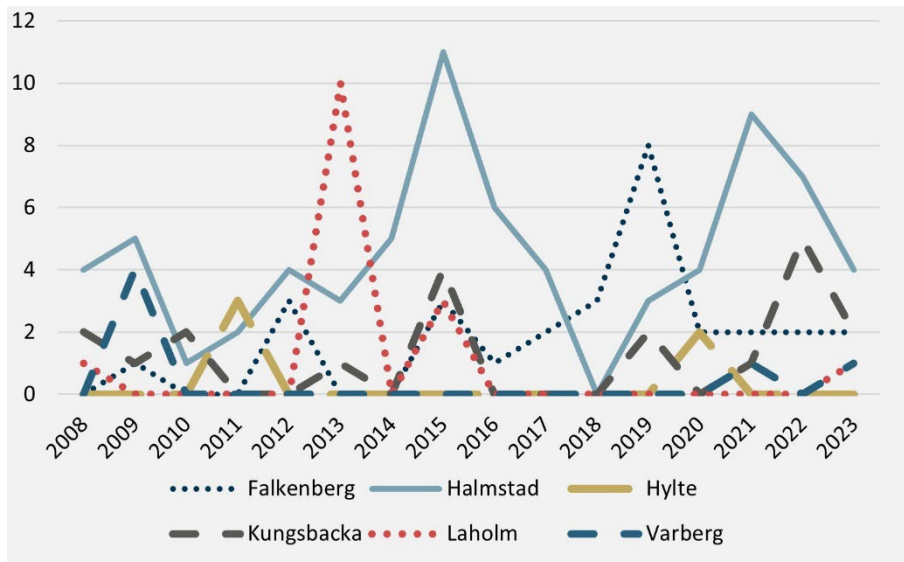
Barn som berörs av vräkning

Totalt 674 barn fick vara med om att deras familj, eller en av deras föräldrar vräktes under året. Antalet barn som vräktes i Sverige ökade med 17 procent under 2023 jämfört med föregående år.

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 2018 vände kurvorna uppåt igen. Detsamma gäller för Halland.

Under 2023 behövde 10 barn i Hallands län uppleva att en eller båda föräldrarna blev av med sin bostad. Det är fyra barn färre än föregående

år. Två av dessa bodde permanent i det hushåll som vräktes. Sex barn hade boendet som växelvis boende och två barn var s.k. umgängesbarn. Flest berörda barn fanns i Halmstad (fyra barn). Inga barn rapporteras berörda i Hylte.



Figur 46: Antal berörda barn som berörts av vräkning i de Halländska kommunerna 2008–2023. Källa Kronofogden.

Vräkningsförebyggande arbete

Att bli vräkt får ofta 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.

Alla länets kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder och samtliga anger att det finns fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet. Samverkan med allmännyttan sker i alla kommuner men samverkan med privata hyresvärdar sker endast i hälften av länets kommuner. Fyra kommuner arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer. I Halmstad sker samverkan genom ett rikstäckande nätverk. Varberg beskriver att de alltid tar kontakt med familjer där det bor barn upp till 18 år men även ibland då det finns unga vuxna som studerar på gymnasienivå. De ger råd/stöd och där det bristande finns föräldraförmåga, kontaktas barnhandläggare på socialförvaltningen som utreder vidare åtgärder. Varbergs poängterar att inga barn blir utan tak över huvudet.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Det finns fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet	X	X	X	X	X	X
Ansvariga som arbetar vräkningsförebyggande				X	X	X
Särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer		X		X	X	X
Samverkan med privata fastighetsägare	X		X			X
Samverkan med allmännyttan	X	X	X	X	X	X
Annat		X				

Figur 47: Hur de Halländska kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder.

Länsstyrelsen har noterat att 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 och genom hembesök. Även budget- och skuldrådgivning är en viktig aktör i det förebyggande arbetet.

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 2019. Halmstad antog nya riktlinjer hösten 2023 men beslutet överklagades till förvaltningsrätten. Laholm och Falkenberg har riktlinjer antagna under 2015 och 2016, men de bedömer att nya riktlinjer kommer att antas under 2024. Även Hylte anger att nya riktlinjer beräknas antas under 2024.

Omvärldsläget, förändringar i lagstiftningen samt det faktum att flera riktlinjer är mycket gamla gör att det är positivt att flera kommunerna nu själva ser ett behov att ta fram nya riktlinjer eller just gjort det.

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.

Halmstads och Kungsbackas översiktsplaner antogs under 2022. Varbergs översiktsplan antogs 2010 och Hyltes 2019. Laholm och Falkenberg har översiktsplaner som antagits 2014. Falkenberg, Halmstad och Hylte har antagit planeringsstrategier.

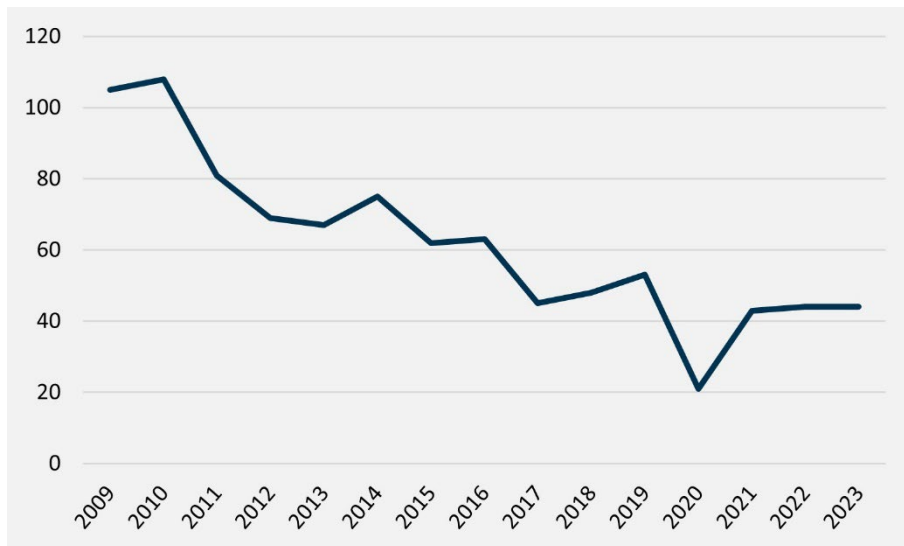
Samtliga kommunerna ska senast den 11 september 2024 ta fram en planeringsstrategi. Om kommunen varken antagit en planeringsstrategi eller en ny översiktsplan, som har fått laga kraft, inom två år efter ett ordinarie val måste kommunen påbörja arbetet med att ta fram en ny översiktsplan.

Detaljplanering

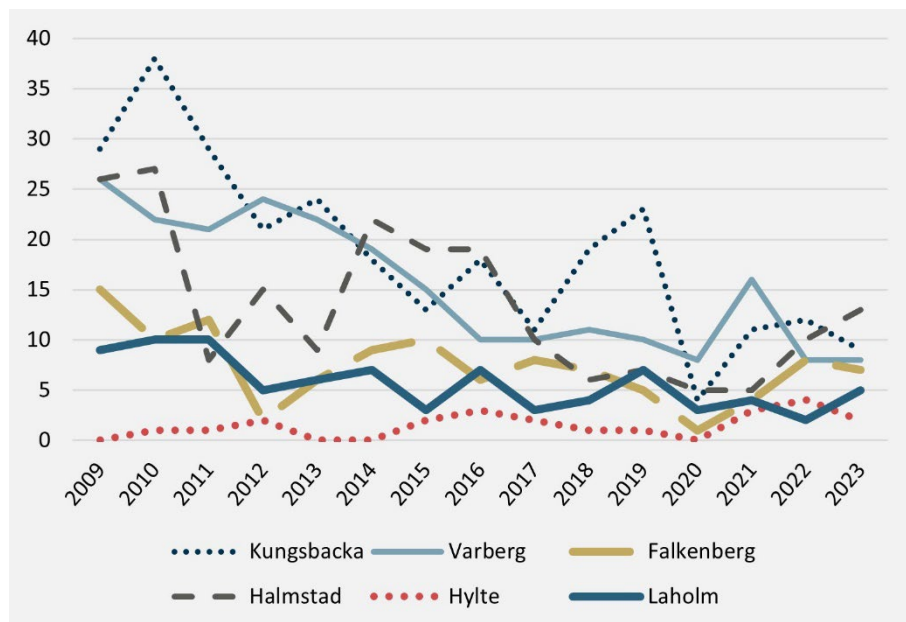
Över tid har antalet antagna detaljplaner i länet minskat i antal. Men under 2021 ökade antalet antagna detaljplaner och har därefter legat på en mer jämn nivå. Dock klart lägre än tidigare nivåer på antal antagna detaljplaner. Under 2023 antog kommunerna tillsammans 44 detaljplaner. Tillsammans möjliggör dessa detaljplaner för cirka 927 bostäder, vilket är klart färre än de senaste åren.

Genom det kommunala planmonopolet har kommunen rätten att

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



Figur 48: Antal antagna detaljplaner per år i Halland. Källa länsstyrelsen.



Figur 49: Antal antagna detaljplaner per år i de Halländska kommunerna. Källa Länsstyrelsen.

Kommunalt markinnehav

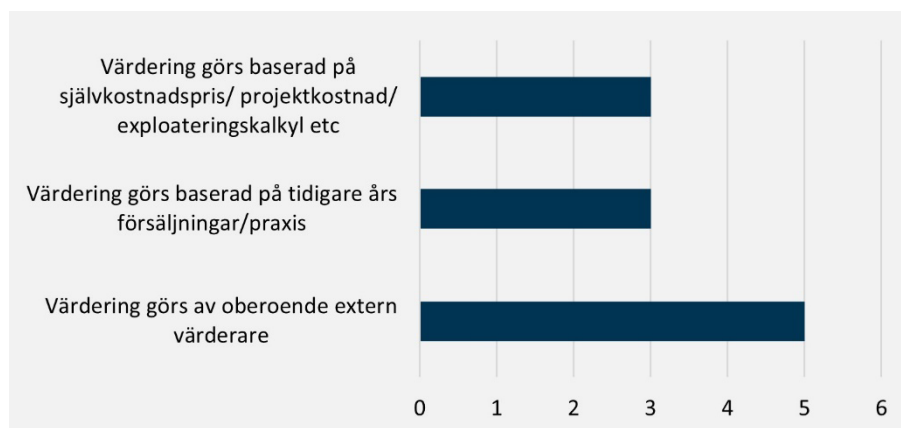
Att äga mark är ett viktigt verktyg för att kunna bedriva en aktiv

markpolitik. Samtliga halländska kommuner uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbebyggelse. Men endast hälften av dem anser att det finns tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande, utifrån behov och efterfrågan. Samtliga kommuner förutom Hylte planerar att köpa mark som är lämplig för bostadsbebyggelse. Nationellt sett har i stort sett samtliga kommuner mark lämplig för bostadsbyggande. Cirka hälften (161 kommuner) svarar att de har tillräckligt med kommunal mark, utifrån behov och efterfrågan och 81 kommuner svarar att de inte har det. Antalet kommuner som planerar att köpa mark minskar. I årets bostadsmarknadsenkät svarar 171 kommuner att de planerar att köpa mark för att bygga bostäder

De senaste två åren har mark för bostadsbyggande tillgodosetts genom privatägd mark i Laholm. I de andra kommunerna har även kommunalt ägd mark använts. De senaste åren har hälften av kommunerna anpassat sina kriterier för marktilldelning eller markprissättning till följd av rådande konjunkturläge.

Riktlinjer för kommunal markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggelse. Kommunala markanvisningar regleras i lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). En kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar. Enligt lagstiftningen ska riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Samtliga kommuner förutom Hylte har antagna riktlinjer för markanvisningar.



Figur 50: Hur värderingen sker av kommunal mark i de Halländska kommunerna. Källa BME.

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

Tre av fem kommuner har de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. I Hylte har ingen markanvisning skett under denna period.



Figur 51: Hur kommunen valt ut den byggherre som fått markanvisningen de senaste två åren. Källa BME.

Det vanligaste sättet att välja ut byggherre till markanvisning har i länet varit via direktanvisning. Men andra former som genom ett jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta kriterier avseende pris och andra egenskaper används också.

Krav i markanvisningsavtal

Varberg ställer krav i markanvisningsplanen att tio procent av lägenheterna ska erbjudas socialförvaltningen. Varbergs Bostadsförsörjningsstrategi anger att kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen och kommunen ska verka för att tillgodose behovet av bostäder hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Halmstad har kravställt att man ska främja mångfald i boende och klimatsmart byggande samt försäljning av verksamhetsmark.

I fyra av länets kommuner finns en tomtkö för småhus. Alla utom Kungsbacka och Hylte har en tomtkö. Den första januari 2024 stod 3386 hushåll i tomtkö i Halland. Det är en minskning sedan 2020 då närmare

4500 hushåll stod i tomtkö. Under 2022 och 2023 fördelades totalt 138 tomter.

Nationellt sett har antalet hushåll som står i tomtkö minskat från omkring 43 000 i 2022 års Bostadsmarknadsenkät till drygt 38 000 i år. Cirka 40 procent av landets kommuner har en tomtkö, vilket är en liten minskning jämfört med för två år sedan.

	Antal hushåll i tomtkö för småhus 1 januari 2024	Tomter för småhus fördelade under 2022- 2023
Hylte	<i>Ingen tomtkö</i>	
Halmstad	1650	84
Laholm	50	30
Falkenberg	265	16
Varberg	1421	8
Kungsbacka	<i>Ingen tomtkö</i>	
Totalt	3386	138

Figur 52: Antal hushåll i tomtkö i respektive kommun. Källa BME.

Tomträtt

Halmstad, Falkenberg och Varberg tillämpar tomträtt. De senaste två åren har dock ingen av den kommunala mark som anvisades byggherrar upplåtits med tomträtt.

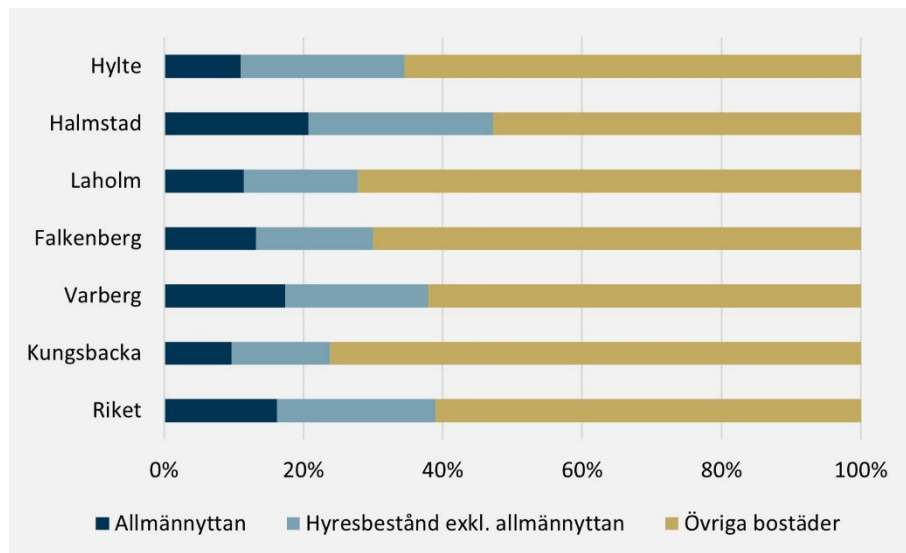
Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen är ett av kommunens viktigaste verktyg i den lokala bostadspolitiken. Det är genom sitt allmännyttiga bostadsföretag som kommunen kan tillskapa olika former av förturs-system 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 i stället som en stiftelse.

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 159 800 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 15 procent (24 743 lgh). Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 43 procent. Nationellt sett utgör allmännyttan 41 procent av det totala hyresbeståndet, vilket är en liten minskning sedan 2022. 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 53: 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 2021 och framåt ca 40 procent dyrare än en lägenhet byggd på 1960–70-talet.

Enligt bostadsmarknadsenkäten har det i Halmstad och Falkenberg skett en ökning av det allmännyttiga beståndet under 2023. I Halmstad färdigställdes 143 lägenheter och i Falkenberg färdigställdes 17 lägenheter. Inte i någon kommun har det skett en minskning genom försäljning eller rivning. Utifrån uppgifter från SCB har allmännyttans bestånd förändrats genom en ökning av 116 lägenheter under senaste året.

Falkenbergs bostads AB kommer att sälja 50 lägenheter ur sitt bestånd under 2024. Hyltebstäder ska undersöka möjligheterna till försäljning av vissa fastigheter.

Ägardirektiv

Ägardirektiven är kommunens viktigaste styrmedel gentemot sitt bostadsbolag. I ägardirektiven har kommunen möjlighet att säkerställa sitt bostadsförsörjningsansvar med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. 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 avsedda för särskilda målgrupper, som studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning. I fyra ägardirektiv behandlas bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning. I Kungsbacka framgår bolagets ansvar gällande bosättningen av nyanlända som anvisats till kommunen med stöd av bosättningslagen. I Halmstads ägardirektiv framgår att de ska bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden, erbjuda variation av bostäder som invånarnas behov avseende ex storlek, standard och serviceinnehåll, medverka till individuella val i sitt boende, ombildning av hyresrätt ska prövas i positiv anda, som huvudregel i område med låg andel brf/egna hem och enligt marknadsmässiga villkor. I två av länets kommuner, Halmstad och Varberg, framgår det i ägardirektiven 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.

Skillnader i krav på blivande hyresgäster

Generellt har privata hyresvärdar striktare uthyrningskrav än allmännyttan. Utifrån allmännyttans syfte om socialt ansvar har det många gånger varit lättare att få ett kontrakt i allmännyttan. Men kraven på affärsmässighet spelar in bland kraven på de blivande hyresgästerna.

Inkomstkraven i länets allmännytta skiljer sig åt. HFAB anger att månadsinkomsten ska överstiga hyran, medan Laholmshem kräver att inkomsten (brutto) ska vara minst 2,5 gånger hyran. Eksta har inga exakta siffror utan beskriver att de gör en bedömning från fall till fall. Vad som räknas som inkomst skiljer sig till viss del, men vad som är tydligt är att varken Laholmshem eller Eksta godkänner försörjningsstöd som inkomst. Skulder och betalningsanmärkningar är generellt inte accepterat. HFAB anger att skuld hos kronofogden är ok men att man då liksom vid skuld-sanering krävs att inkomsten är dubbelt så hög som hyran.

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 och de anger att de bland annat kunnat hjälpa personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav, personer med betalningsanmärkning eller skulder, personer som saknar en av hyresvärden godkänd anställningsform eller inkomstkälla eller som saknar referenser. I de flesta fall har de som beviljats hyresgaranti i Kungsbacka bott i referensboende i egen regi innan. 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 anges att man i deras kommun kan söka stöd i bostadsanskaffning och bli beviljad socialt kontrakt. I Halmstad anges att det är politiska skäl som avgjort frågan om att inte använda sig av hyresgarantier. Den förvaltningsöverskridande projektgruppen föreslog åtgärden (hyresgarantier) i de nya riktlinjerna för bostadsförsörjning, men förslaget ströks av kommunstyrelsen vid beslutet. I Laholm och Varberg har frågan om hyresgarantier inte varit aktuell för övervägande.

Bostadsförmedling, förtur och service

Utöver ovan angivna verktyg kommunen har till sitt förfogande finns även möjligheten att ge förtur till bostad. Kommunal förtur avser att vissa hushåll som uppfyller särskilda kriterier får gå före andra i en kö till permanent bostads med förstahandskontrakt.

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 i huvudsak till det kommunala bostadsföretaget som man vänder sig med ansökan och det är också de 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), personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet samt kvinnor utsatta för våld av närstående. Men även hemlösa och trångbodda familjer har fått förtur. I Halmstad fördelades 27 bostäder via förtur, nästan hälften av dem var näringslivsförtur. I Laholm fördelades elva och i Varberg 38 bostäder under 2023 genom förtur.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Trångbodda familjer					X	
Personer som fått arbete i kommunen(och som bor utom pendlingsavstånd)		X	X			
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (ex med hiss)		X			X	
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad						
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad						
Hemlösa					X	
Personer i behov av skyddat boende						
Kvinnor utsatta för våld av närstående		X			X	
Personer med andra sociala skäl					X	
Personer med andra förtursgrunder		X	X			
Kommunen har inte gett någon förtur under 2023	X					
Det finns ingen möjlighet att ansöka om förtur i kommunen				X		X

Figur 54: Vilka har fått förtur i de Halländska kommunerna under 2023. Källa BME.

Samverkan

Både intern, mellankommunal och regional samverkan kring bostadsförsörjningen blir allt viktigare. Bostadsmarknaden och möjligheterna att skaffa en bostad som uppfyller behoven är en fråga som sträcker sig över både kommun och länsgränser. Teknik möjliggör nya sätt att arbeta på och pendlingsmöjligheter förbättras. Men prisbild och kötider varierar stort i olika delar av länet och i landet.

En tidig dialog mellan kommunen och Länsstyrelsen kan skapa ett smidigare och effektivare arbete med översikts- och detaljplaner.

Samverkan i tidiga dialoger kan därför bidra till en hållbar samhällsplanering och ett effektivare bostadsbyggande.

Samtliga kommuner i länet uppger i bostadsmarknadsenkäten att man inom kommunen samverkar mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Men endast två kommuner (Halmstad och Kungsbacka) samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Det handlar främst om kunskapsutbyte för Halmstads del och gemensam regionplanering för Kungsbackas del. Fyra kommuner anger att de samverkar med allmännyttan och en kommun anger att de samverkar med privata bostadsbolag. Två kommuner anger att de samverkar med Länsstyrelsen kring bostadsförsörjningen. Samverkan mellan både kommuner och andra aktörer är således ett viktigt utvecklingsområde.

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.

Länsstyrelsens återrapportering av uppdrag

I årets bostadsmarknadsanalys ska länsstyrelsen återrapportera kring två uppdrag, dels arbetet med den *Nationella hemlöshetsstrategin*, dels *hur länsstyrelsen erbjudit kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen*.

Nationell hemlöshetsstrategi

I juli 2022 presenterade regeringen en nationell hemlöshetsstrategi där målet är att minska och förebygga att personer hamnar i hemlöshet. Strategiperioden sträcker sig mellan år 2022 och 2026 och anger fyra mål.

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Genom regeringens nationella strategi för hemlöshet gavs länsstyrelsen i uppdrag att under hela strategiperioden stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna ska bland annat bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel i arbetet med att motverka hemlöshet.

Länsstyrelsen redovisar arbetet årligen inom ramen för Bostadsmarknadsanalysen, det vill säga till Boverket den 15 juni varje år.

Rådgivning kommunerna bostadsförsörjning

Länsstyrelsen fick i 2023 års regleringsbrev i uppdrag att de ska redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (RB 2023 3.B.2) Redovisningen ska ske i 2024

års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelsens arbete med uppdragen

Länsstyrelsen hanterar uppdragen kopplade till bostadsförsörjning och hemlöshet genom en väl förankrad samverkan mellan olika sakområden så som samhällsplanering, mänskliga rättigheter, jämställdhet och integration. Eftersom uppdragen tangerar varandra är det svårt att kategorisera arbetet som gjorts utifrån uppdragens rubriker. Länsstyrelsen har därför valt att samlat redogöra för vad som genomförts med bäring på att motverka hemlöshet, bostadsförsörjning och de sociala perspektiven i samhällsplaneringen.

Kommundialoger

Under våren 2023 genomfördes dialogsamtal med kommunerna utifrån det övergripande temat "Bostadsförsörjning och sociala perspektiv" som dockar an till länsstyrelsens 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 vråkningsförebyggande 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.

Dialogmöten har genomförts med fem av länets sex kommuner och länsstyrelsen upplever att kommunerna varit positiva till att föra en dialog utifrån de bredare perspektiven. Samtalen syftade framför allt till att bredda perspektiven och nå flera kompetensområden som har

betydelse för arbetet med bostadsförsörjningen i kommunerna. Samtalen syftade även till att få fram kommunernas perspektiv gällande både utmaningar och framgångsfaktorer.

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 det i en del kommuner kan behöva utvecklas en samverkan kring frågor rörande bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen identifierade under samtalen flera goda exempel av lokalt arbete med bostadsförsörjning, breddat perspektiven över förvaltning och kommungränser samt fångat upp behovet av samverkan. Länsstyrelsen har även identifierat behov av stöd och samverkan mellan kommuner och med länsstyrelsen. Erfarenheten av dialogmötena har gett ett bra underlag till att både utveckla den årliga Bostadsanalysen, och rådgivningen till kommunerna där fokus varit utsatta målgrupper och arbetet med jämlikhet/jämställdhet.

Hela arbetet med kommundialogerna finns att i avsnitt *”Resultat av länsstyrelsens kommundialog kring bostadsförsörjning och sociala perspektiv”*

Länsträff

Som en följd av dialogmötena genomfördes i januari 2023 en länsträff med temat goda exempel, samverkan och dialog. Kommunerna fick berätta för varandra kring de goda exempel som länsstyrelsen tidigare identifierat som goda exempel. Trots att det inte alltid syns görs en hel del bra och spännande saker i kommunerna som länsstyrelsen tyckt varit värt att sprida. Det ha även varit tydligt att det ofta sker en samverkan över förvaltningsgränserna inom en kommun men att det mindre ofta sker samverkan med andra kommuner. Detta trots att både frågeställningar, problematik och utmaningar ofta är detsamma i kommunerna. Som en kunskapshöjande insats hade länsstyrelsens sakkunnig i jämställdhet och MR en föreläsning om jämställdhet i bostadsförsörjningen.

Webbseminarium

För att informera och sprida kunskap till kommunerna kring hemlöshet och bostad först anordnade länsstyrelsen under våren 2024 ett webbseminarium. Målgruppen var politiker och tjänstepersoner från offentlig verksamhet, civilsamhälle och bostadsbolag. Socialstyrelse presenterade sin senaste kartläggning kring hemlöshet med ett halländskt perspektiv, vanligt förekommande målgrupper, anledningar till hemlöshet osv. Därefter fick Sveriges Stadsmissioner ge sin kompletterande bild av hemlösheten. Detta bland annat utifrån deras

senaste hemlöshetsrapport där de uppmärksammar den så kallade dolda hemlösheten och dess orsaker. Stadsmissionen berättade även kring hur kommunerna kan stärka sitt arbete för att motverka hemlöshet. Avslutningsvis berättade Göteborgs stadsmission om deras verksamhet med Bostad först.

Rådgivning och information

Som en del i sin rådgivande roll har Länsstyrelsen besökt Kungsbacka kommun under deras uppstart av kommunens arbete med framtagande av riktlinjer. Kontakten har upprätthållits under processens gång.

När länsstyrelsen får riktlinjer för samråd erbjuds kommunen besöka länsstyrelsen för att redovisa förslaget. Mötet innebär en mer informell dialog kring synpunkter på kommunernas förslag innan det mer formella yttrandet lämnas till kommunen.

Länsstyrelsen lyfter vikten av riktlinjernas aktualitet och dess betydelse för samhällsplaneringen vid möte med kommunerna. Samt att kommunerna alltid är välkomna att nyttja länsstyrelsen för råd och stöd i frågor kopplade till bostadsförsörjningen.

Nätverket som skapades i samband med kommundialogerna har gjort att utskick om nyheter, tips om konferenser med mera. kan riktas direkt till berörda på kommunerna. Behov av kunskapshöjande insatser som identifieras löpande har länsstyrelsen som ambition att informera/utbilda kring vid exempelvis länsträffar eller webbseminarier.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdragen vid sina handläggartäffar.

Resultat av länsstyrelsens kommundialog kring bostadsförsörjning och sociala perspektiv

Tillvägagångsätt

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.

Redovisning dialogen

Hantering sociala kontrakt

Samtliga kommuner som deltog i dialogen har redovisat att använda sig av sociala kontrakt i någon bemärkelse, men även andra former så som träningsboende och/eller referensboende har nämnts. Sociala kontrakt erbjuds i samarbete med lokala allmännyttan och syftar på sikt till att kunna förvandlas till första handskontrakt, företrädesvis i den bostaden det sociala kontraktet erbjuds. Kommunerna har förtur på allmännyttans lägenheter eller genom avtal säkerställt att tillgång till boende för sociala kontrakt finns. Detta görs exempelvis genom avtal (som säger att en viss procentsats av årets tillgängliga bostäder tillfaller socialförvaltningen) eller allmännyttans riktlinjer för uthyrning.

Flera kommuner nämner att de har ett samarbete med privata

fastighetsägare när det gäller sociala kontrakt, dock i ytterst begränsat utsträckning. Fler kommuner anger att de gärna vill utveckla samverkan med just privata fastighetsägare i frågan om sociala kontrakt.

Generellt bedömer kommunerna att behovet av sociala kontrakt till stor del täcks genom samverkan med allmännyttan. En kommun nämner dock att behov av såväl små lägenheter för ex. våldsutsatta kvinnor eller unga kvinnor med missbruksproblematik, samt behov av stora lägenheter för nyanlända familjer kvarstår. En kommun nämner att en stor del av tillgängliga boende för sociala kontrakt har använts för bosättning av nyanlända, som får ett förstahandskontrakt i stället.

En kommun nämner att de arbetar utifrån metoden ”Hel i hemmet”, som syftar till att erbjuda socialt stöd i individens/familjens nuvarande boende genom att förvandla hyresavtal till socialt kontrakt för att förebygga vräkning., samtidigt som att ett boendeteam kopplas in för hjälp med ekonomiska problem, störningar, felsökningar mm.

Våldsutsatta

Flera kommuner har under dialogen i varierande utsträckning redovisat sitt arbete med boende för våldsutsatta kvinnor. Exempelvis har deltagande i den nationella kommunala samverkan ”kompotten” nämnts, tillsammans med mer regionala samverkan för utbyte av boende mellan kommunen.

Ett allmännyttigt bostadsbolag nämner att de har ändrat på sin definition av våld i nära relationer till förmån för ett bredare perspektiv för att enklare kunna ge tillgång till sociala kontrakt för våldsutsatta individer. En kommun nämner att de ser utmaningar med användning av sociala kontrakt för våldsutsatta, då sociala kontrakt också medför krav på tillsyn och socialt stöd, vilket våldsutsatta individer inte alltid är i behov av. Det kan upplevas som integritetskränkande. Samma kommun nämner att det är önskvärt att kunna ge stöd till individen utan andra krav, exempelvis genom att kunna byta en större lägenhet till två mindre. Samtidigt nämns av denna kommun att risk för dubbel bestraffning av våldsutsatta finns genom att det ställs krav på inkomst av allmännyttan vid vanlig uthyrning i deras bestånd. Detta då våldsutsatta kan bära med sig eventuella skulder från våldsutövaren.

Bostad Först

En kommun har sökt statsbidrag hos Socialstyrelsens utlysning för att stärka arbetet med att motverka hemlöshet enligt metoden Bostad först. Medel har sökts för utökad råd och stöd, samt bred operativ samordning. Målgruppen definieras bred som utsatta personer och projektet knyts ihop med ett befintligt nattkafé i kommunen. Allmännyttan deltar i projektet.

En kommun har tidigare beslutat om att inte använda metoden Bostad Först, men kommer nu att se över det beslutet med hänvisning till den nationella hemlöshetsstrategin, dock har inga statsbidrag sökts än. Kommunen ser behov av att få med allmännyttan i frågan, ex. genom studiebesök i Helsingborgs kommun, där Bostad Först har implementerats fullt ut. Denna kommun redovisar årligen en uppföljning på hemlöshet i linje med Socialstyrelsens kartläggning och visar att hemlösheten i kommunen är stabil trots att kommunens invånarantal har vuxit snabbt senaste åren. Inga barn i kategorierna 1, 3 och 4 anges vara hemlösa i kommunen. Andelen hemlösa män har ökat från 52% till 72% från 2021 till 2022. Underlaget används bl.a. i rapportering till lokal politik.

En kommun har tidigare med stöd av Samordningsförbundet testat metoden, men är tveksam på om att behovet finns i kommunen. Kommunen satsar i stället på tidigare nämnda metoden ”Hel i hemmet” för att förebygga vräkning och därmed potentiell hemlöshet.

Flera kommuner anger att de jobbar med egna modeller för att arbeta mot hemlöshet som trots olikheter, kan beskrivas som trappstegsmodeller med ett förstahandskontrakt som målsättning. I dessa modeller fungerar allmännyttan som viktig samarbetspart. Två kommuner anger att de bedömer att metoden Bostad Först inte är i linje med kommunens nuvarande hantering av hemlöshet, som bedöms fungera väl. En av dessa kommuner beskriver att en särskild boendegrupp har inretts efter en kraftig ökning av hemlösheten i kommunen under 2016 med framgångsrika resultat, ex. genom införande av lågtröskelboende, samt nära samverkan mellan försörjningsstöd, arbetsmarknadsenheten och allmännyttan.

Vräkningsförebyggande/hemlöshet

Arbetet mot hemlöshet och vräkningsförebyggande varierar i länet i upplägg och målsättning, vilket återspeglas i exempelvis statistik från Kronofogden gällande verkställda avhysningar. Socialstyrelsen håller under våren på med en kartläggning av hemlöshet i samtliga kommuner som redovisas senare under året.

I två av de kommunerna som deltog i dialogen redovisar Kronofogden att inga barn har berörts av verkställd avhysning under 2022 samtidigt är antalet verkställda avhysningar stabilt och relativt ovanligt. Båda kommunerna har klargjort vikten av samverkan inom kommunen, samt med allmännyttan. I en kommun sker detta i mer informella former genom en tät samverkan, i den andra kommunen finns tydligt definierade rutiner inför en potentiell vräkning. Båda kommunerna har ett uttalat fokus på barnrätt i frågan om vräkningsförebyggande.

I kommunen med tydliga rutiner kring potentiell vräkning av barn beskrivs de som följande; när en uppsägning av hyran där barn är folkbokförda inkommer till socialtjänsten, direkt agering genom att brev med fråga om stöd skickas till personer det berör. Om personerna det berör inte redan är kända hos socialtjänsten, tas personligt kontakt. Om kontakt inte upprättas eller om personerna är motvilliga, upprättas en orosanmälan. Kommunen agerar direkt för att förebygga att väntetid uppstår. Med hjälp av allmännyttan förvandlas nuvarande boende till socialt kontrakt så att familjen kan bo kvar. Samverkan med allmännyttan bygger på ömsesidigt förtroende, som upprätthålls genom att agera direkt vid exempelvis störning, regelbundna avstämningar samt återkoppling om gemensamma ärende. Privata hyresvärdar är inte alltid villiga att förvandla hyresavtal till ett socialt kontrakt, vilket innebär att annat boende skall ordnas med hjälp av allmännyttan.

Även i den andra kommunen som redovisar stabil statistik gällande vräkningar anges tillit, samt aktivt och nära samverkan med allmännyttan som framgångsfaktor för att förebygga vräkningar. Kommunen använder sig även av tillsynslägenheter, samt driver eventuella Kronofogdeprocesser, som innebär en trygghet för hyresvärderna. Kommunen lyfter behovet av mer långsiktiga lösningar för våldsutsatta, samt stöd i arbete med barnrätt och Våld i nära Relationer generellt, trots att arbetet med akutstöd fungerar väl.

I två andra kommuner beskrivs strategier/samverkan för att förebygga vräkningar, och särskilt vräkningar där barn berörs som mer diffust. I ena kommunen har koncernövergripande beslut fattats för att ta itu med den ökande trenden sedan 2018, som innebär ett samlat grepp om strukturell bostadslöshet i kombination med social problematik. Detta har resulterat i en samverkansöverenskommelse mellan olika förvaltningar i två spår: att inte bli av med sitt boende, samt att få ett boende. Samverkan kring barn som berörs av vräkning finns, dock inte klar definierad (i alla fall vid dialogtillfället). Kommunen har utökat möjligheter till budgetrådgivning, samt lyfter vikten av en tidig signalering av hyresproblematik där även privata hyresvärdar uppmanas att koppla in socialtjänst i tidigare skede. Detta lyfts även av den andra kommunen där antalet vräkningar ökar.

I en kommun som redovisar en ökning av antalet barn som har vräkt 2022, anges detta bero på ett särskilt ärende och inte vara del av en allmänt ökande trend.

Trendbrottet i antalet verkställda vräkningar sedan 2018 antas kunna orsakas av lagändringen gällande "svarta" hyraavtal som då blev lättare att hävas.

Allmännyttan

Samtliga av länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag. I kustkommunerna drivs dessa som kommunala bostadsaktiebolag. Vilka ersättningar som godkänns som inkomst skiljer sig mellan de olika bolagen. Vidare skiljer sig även inkomstkraven där det finns bolag som inte har några inkomstkrav till de som har krav på 2,5 gånger hyran.

De flesta sökande till allmännyttans lägenheter sker till det befintliga beståndet. Det är också där de lägre hyrorna finns. Kötiderna varierar och är oftast lägre för nyproduktionen. De längsta köerna finns centralt och vid kusten. Några av bolagen uppskattade att det i genomsnitt är 10 procent av de i bostadskön som är aktiva.

Generellt sett finns ingen analys kring vilka som står i bostadskön. Exempelvis kring vilka behov de har. Bolagen nämner att de inte har några styrmedel kring vilka som söker och får vilken lägenhet. Det kan resultera i att den trångbodda barnfamiljen bor kvar i den lilla lägenheten medan pensionärsparet kan flytta i en stor lägenhet. De privata bostadsbolagen har helt andra möjligheter att prioritera i sina bostadsköer. Dessa möjligheter kan även vara grund för diskriminering.

Otillåten andrahandsuthyrning och fler oriktiga hyresförhållanden förekommer och bolagen tolkar detta som direkt effekt av bostadsbristen. I en kommun poängterar man att den lägenhet man hyr ska vara den huvudsakliga bostaden samt folkbokföringsadress. Ett annat bolag reglerar i hyreskontrakt hur många som får bo i lägenheten, men konstaterar samtidigt att det är svårt att kontrollera och följa upp.

Hårda avkastningskrav på bolagen är avgörande för produktionsvolymen. De mjuka värdena kommer i andra hand. Det finns även exempel på att allmännyttans verksamhet inte får växa organisatoriskt. Hyresnivåerna nämns av flera bolag där man anser sig ligga för lågt. Hyror anges bara höjas vid renoveringar. I genomsnitt 1500–2000 kronor. Ett bolag beskriver att det finns en svårighet att bedriva någon form av dialog med hyresgästerna inför renoveringar då de känner sig utpekade.

Fler bolag konstatera en ökning av antalet störningar under pandemin. Flera nämner detta som en eventuell orsak till att vräkningarna har ökat på senare år. Det finns även ett ökat antal ärenden som går till inkasso.

Ett bolag beskriver en del mismatchar när det gäller hyresgäster. Dvs fel plånbok hamnar i fel lägenhet. För att försöka ändra detta beskrivs att man hoppas att marknadsföring ska kunna bidra till att matcha rätt. Genom att öka attraktivitet och medvetandegöra om att vissa målgrupper kanske vill betala mer för det de vill ha (ex. balkong mm).

De nivåer som utgör skäligen boendekostnad utgör ofta ett hinder när det kommer till att få en spridning på de boende som på något sätt är beroende av hjälp med hyran. Nivåerna är satta utifrån vad en låginkomsttagare skäligen kan ha råd med. Dock innebär detta att den absoluta majoriteten av alla som är beroende av denna hjälp ofta kommer att bo på en liten geografisk yta. Det är inte ovanligt att bolagen har stora delar av beståndet på lite geografisk yta. Detsamma gällande åldern på beståndet vilket är avgörande för hyran. Det innebär att de skäligen boendekostnaderna som beslutas i kommunerna kan öka på segregationen. Det blir svårt att få en bra spridning på denna typ av kontrakt som ofta är sociala kontrakt och etablering av nyanlända. Den del av beståndet som faller inom ramen för de boendekostnader som kan accepteras (ex sociala kontrakt) kommer inom de närmaste åren att behöva renoveras. Hyrorna kommer då att falla utanför de "skäligen boendekostnaderna".

Kommunerna garanterar inte hyran vid sociala kontrakt vilket för privata anses vara ett bekymmer då de ser risker med långsiktighet. Det finns exempel på där socialförvaltningen och allmännyttan har ett gott samarbete och en utarbetad struktur för detta. Här finns exempel på att viss andel av de omsatta lägenheterna i första hand går till socialtjänstens behov. Men det finns även exempel på där strukturen kring eventuellt samarbete inte är helt tydlig.

Samhällsplanering

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. Samtliga kommuner har en process kring att uppdatera sina riktlinjer under innevarande mandatperiod. Fler kommuner ser behov av att koppla på utbyggnadsplaner till sina riktlinjer. Detta för att klargöra hur olika delar knyts ihop (infrastruktur, näringsliv, turism mm). Förtätningar har gjorts där man missat ett ökat behov av service. Skolpaviljonger har blivit ett sätt att lösa detta i efterhand. Skolupptagningsområden kan behöva ses över vid förtätningar.

Det förekommer sporadiska uppföljningar kring vilka som flyttar till nyproduktionen. En kommun har gjort en analys av flyttströmmar till nyproducerade områden. Generellt finns det inga strukturerade uppföljningar. När det rör sig om nyproduktion ute i orterna är det ofta inflyttare av redan boende från orten eller helt nya invånare till kommunen. Ofta sker inflytt från närområdet.

Nyproduktionen ser ut att stanna av i samtliga kommuner. Investeringsramarna för nyproduktion begränsas just nu och därför blir det ett ökat fokus på utveckling av det befintliga beståndet. Kommunerna ser en

effekt av borttagandet av investeringsstödet. Även energi-effektiviseringsstödet 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 beslut kan inverka på bostadsförsörjningen. Exempelvis lyfts reformen om vård i hemmet för äldre, vilket de anser, motverkar de flyttkedjor som kommunerna efterfråga ska ske. Den klassiska flyttkedjan lyfts som lösning för att frigöra bostäder i befintliga beståndet. Men detta är svårt att få till. Det finns ett generellt motstånd till att sälja en bostad för att i stället hyra den.

Många äldre bor vid kusten och man förutspår ett framtida ökat service-behov. Det sker även en inflytt av många äldre. Andelen äldre ökar och en kommun har gjort en studie kring detta.

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 behovet av att kunna styra upplåtelseformen i detaljplanen. Att förtäta med studentbostäder är ett sätt att komplettera med bostäder och samtidigt komma undan krav ex gällande förskola mm. Man ser att lokala byggherrar bygger billigare. I Mindre projekt vet man ofta på förhand vilka som ska flytta in. Ex bo kvar på serviceorten. En kommun beskriver att de använder sig av att tillgång till socialen sker via markanvisningar. Där en vis del (10%) ska upplåtas för sociala ändamål. Detta behöver dock inte vara i nyproduktionen utan kan vara i det befintliga beståndet. Ex när nyproduktionen blir för dyr.

Flera kommuner ser ett behov av stora lägenheter. Långsiktigt behov av större lägenheter saknas för nyanlända vilket resulterar i att dyra lösningar används. Någon kommun lyfter även behovet av små lägenheter, exempelvis vid separation. Behov av billiga lägenheter bedöms öka framöver. Kommunerna ser därför att en utveckling av det befintliga beståndet måste prioriteras. En kommun anser att de själva inte kan påverka hur eller när det byggs utan att det är marknaden som avgör.

De tre hållbarhetsdimensionerna finns med i samhällsplaneringen. Dock ser man att det sociala perspektivet får ta en allt större plats. Även byggherrarna verkar se behovet i detta. Flera kommuner beskriver att de görs

sociala konsekvensanalyser i detaljplaneskedet. Dock är de miljömässiga konsekvenserna lättare att bedöma än sociala. Det är många perspektiv som ska in i planeringen men ofta är det ekonomin som väger tyngst och avgör i slutändan.

För möjlighet till bostadskarriär behövs hela kedjan av bostäder när det gäller upplåtelseformer. Brist på bostadsrätter kan försvåra möjligheten då vägen till äganderätter många gånger är för stor direkt från hyresrätten.

Skolsegregation, boendesegregation konstateras, dock finns olika narrativ kring berättelsen från politik och tjänstemannanivå.

Segregation

Sammanfattningsvis redovisades ett antal områden i Hallands kommuner som antingen utsatt eller på väg att bli utsatt. För att bryta segregation har skolindelning, upprustning av miljöer och blandning av bebyggelse använts som verktyg, dock nämner en kommun att det fria skolvalet påverkar negativt.

En kommun genomförde ett "pilotprojekt" för att bryta skolsegregation genom att ändra antalet årskurser på en skola i ett särskilt utsatt område från F-5 till F-3, samt en skola i ett område med bättre socio-ekonomiska förutsättningar till en 4-9-skola som mottar elever från det utsatta området. Detta har dessutom frigjort yta på det utsatta området för att planlägga ytterligare förskoleverksamhet som förbättrar förutsättningar för insatser riktat till föräldrar. Utvärdering av piloten har inte (än) genomförts.

En annan kommun anger att inte ha några socio-ekonomisk utsatta område, dock ett område med något lägre inkomst/sämre förutsättningar. Här planerar allmännyttan upprustning av boende som är av (jämförelsevis) lägre standard. Likaså i en annan kommun med två socio-ekonomisk blandade områden, där samlingsplatser har upprustats, bebyggelsen har blandats (upplåtelseform), samt att allmännyttans kontor har flyttats ut till ett av områden i syfte till att bryta en segregationsprocess.

Det nämns av ett allmännyttigt bolag att det är enklare att bygga i redan utsatta delar av kommunen i tätorter utanför huvudorten.

Medborgardialogen visar att invånarna inte vill ha större skolor, fast att kommunens utredningar visar att mindre skolor inte gagnar elever eller personal. Kommunen anger att det finns en negativ trend i andelen elever som klarar grundskolan. Kommunen har lyft frågan om skolupptagningsområden med lokal politik i syfte att bryta den negativa trenden.

Särskilda boende

Särskilda boende har inte tagits upp som dialogämne i samtliga kommuner dock har vissa överenskommelser kunnat identifieras. En kommun nämner särskilt att se en ökning av antalet nyanlända som under året hittills har hittat boende på egen hand (ca. 50%) efter ett tillfälligt hyresavtal. Kommunen, i nära samverkan med allmännyttan, erbjuder stöd i form av boendekoordinatorer med fokus på nyanlända vars hyresavtal är på väg ut. Samma kommun noterar även att se ett underskott för målgruppen på ca. 70 boende vilket medför risk för hemlöshet och olämpliga boendeförhållande. Gällande andra typer av boende (LSS, BmSS) med någon form av stödbehov, finns planering för att täcka framtida behov i form av samhällsplanering dock anges det finnas ett behov av ökat elasticitet i tillgängliga boende för att snabbare kunna täcka behov som uppstår under året.

En annan kommun beskriver ungefär samma utveckling i kommunen, och lyfter även samhällets utveckling kring olika diagnoser och stödbehov som en potentiell försvårande faktor när det gäller framtida behov av särskilda boendeplatser. Gällande äldreboende nämns behovet av att kunna bo kvar på orten som en utmaning, då småskaliga äldreboende inte bedöms vara kostnadseffektivt.

Samverkan mellan socialförvaltning, socialnämnden och samhällsbyggnad beskrivs som viktigt för att kunna planera för särskilda boende genom markanvisningar av en kommun.

Övrigt inom socialt område

Gällande övriga sociala områden nämns i en kommun att se effekter av segregation och social problematik i närliggande storstad i den egna kommunen, ex. i form av inflöde av droger. I den kommunen lyfts även att se en generell förändring (inte nödvändigtvis i den egna kommunen) av målgruppen som använder sig av sociala insatser för missbrukare, ex. vid sprututbyte till andra inkomstgrupper.

En annan kommun anger att se risk för passivisering av målgruppen flyktingar som har fått uppehållstillstånd i enlighet med massflyktsdirektivet då byråkratiska hinder (ex. med personnummer) omöjliggör för deltagande i bostadskön, samt att kommunen är tvungen att gå en som hyresgäst för individen i stället för ett förstahandskontrakt.

Medskick till staten

Flera kommuner rapporterar om att se en avmattning av nyproduktion under året, vilket bedöms vara ett problem med hänvisning till generella bostadsbristen. Borttagning av investeringsstödet bedöms ha påverkat nya projektet som avser att hålla hyresnivåer nere negativt. En kommun

nämner exempel på ett projekt som skulle ha lett till elva boende tillgängliga för sociala kontrakt, som efter borttagandet har ändrats från att bygga hyresrätter till bostadsrätter.

Flera kommuner ser behov av statliga incitament för att hålla igång nyproduktion av bostäder, även under lågkonjunktur.

En kommun efterfrågar ytterligare verktyg för att bl.a. kunna styra upplåtelseformer i syfte att underlätta för blandat bebyggelse (jämte markpolitik) i form av regeländringar för detaljplaner.

Flera kommuner ser behov mer långsiktighet i statens agerande kring bostadsförsörjningen, som exempel nämns hanteringen av investeringsstödet, men även uppdrag kopplat till nationella strategier så som hemlöshetsstrategin. Även nämns att kommunerna förväntas lösa sådana uppdrag med befintliga medel. Kommunerna upplever en ryckighet i statens agerande som är svårt att parera. Det som dessutom nämns att andra politiska områden kan spela in på bostadsförsörjningen (ex. vård i hemmet som motverkar flyttkedjor) och medför då ytterligare utmaningar. Här efterfrågas en bättre statlig samordning mellan sakområden.

En kommun nämner kommunspecifika utmaningar gällande nödvändig infrastruktur för ytterligare tillväxt. Här nämns behov av utbyggnad av spårbunden trafik, vägar, dricksvatten- och elförsörjning. Samma kommun nämner även behov av ökat förståelse mellan kommun och stat i samhällsplaneringsprocessen, ex. gällande krav på olika typer av utredningar. Kommunen lyfter även arbetet med att ta fram en regional planering som viktigt för kommunen.

Identifierade utvecklingsområden

En kommun har identifierat ett utvecklingsområde gällande den interna samverkan utifrån ett koncernövergripande beslut om att inkludera bl.a. vräkningsförebyggande arbete och hemlöshetsfrågor i samhällsplaneringsprocessen. Kommunen anger att information och kontinuitet förloras vid överlämningar mellan kommunens olika delar. Kommunen anger också att arbetet är i sin linda och att det är för tidigt att identifiera goda exempel och utvecklingsområden. Dock slår man fast att chefsledet är av vikt för förankring av arbetet i alla delar, samt att kompetens i samspelet mellan sociala frågor och samhällsplanering bör cementeras.

Vid dialog framkommer att flera kommuner gör olika typer av analyser i särskilda områden (ex. flyttkedjor), dock inte i den utsträckning som behövs för att kunna anpassa utvecklingen av bostadsbeståndet efter behoven. Jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser görs inte

strukturellt, samt att det finns hinder för att analyser kommunala bostadsköer för att klargöra vilka bostäder som söks.

Gällande barn som berörs av vräkning kan en ökande trend i en del kommuner konstateras vilket behöver åtgärdas. Kommuner som har anammat tydliga rutiner visar en klar bättre statistik.

Metoden Bostad först (hemlöshetsstrategin) saknar grund att stå på i flera kommuner. En kommun har sökt medel, en kommun ska utreda på nytt, övriga kommuner har inga planer på att införa metoden. De kommunerna föredrar nuvarande arbetsmetoder.

Beslut om skäliga boendekostnad kan i vissa kommuner bidra till en fortsatt segregation, detta på grund av att dessa boenden som faller inom ramar för skälig boendekostnad ofta ligger i socio-ekonomisk svagare områden.

Kommunerna och deras allmännyttiga bolag ser olika på inkomstkrav. Vissa bolag ställer höga inkomstkrav, samt inte tillgodoräkna ex. etableringsersättning eller olika bidrag vilket försvårar för utsatta målgrupper att få tillgång till förstahandskontrakt.

Hantering av boendefrågan för våldsutsatta ska göras utifrån individens förutsättningar/behov och inte utifrån socialtjänstens mallar för sociala kontrakt generellt.



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

www.lansstyrelsen.se/halland