Bostadsmarknadsanalys Halland 2025

Meddelande 2025: 05

LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

Titel:	Bostadsmarknadsanalys Halland 2025
Författare:	Anna Nilsson
ISSN:	1101 – 1084
ISRN:	LSTY-N-M--2025/05--SE
Meddelandenummer:	2025:05
Diarienummer:	4114–2025
Utgivningsår:	2025
Omslagsbild:	Trädgården Seniorkvarter, Falkenberg. Ny- och ombyggnation.160 bostäder i olika boendeformer för äldre – Särskilt boende, biståndsbedömt trygghetsboende samt hyreslägenheter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Projektet har beviljats stöd för äldrebostäder (ÄBO). Fotograf: Sköld Forsberg

Förord

Rätten till en god bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och en nyckelfaktor för att uppnå målen i Agenda 2030 för hållbar utveckling. I detta sammanhang är kommunernas arbete med bostadsförsörjning avgörande för att säkerställa att alla har tillgång till bra bostäder. I en tid då bostadsbyggandet minskat kraftigt, blir det allt viktigare att vi gemensamt i länet fortsätter att arbeta för en bostadsmarknad som är tillgänglig för alla, särskilt för de mest utsatta grupperna i samhället.

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 bostads-försörjningsansvar årligen analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport, som ska redovisas till Boverket den 15 juni varje år. Rapporten utgör även en återrapportering kring två av Länsstyrelsens uppdrag. Dels arbetet med den Nationella hemlöshetsstrategin, dels hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande.

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 t.f. länsråd Lovisa Ljungberg. Medverkat har även länsarkitekt Cecilia Engström, samordnare våld i nära relation Sandra Bengtsson, integrationssamordnare Thijs den Teuling och samordnare mänskliga rättigheter Lisa Hansson.

Halmstad juni 2025

Lovisa Ljungberg
t.f. länsråd

Anna Nilsson
planarkitekt

Innehåll

FÖRORD **3**

LÄNSSTYRELSENS IAKTTAGELSER **6**

BOSTADSMARKNADEN I HALLAND **9**

Sveriges befolkning 9

Hallands befolkning 9

Bostadsbeståndet i Sverige 14

Läget på bostadsmarknaden 19

BOSTADSBYGGANDE I HALLAND **28**

Specialbostäder 29

Ekonomiska faktorer påverkar bostadsbyggandet 30

Bostadsbyggandet i de Halländska kommunerna 31

Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren 39

BOSTADSBEHOVET **41**

Rätten till bostad 41

Bostad – ett grundläggande behov 41

Bostadsbyggande och folkökning 42

Behov av bostadsbyggande 43

Åldrande befolkning 45

Vilka bostäder behöver byggas 45

Mått på behovsbaserad bostadsbrist 46

Boendekostnader och disponibel inkomst 55

Arbetsmarknad och sysselsättning 57

BOSTÄDER FÖR ALLA? – EN OJÄMLIK BOSTADSSITUATION FÖR OLIKA GRUPPER **58**

Bristande jämställdhet och ensamstående föräldrar 58

Unga vuxna 61

Studenter 62

Äldre 63

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning 66

Nyanlända 68
Våldsutsatta och deras barn 72
HEMLÖSHET OCH VRÄKNING 74
Nationell kartläggning av antalet hemlösa 74
Begreppet hemlöshet 75
Hemlösa i Halland 76
Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet 78
Vräkning 80
KOMMUNENS ROLL OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN 85
Handlingsplan för bostadsförsörjningen 85
Översiktsplanering 87
Detaljplanering 87
Kommunalt markinnehav 88
Allmännyttan 89
Kommunala hyresgarantier 91
Bostadsförmedling, förtur och service 92
Samverkan 93
LÄNSSTYRELSENS ROLL 93
LÄNSSTYRELSENS ÅTERRAPPORTERING 95
Nationell hemlöshetsstrategi 95
Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning 97

Länsstyrelsens iakttagelser

Som en följd av lågkonjunkturen har bostadsbyggandet i Halland minskat. Det kommer att påverka bostadsmarknaden i länet framöver. Att matcha bostadsbehoven med de bostäder som finns är en stor utmaning för länets kommuner och dess invånare, men kommer vara helt avgörande för en lyckad bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen gör utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten och annan tillgänglig statistik följande iakttagelser:

Byggande och bostadsbehov

Färre kommuner i länet uppger att det råder bostadsbrist. Numera gör tre av länets kommuner den bedömningen när det gäller kommunen som helhet. Hylte har gått från balans till att de har ett överskott av bostäder på bostadsmarknaden som helhet.

2024 färdigställdes 893 lägenheter i Halland. Det är dramatisk skillnad jämfört med 2023. Inte sedan 2010 har det färdigställts så få lägenheter. De senaste åren har dessutom antalet påbörjade lägenheter minskat drastiskt, vilket vi nu ser effekten i ett lågt färdigställande. Påbörjandet för 2024 är än lägre än tidigare. Det finns därför anledning att anta att färdigställandet framöver fortsatt kommer vara lågt.

Mer än hälften av nybyggnationen utgjordes av lägenheter i flerbostadshus. Det är dock en mindre andel än tidigare. Specialbostäder har minskat både till antal och till andel.

I Kungsbacka byggs det störst andel stora bostäder. 41 procent av länets bostäder i storleken 6 rok eller större uppfördes i Kungsbacka.

De halländska kommunerna uppskattar att det under 2025 kommer att påbörjas ca 900 lägenheter i länet. Det är en halvering av den bedömning som gjordes för 2025 ett år tidigare.

Befolkning

Folkmängden i Halland fortsätter att öka, dock i lägre takt än tidigare. Fem av sex kommuner ökade i befolkning och totalt ökade antalet invånare i Halland under 2024 med 1328 personer. Ur ett historiskt perspektiv är det en låg siffra, då genomsnittet de senaste 20 åren legat på cirka 3000 personer per år. Framöver förväntas länets befolkning fortsätta öka, men i lägre nivåer än tidigare. Teoretiskt sett innebär en

lägre befolkningsökning ett lägre behov av bostadsbyggande. Men om bostadsbyggandet blir lågt under en längre tid finns det risk att bostadsbristen i Halland ökar.

Medelåldern är idag högre i Halland än för riket och ökningen fram till 2040 beräknas också vara större än den för riket.

Plankapacitet

Under 2024 antog kommunerna tillsammans 43 detaljplaner. Tillsammans möjliggör dessa detaljplaner för cirka 870 bostäder, vilket är något fler än föregående år. 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. Antalet bostäder som möjliggörs i de antagna planerna varierar dock mer.

Ekonomiska faktorer

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

Att stödet till äldrebostäder (ÄBO) försvinner anser länsstyrelsen kan vara problematiskt. Dels utifrån den demografiska utmaningen vi står inför med allt fler äldre, dels utifrån det faktum att majoriteten av länets kommuner redan idag har bostadsbrist för äldre.

Samtliga kommuner svarar att det främst råder behov av bostäder med rimliga boendekostnader. Det är en ökning som gör att man kan anta att bostadsbristen blivit alltmer för fler än bara socioekonomiskt svagare målgrupper. Det främsta hindret för att personer ska få sina bostadsbehov uppfyllda är att personer saknar ekonomiska förutsättningar för att köpa en bostad i kommunen, därtill anges att kötiden för hyreskontrakt är för lång. Länsstyrelsen kan bara konstatera att det är problematiskt när hushållen inte kan betala för sitt boende och inte heller har tillräcklig kötid för att nå en billig hyresrätt i ett område som även intresserar många med högre inkomster.

Det råder stora ekonomiska skillnader mellan kvinnor och män, samt bland sammanboende och ensamstående föräldrar. Halland har i genomsnitt goda medelinkomster, men skillnaden mellan män och kvinnor är stora. År 2024 var löneskillnaden (medellön per år) på 99 500 kronor till männens fördel. Utöver löneskillnader har även fler män än kvinnor kapitalinkomster. Män har även högre kapitalinkomster än kvinnor i samtliga kommuner. Denna skillnad leder självklart till olika

ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden.

Social utsatthet

Hemlösheten i länet har ökat om man jämför kartläggningen 2017 med den som presenterade under 2024. Halland utmärker sig genom att det här finns större andel barn till föräldrar i hemlöshet samt en större andel hemlösa kvinnor och utlandsfödda än riket som helhet. Därutöver är den vanligaste orsaken till hemlöshet i Halland ”Brist på hyreslägenheter och långa kötider” vilket skiljer sig jämfört med övriga Sverige, där missbruk och psykisk ohälsa är de vanligaste orsakerna

Antalet verkställda vräkningar minskade ytterligare något under förra året, men antalet berörda barn har ökat kraftigt. Under 2024 behövde 31 barn i Hallands län uppleva att en eller båda föräldrarna blev av med sin bostad. Att barnfamiljer och barn vräks är mycket problematiskt utifrån ett barnrättsperspektiv och rätten till bostad.

Utifrån Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist, som är ett sätt att visa social utsatthet, råder det stora regionala skillnader i länet. Exempelvis när det gäller trångboddhet, ansträngd boendeekonomi och andelen vuxna hemmaboende barn.

En långvarig bostadsbrist 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.

Bostadsmarknaden i Halland

Sveriges befolkning

Under 2024 minskade befolkningen i nio av 21 län och i 169 av landets 290 kommuner. Den 31 december 2024 uppgick Sveriges befolkning till 10 587 700 invånare. En ökning med 36 000 personer eller 0,3 procent sedan året innan. Befolkningen bestod av 49,7 procent kvinnor och 50,3 procent män. Trots att förra årets folkökning var större än 2023 tillhör den ett av åren med lägst procentuell folkökning under 2000-talet. Under 2024 föddes färre barn än det gjorts på 22 år. Befolkningsökningen beror främst på att fler invandrade än utvandrade. Den största invandrargruppen var personer födda i Ukraina. Den ökade invandringen från Ukraina förklaras av att personer, som hade haft ett uppehållstillstånd med tillfälligt skydd, sedan juni 2024 har haft möjlighet att ansöka om att bli folkbokförda i Sverige. [1]

Hallands befolkning

Den 31 december 2024 uppgick Hallands befolkning till 345 074 invånare. Fem av sex kommuner ökade i befolkning och totalt ökade antalet invånare i Halland under 2024 med 1328 personer. Det är en större ökning än året innan. Men ur ett historiskt perspektiv är det en låg siffra, då genomsnittet de senaste 20 åren legat på cirka 3000 personer per år.

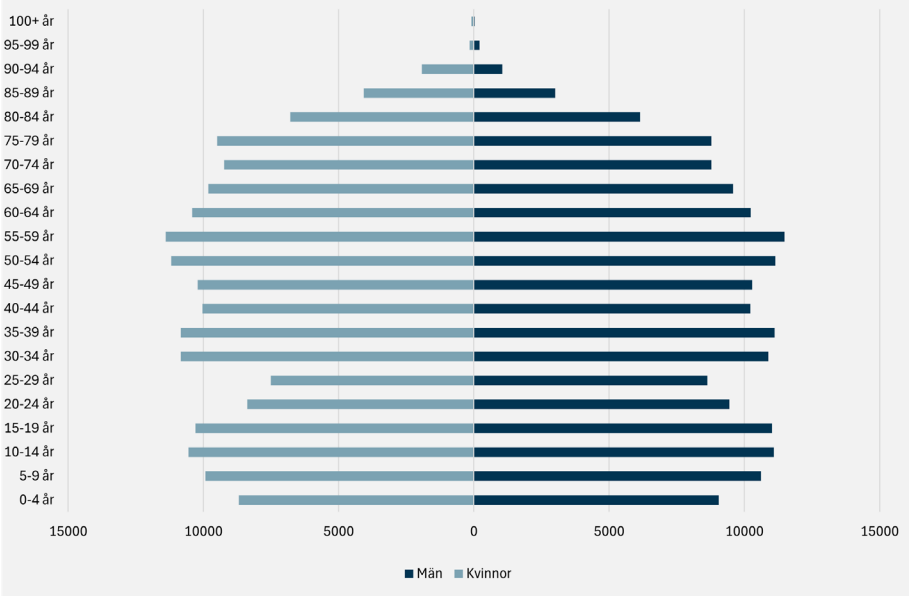
Den största befolkningsökningen återfinns i Varberg där invånarantalet ökade med 745 personer. Följt av Halmstad med 288 personer och Falkenberg med 229 personer. Kungsbacka ökade med 139 invånare efter att året innan minskat i befolkning för första gången på fem decennier. Laholm ökade sin befolkning med 30 invånare och Hylte minskade med -103 personer.

Den långsiktiga trenden, i såväl Halland som i riket, visar på en långsammare befolkningstillväxt än tidigare. Inbromsningen beror bland annat på ett minskat barnafödande och ett lägre flyttningsöverskott. Men jämfört med andra regioner är Halland alltjämt en av landets mest växande regioner. I relation till övriga regioner i Sverige hade Hallands

[1] SCB 2025. Befolkningen ökade 2024 – trots minskade födslar. Befolkningen ökade 2024 – trots minskade födslar Hämtad 2025-04-03

län den femte högsta befolkningsökningen under 2024.

Under 2024 bidrog både invandringen från andra länder och inflyttningen från andra regioner i Sverige till det positiva flyttnettot. Födelsenettot var +63, vilket är en förbättring gentemot året innan då Halland hade ett negativt födelsenetto. Fyra av länets kommuner hade under 2024 ett födelseöverskott. Samtliga kommuner hade en högre invandring än utvandring 2024. Fyra kommuner fick ett tillskott via inflyttningar från övriga landet. Högst inrikes flyttnetto hade Varberg och Falkenberg.[2] Västra Götaland och Hallands län var involverade i den största flyttströmmen som inte berörde Stockholms län. Under 2024 flyttade 509 personer fler från Västra Götalands län till Hallands län än i andra riktningen.



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

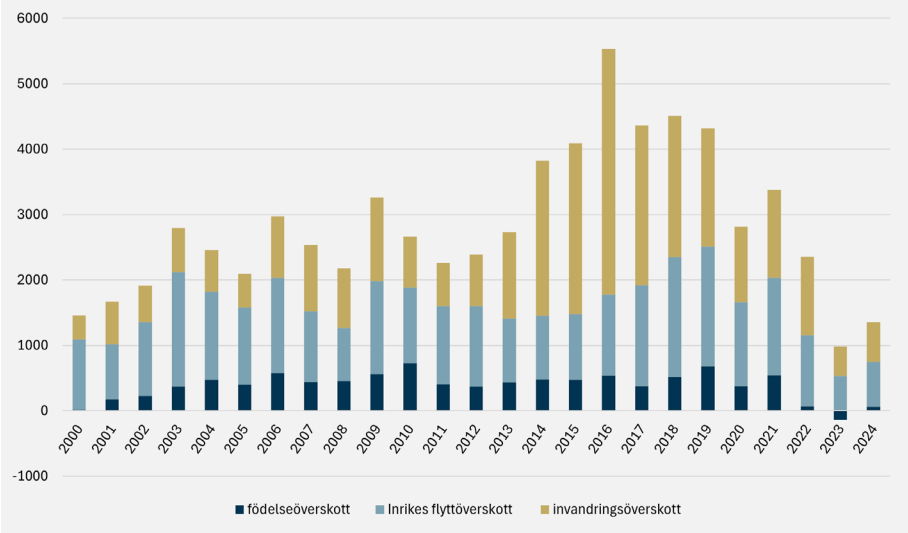
Hallands befolkning består av 540 fler män än kvinnor. Att det är fler män än kvinnor gäller för samtliga kommuner förutom Kungsbacka. Där är antalet kvinnor fler än männen.

Flyttningar till och från Halland

Halland är ett av sju län som hade en nettoinflyttning under 2024, det vill säga fler inflyttare än utflyttare. Västra Götaland och Halland var inblandade i den största flyttströmmen som inte berörde Stockholms län. Under 2024 flyttade 509 personer fler från Västra Götalands län till

[2] Region Halland, Fakta om Halland. Fakta om Halland | Region Halland Hämtad 2025-04-03

Hallands län än i andra riktningen.[3] Tillsammans med Skåne var Halland det län som under perioden 2002–2021 har haft en större inflyttning än utflyttning. 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 2: Befolkningsförändringens delar i Halland 2000–2024. Källa SCB.

Trots att det negativa födelsenettot för 2023 återhämtat sig något under 2024 och nu ligger på plus så är det invandring och inrikes flyttnetto som utgör Hallands folkökning, ungefär hälften vardera.

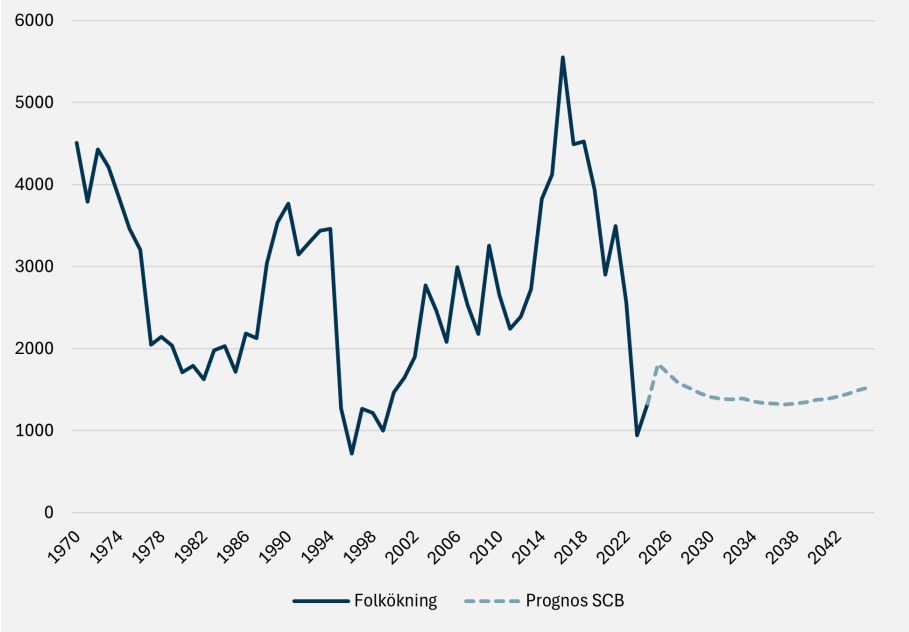
[3] SCB, 2025. Kraftig ökning av Ukrainska flyktingar under 2024. Kraftig ökning av ukrainska medborgare under 2024 Hämtad 2025-04-23.
[4] SCB, Flyttningar mellan län, varifrån och varthän 2002–2021 Demografiska rapporter 2023:1

	Folkmängd	Födelse-överskott	Invandrings-överskott	Inrikes flytt-överskott	Folkökning 2024
Hylte	10196	-15	1	-88	-103
Halmstad	106084	63	169	71	288
Laholm	26595	-41	6	74	30
Falkenberg	47337	3	78	151	229
Varberg	69070	9	171	568	745
Kungsbacka	85792	44	184	-91	139
Halland	**345074**	**63**	**609**	**685**	**1328**

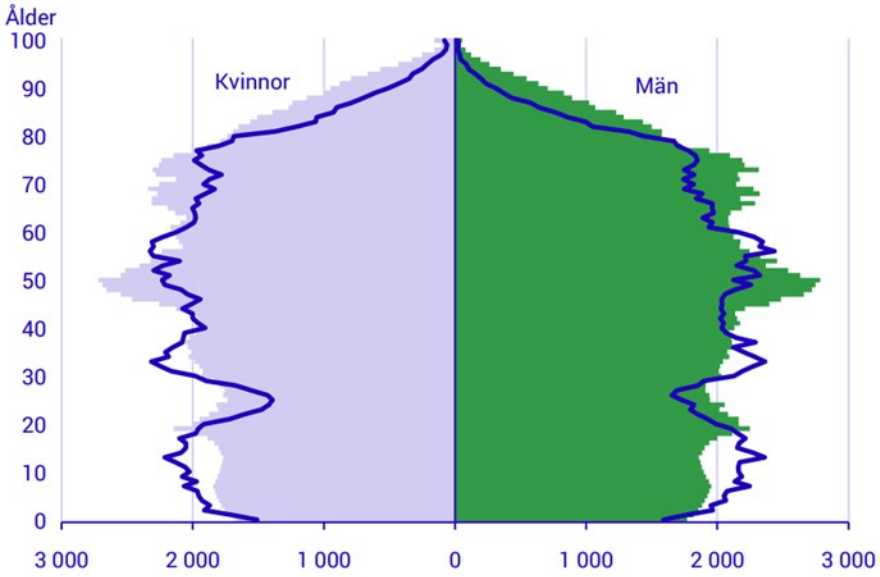
Figur 3: Befolkningsförändringens delar i länets kommuner 2024. Källa SCB.

Hallands framtida befolkning

SCB:s befolkningsframskrivning från 2024 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 drygt 7 procent. (ca 25 000) Bara Uppsalas befolkning beräknas få en större ökning procentuellt sett. Folkmängden beräknas öka i de flesta åldrar, men i åldrarna 2-17 år och 29-39 år och 56-59 år beräknas folkmängden minska. Störst ökning väntas i åldrarna mellan 45 och 50 år, omkring 70 år och omkring 85 år. Procentuellt väntas den största ökningen ske i de äldsta åldrarna. Åldersgruppen 85 år och äldre, beräknas öka från 3 till drygt 5 procent. Medelåldern är idag högre i Halland än för riket och ökningen fram till 2040 beräknas också vara större än den för riket.



Figur 4: Folkökningen i Halland sedan 1970 samt prognos fram till 2045. Hämtad 28 april 2025. Källa SCB.



Figur 5: Befolkningspyramid år 2040, blå linje år 2023. Hallands län. Källa SCB 2024. Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2024–2040.

Fram till 2040 beräknas folkmängden öka i länets kustkommuner. Hylte beräknas minska med 900 personer (9 procent). Den största ökningen förväntas i Varbergs kommun som beräknas vara 8 700 fler personer jämför med 2023. En ökning med 13 procent fram till 2040.

15 procent av Hallands befolkning är idag utrikes födda. Andelen ökar och år 2040 beräknas andelen utrikes födda vara 17 procent. Det är en lägre andel än riket som helhet.

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. Nytillkomna bostäder under 2024 motsvarar knappt en procent av det totala bostadsbeståndet. Sveriges bostadsbestånd uppgick den 31 december 2024 till 5 260 876 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/personer med funktionsnedsättning, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Hallands bostadsbestånd

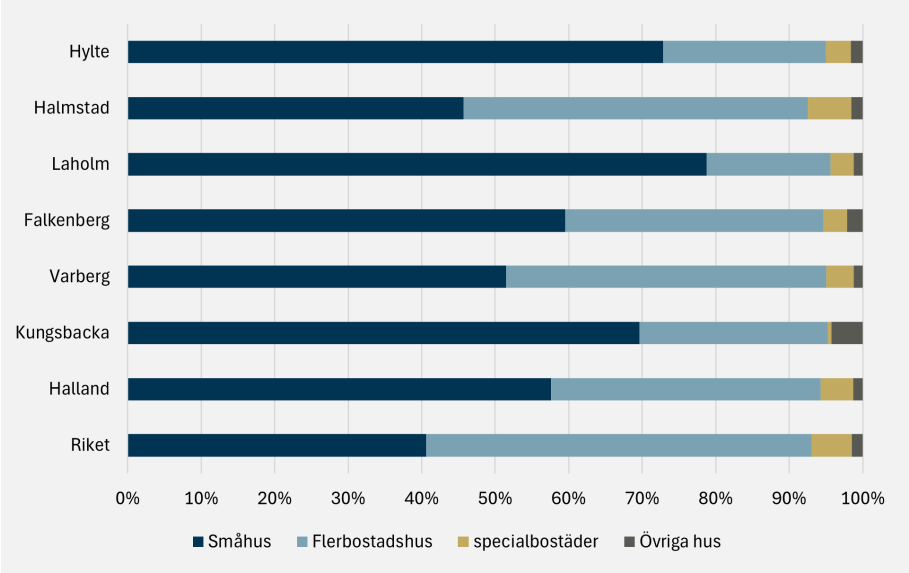
Den 31 december 2024 uppgick Hallands bostadsbestånd till 160 875 lägenheter. Sedan 2023 har bostadsbeståndet ökat med 1014 bostäder, vilket är en mindre ökning än året tidigare. Förändringar i bostadsbeståndet utgörs inte enbart av nyproduktion. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna 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.

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.

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.



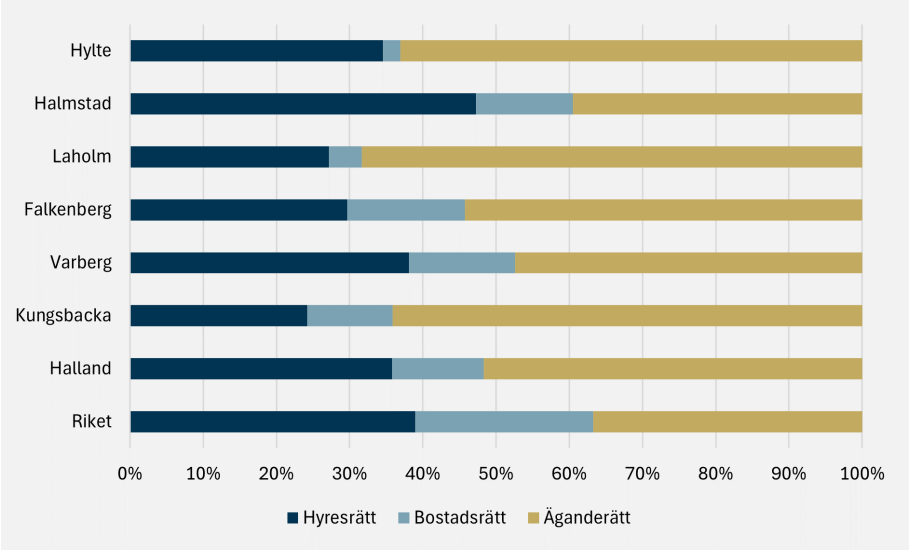
Figur 6: Fördelning av hustyper för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

Upplåtelseformer

I Halland är det vanligast att man äger sin bostad. Laholm följt av Kungsbacka har högst andel eget ägda bostäder. Högst andel hyresrätter finns i Halmstad medan Falkenberg har högst andel bostadsrätter. Jämfört med Sveriges bostadsbestånd har Halland en hög andel äganderätter och en lägre andel bostadsrätter.

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

existerade innan bostadsrättslagen introducerades 1930). Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon.

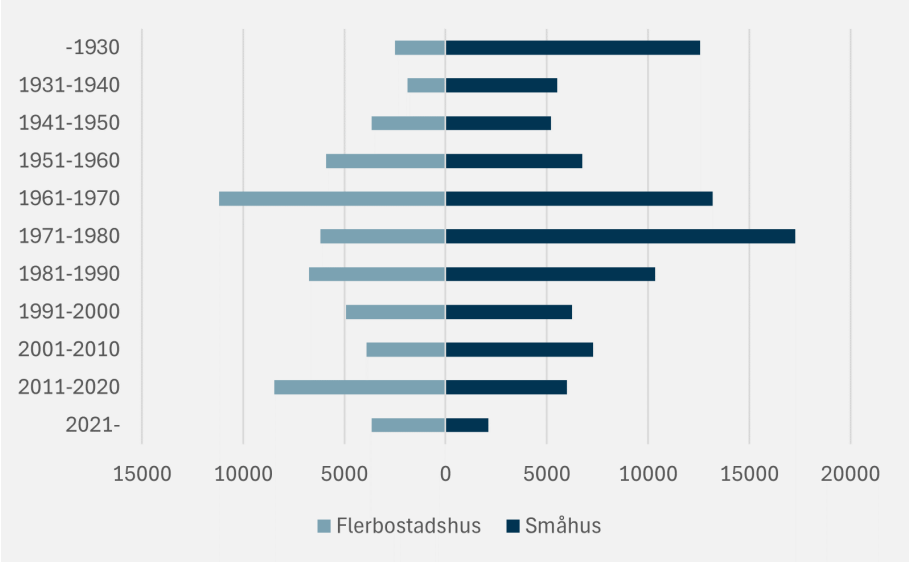


Figur 7: Fördelning av upplåtelseformer för det totala bostadsbeståndet i respektive kommun samt i riket. Källa SCB.

Åldersfördelning

Nyproducerade bostäder utgör en relativt liten del av det totala bostadsbeståndet. De flesta hallänningarna bor i äldre hus. De flesta halländska 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 2024 på riksnivå (årshyra per kvadratmeter) för en bostad som är byggd 2021 eller senare är 2071 kr. Det motsvarar en månadshyra på cirka 12 080 kr för en lägenhet på 70 kvadratmeter. För en bostad byggd mellan 1961–1980 ligger genomsnittshyran (årshyran per kvadratmeter) på 1216 kr, motsvarande en månadshyra på drygt 7000 kronor för en lägenhet på 70 kvm. Vi behöver därför värna det äldre beståndet och underhålla kontinuerligt snarare än total ombyggnation när förfallet är ett faktum.



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

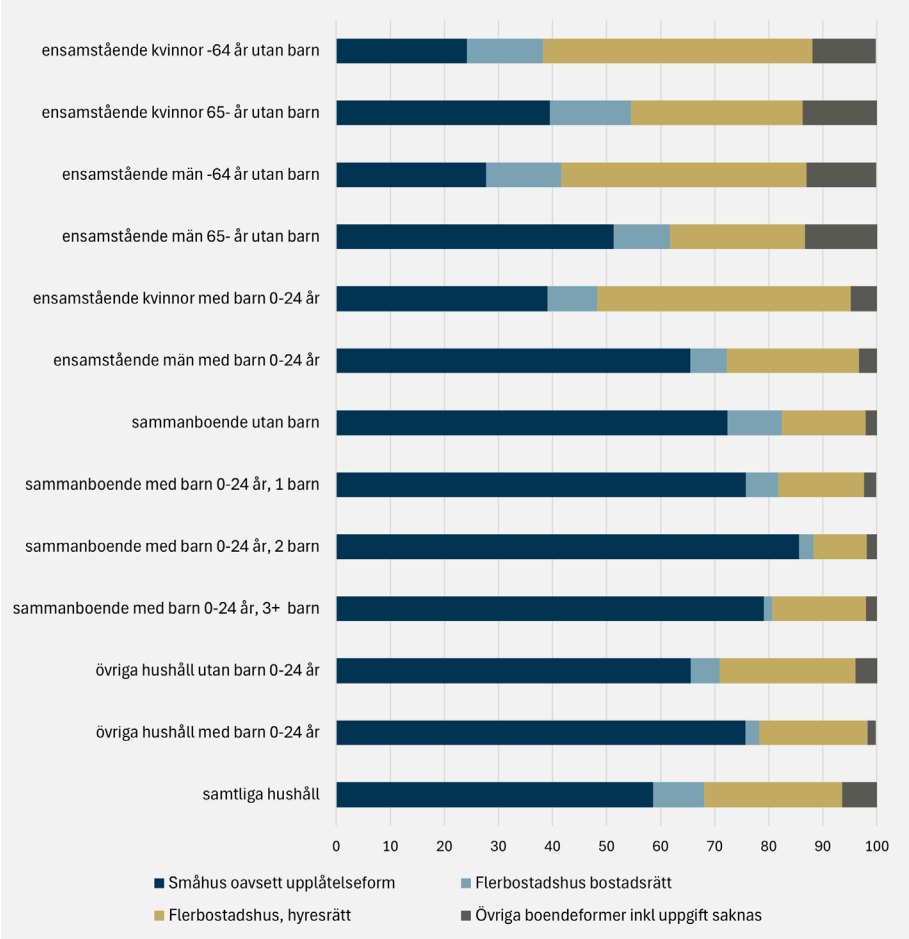
Småhus är det vanligaste boendet

Oavsett upplåtelseform, var småhus den vanligaste boendeformen i slutet av 2024. 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, 47 procent i hyresrätt och 39 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 (2025). Hushållens boende 2024



Figur 9: Andel hushåll i Halland efter boendeform. Källa SCB.

Den 31 december 2024 hade drygt var fjärde person i Sveriges befolkning utländsk bakgrund. 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. Nästan hälften (47 procent) av alla personer med utländsk bakgrund bor i hyresrätt. Dessa siffror gäller på riksnivå då statistik inte finns på länsnivå. Halland har en mindre andel av befolkningen med utländsk bakgrund 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.

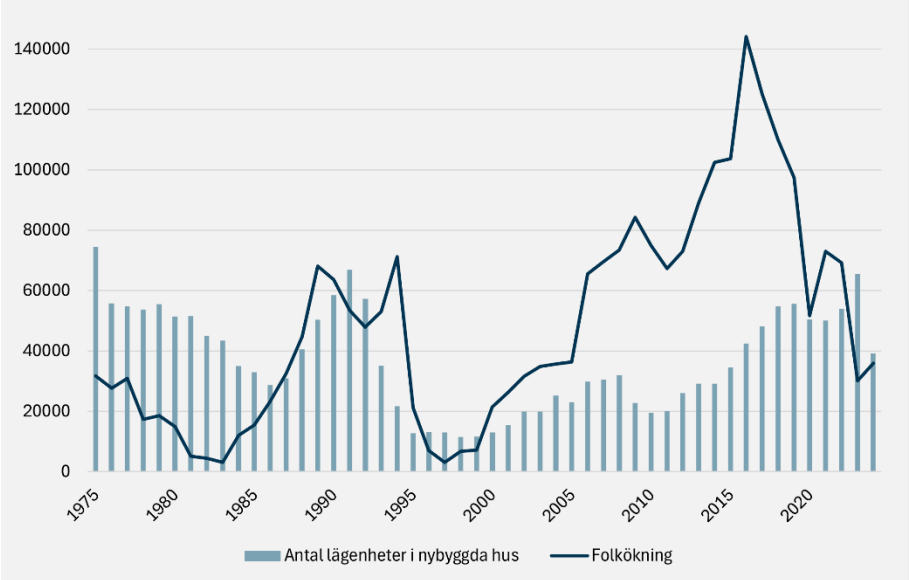
Läget på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Sverige

Under 2024 tillkom 48 024 lägenheter i Sverige genom ny- och ombyggnation. Det är cirka 30 procent färre än under 2023. 39 240 lägenheter färdigställdes i flerbostadshus och 6 624 i småhus. Utöver detta så gav ombyggnationer ett tillskott på 2 160 lägenheter. Antalet nybyggda lägenheter i flerbostadshus minskade med 26 procent jämfört med året innan. Antalet nya bostadslägenheter i småhus minskade med 46 procent. 62 procent av lägenheterna i flerbostadshus uppfördes som hyresrätter och 37 procent bostadsrätter. Småhus utgör en procent.

I 19 av länen färdigställdes färre lägenheter under 2024 än under året innan. Cirka 55 procent av de färdigställda finns i de tre storstadsområdena. Flest nybyggda lägenheter per invånare finns i Uppsala län där 10,3 lägenheter färdigställdes per tusen invånare. Motsvarande siffra för hela Sverige är 4,3 nybyggda lägenheter per tusen invånare.

Under 2024 påbörjades även rivningar av totalt 1399 lägenheter i flerbostadshus, vilket är fler än under 2023. Cirka 90 procent av rivningarna var utanför storstadsområdena.[6]



Figur 10: Antal färdigställda lägenheter i Sverige per år under 1975–2024 jämfört med folkökningen. Källa SCB.

[6] SCB (2025). Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2023 uppgår till 68 920 lägenheter (scb.se). Hämtad 2025-05-13

I december 2024 skriver Boverket i sin prognos för bostadsbyggandet att förbättrade ekonomiska förutsättningar skapar gynnsamma villkor för en vändning för bostadsbyggandet under 2025. I maj 2025 skriver Boverket att det fortsatt ser besvärligt ut för bostadsbyggandet men att det finns tecken på vändning. Köpkraften förväntas förbättras under 2025, bokningarna av nyproducerade bostadsrätter visar tendenser på att vända uppåt och byggkostnaderna har planat ut. Byggkostnaderna förväntas ligga kvar på stabila, men relativt höga nivåer. Samtidigt kommer hushållen också börja känna av en viss återhämtning av sin köpkraft vilket kommer vara positivt för marknaden

I december 2024 var Boverkets bedömning att byggandet under 2025 skulle vända uppåt något. Prognosen var då att det under 2025 kommer att påbörjas cirka 35 000 bostäder, varav nästan 33 000 genom nybyggnad.[7]

	2023	2024p	2025p
Nybyggnad flerbostadshus	22 000	23 000	24 000
- varav bostadsrätt	6 200	6 100	6 800
- varav hyresrätt	15 500	16 700	16 600
- varav äganderätt	300	200	300
Nybyggnad småhus	6 300	5 600	8 600
Total nybyggnad	28 300	28 600	32 600
Nettotillskott genom ombyggnad	3 300	2 300	2 300
Totalt påbörjade bostäder	31 600	31 000	34 800

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

[7] Boverket (2025). Byggprognos. Byggprognos - Boverket. Hämtad 2025-05-13

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.

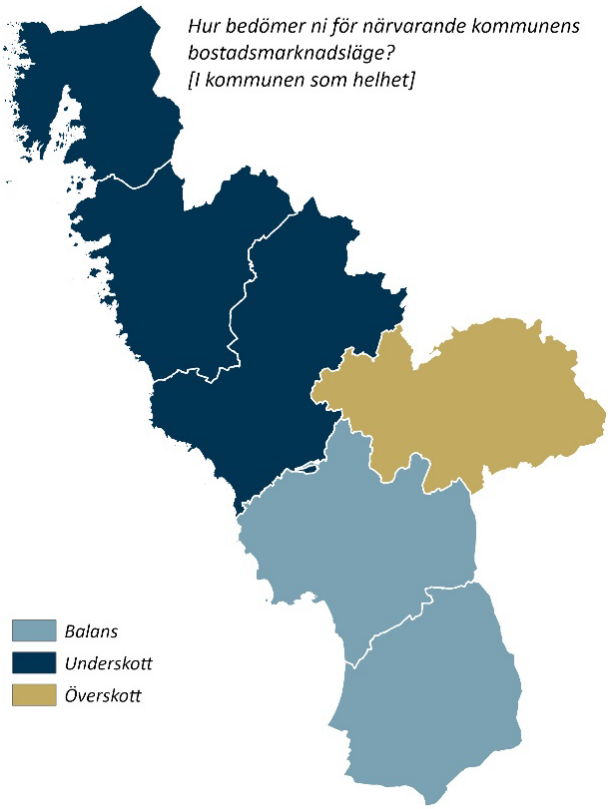
En bostadsmarknad som inte är i balans slår hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och kanske saknar kötid, fast inkomst eller referenser.

Nationellt har antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden minskat med 21 kommuner sedan förra året. I årets enkät anger totalt 127 kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden. 48 kommuner gör bedömningen att det råder överskott. Vilket är ytterligare 27 kommuner jämfört med föregående år.

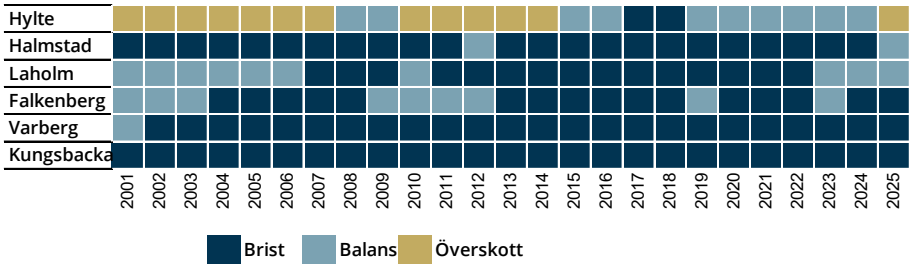
I Hallands län uppger tre av sex kommuner att det råder bostadsbrist.

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

Halmstad gör i år bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden. Senast Halmstad gjorde den bedömningen var 2012.



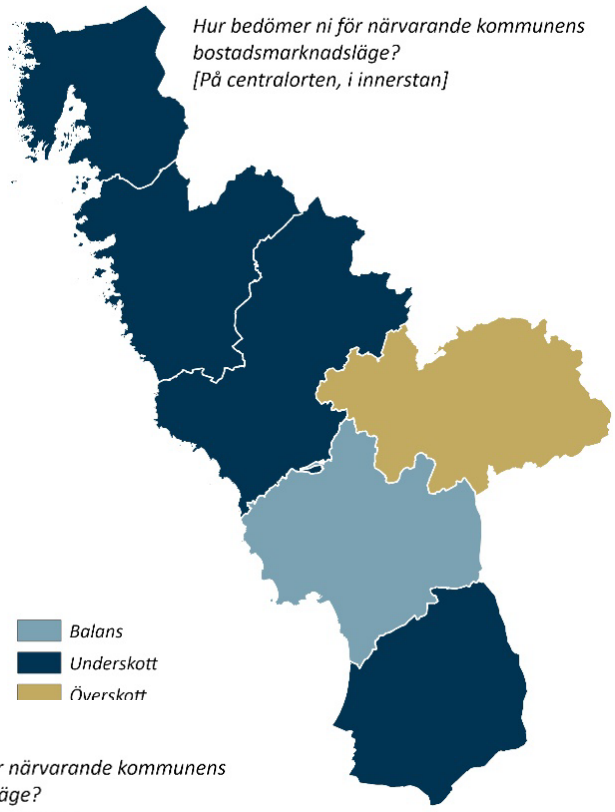
Om tre år gör länets kustkommuner bedömningen att det kommer råda underskott på bostadsmarknaden. Hylte bedömer att det fortsatt kommer att råda ett överskott på bostadsmarknaden.

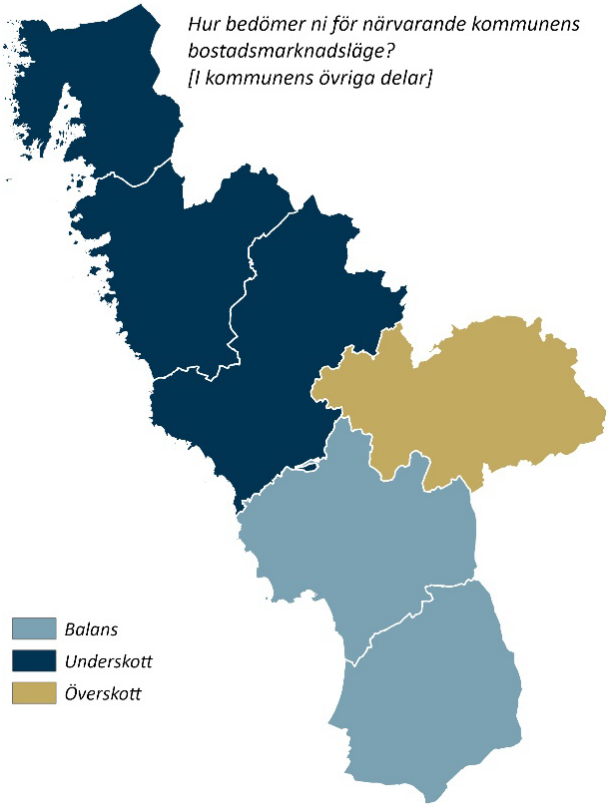


Figur 12: Hur kommunerna bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet sedan 2001. Källa BME.

Centralorterna och kommunernas övriga delar

I fyra av länets kustkommuner råder det bostadsbrist i centralorterna. Halmstad gör i år som enda kommun bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden i centralorten. Det får dock ses som en tillfällig balans då kommunen bedömer att det åter kommer att råda underskott om tre år. Hylte gör bedömningen att det råder ett överskott på bostadsmarknaden,





både i centralorten och i kommunens övriga delar.

Hyltes bostadsmarknad har genom åren varierat och de har under några år uppgett både balans och överskott. Falkenberg uppgav senast 2009 att det var balans på bostadsmarknaden i Falkenbergs stad. Därefter har det varit bostadsbrist. Övriga kommuner har haft bostadsbrist i centralorterna sedan länge. Om tre år bedömer kustkommunerna att det kommer råda underskott

på bostäder i centralorterna. Hylte gör bedömningen att det fortsatt kommer råda överskott om tre år.

Laholm beskriver att bostadsmarknadsläget är mycket varierad i kommunen. Störst tryck är det på kustorterna Mellbystrand och Skummeslövsstrand samt centralorten Laholm. När de beskriver underskott i centralorten så inkluderar de även Mellbystrand och Skummeslövsstrand.

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

Kommunernas reflektioner över bostadsmarknaden

Hälften av länets kommuner har valt att lämna en kommentar i bostadsmarknadsenkäten och närmare beskriva läget på bostadsmarknaden i den egna kommunen. Kommunernas citat illustrera väl den rådande situationen i länet.

Halmstad: Bostadsmarknaden har påverkats av lågkonjunkturen. Efterfrågan har blivit mindre och påbörjat bostadsbyggnation har minskat. Det finns nu områden där vägar och den allmänna infrastrukturen byggts ut, men där bostadsbyggnationen avstannat. Men bostadsbehovet kvarstår, bostadsbehov och bostadsefterfrågan har blivit mer olika. Kusten och staden har fortsatt bättre marknadsförutsättningar jämfört med inlandsorterna.

Laholm: Den svaga bostadsmarknaden i visa mindre orter gör att rörligheten på bostadsmarknaden i dessa områden trög. Det innebär också att steget att flytta från sin villa till lägenhet blir stort, främst ekonomiskt. Det är för dyrt att flytta till hyresrätt mot vad man betalar för sitt boende idag även om viljan att flytta finns. I kusten, där efterfrågan är stor, ser vi en stor inflytt av lite äldre personer eftersom det är de som har råd med de högre huspriserna. Som vi beskrivit tidigare är fördelningen och den geografiska spridningen av upplåtelseformer en utmaning. Områden med hög socioekonomisk status saknar ofta/har färre hyresrätter och tvärtom. Utöver att detta förstärker boendesegregationen inom kommunen innebär det att det är svårt för personer med begränsade ekonomiska resurser att flytta till exempelvis kusten. Samma gäller om livssituationen förändras som tex vid skilsmässa/separation.

Falkenberg: Det står still på bostadsmarknaden p g a det ekonomiska läget. Det förhindrar flyttkedjor och inflyttning. Kraftigt höjda hyror leder till att familjer och andra måste byta bostad.

Brist på bostäder med rimliga boendekostnader

Samtliga kommuner anger att det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader. För två år sedan var det 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. En kommun anger att det råder brist på bostäder i kollektivtrafiknära lägen. En kommun anger bostäder för äldre och en kommun anger student-bostäder (Bostäder med rimliga boendekostnader i alla storlekar.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Underskott på stora bostäder		X			X	
Underskott på små bostäder		X	X	X	X	
Bostäder med rimliga boendekostnader	X	X	X	X	X	X
Tillgänglighetsanpassade bostäder				X		
Bostäder med kollektiva funktioner, ex gemensamhetsytor/lokaler				X		
Bostäder i kollektivtrafiknära lägen			X			
Bostäder för äldre						X
Annat		X				

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

Kommunerna liksom länsstyrelsen ser problematiken kring att det saknas bostäder med rimliga boendekostnader. Det är ett grundproblem när hushållen inte kan betala för ett rimligt boende. Om hushållens ekonomi inte kan betala kostnaden så är det knappast relevant att fundera på vilka typer av bostäder som behövs.

Hinder för att uppfylla bostadsbehoven

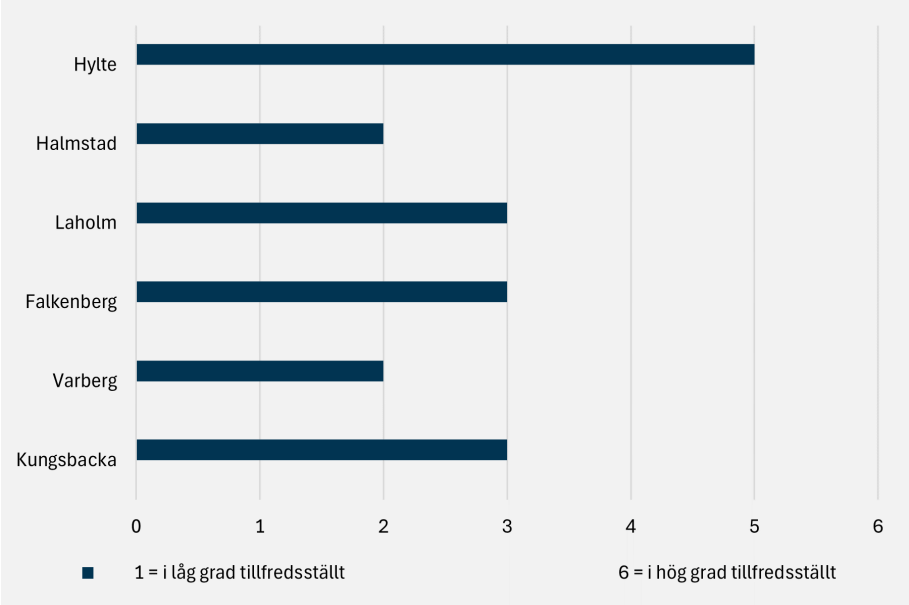
Utifrån frågeställningen kring vilka hinder som finns för att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen svarar samtliga att ”*Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen*” Två kommuner, Hylte och Laholm, anser att det saknas bostäder av en viss hustyp och storlek utifrån de aktuella bostadsbehoven. Det har skett en

minskning från fyra till tre kommuner som anger att det tar lång tid att erhålla ett förstahandskontrakt.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Det finns inget som försvårar möjligheten för personer att få sitt bostadsbehov tillgodosett						
Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt)		X			X	X
Hyresvärdar ställer höga krav (ex fast anställning, referenser etc.) för att erhålla ett kontrakt						X
Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen	X	X	X	X	X	X
Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven	X	X				
Andra hinder		X		X		

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

Kommunerna får i enkäten 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 sex är i ”hög grad tillfredsställt”. Denna fråga fanns med första gången 2024. Det är dock svårt att jämföra med året innan då bedömningsskalan ändrats. 2024 låg bedömningsskalan på ett till fem.



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

De kommuner som bedömer att behovet är tillfredsställt i högre grad (5–6) finns övervägande i kommuner med färre än 25 000 invånare. De kommuner som bedömer att behovet är tillfredsställt i lägre grad (1–2) finns i alla kommungrupper i hela landet.

I Halland är det två kommuner som anger två på den sexgradiga skalan. Halmstad och Varberg. Kungsbacka har sedan förra året ökat till betyget tre. Där Falkenberg ligger kvar sedan förra året. Laholm minskar sitt betyg från tre till fyra. Hylte ökar från tre till fem i årets enkät.

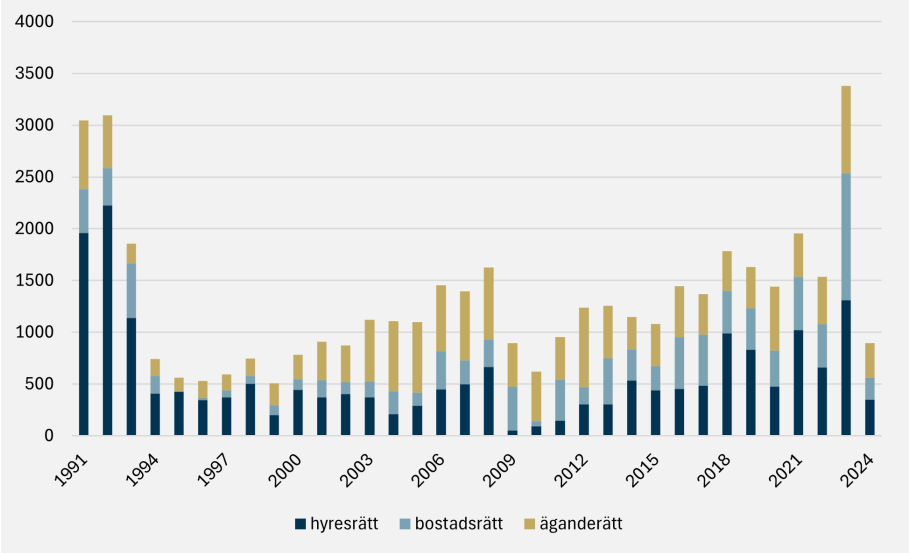
Bostadsbyggande i Halland

Under 2024 färdigställdes 893 lägenheter i Halland. Det är dramatisk skillnad jämfört med 2023. Inte sedan 2010 har det färdigställts så få lägenheter.

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

De senaste åren har antalet påbörjade lägenheter minskat drastiskt, vilket vi nu ser effekten i ett lågt färdigställande. Påbörjandet för 2024 är än lägre än tidigare. Det finns därför anledning att anta att färdigställandet framöver fortsatt kommer vara lågt.

57 procent av nybyggnationen utgjordes av lägenheter i flerbostadshus. Det är en minskning med elva procent jämfört med föregående år. Däremot är fördelningen mellan upplåtelseformerna relativt jämt. Av samtliga färdigställda lägenheter under 2024 utgör hyresrätter 39 procent, Äganderätter 37 procent och bostadsrätter 24 procent.

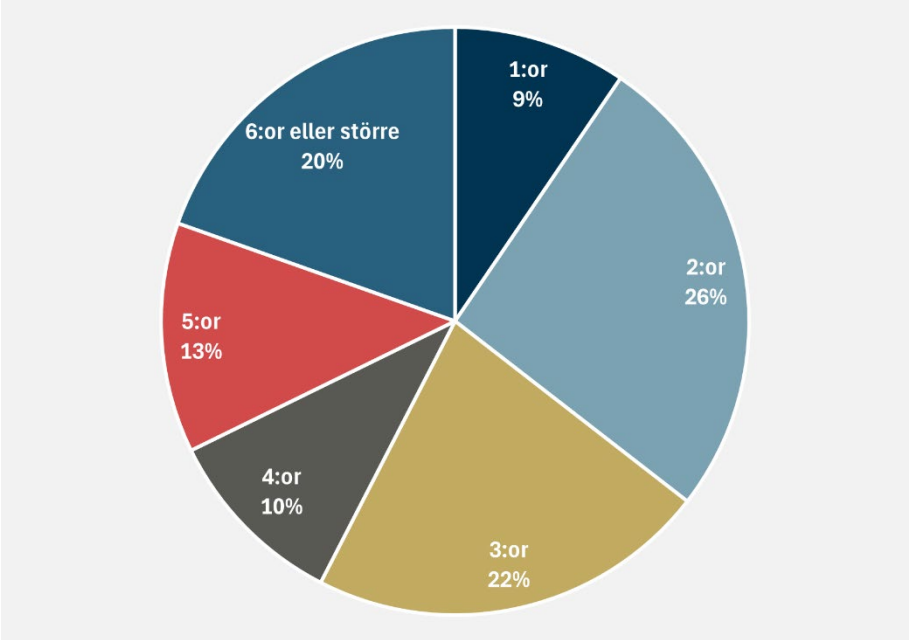


Figur 16: Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform sedan 1991. Källa SCB.

Flest lägenheter färdigställdes i Varberg, 392, följt av Kungsbacka på 317 lägenheter. För Hallands del var antalet färdigställda lägenheter per tusen invånare 2,6. Det kan jämföras med 9,8 lägenheter per 1000 invånare 2023. För riket som helhet var siffran 4,3 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 2024 fördelat på lägenhetsstorlek. Källa SCB.

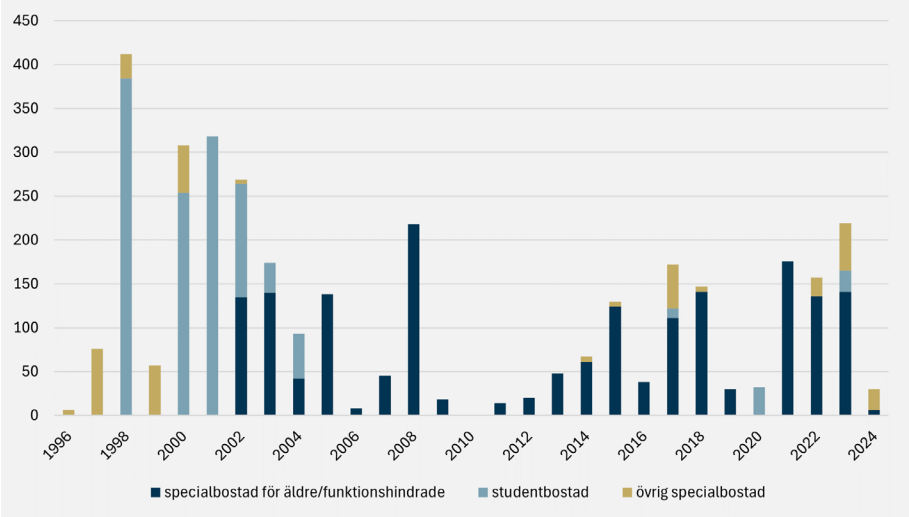
Lägenhetsstorlekarna två och tre rum och kök utgör fortfarande, liksom under 2023 hälften av allt som färdigställdes. Generellt har den stora andelen tvåor och treor i nyproduktionen minskat på senare år. Den största skillnaden jämfört med förra året är att antalet stora lägenheter har ökat. Storleken sex rum och kök eller större står för den största förändringen när det gäller färdigställda utifrån storlek. Denna andel har ökat med sex procent. 41 procent av alla bostäder i denna storlek uppfördes i Kungsbacka.

Specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för äldre/personer med funktionsnedsättning, studenter och övriga specialbostäder. 30 av de lägenheter som färdigställdes under 2024 utgörs av så kallade specialbostäder. Det är inte bara en klart lägre siffra jämfört med föregående år. Det är även en lägre andel av de lägenheter som totalt färdigställdes under 2024. Av de nybyggda lägenheterna 2024 utgör specialbostäder tre procent. Det kan jämföras med sex procent

föregående år.

Av de specialbostäder som färdigställdes under 2024 utgörs sex av bostäder för äldre eller för personer med funktionsnedsättning. Resterande 24 lägenheter räknas till övrig specialbostad och innebär en annan specialbostad än för äldre eller för personer med funktionsnedsättning 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



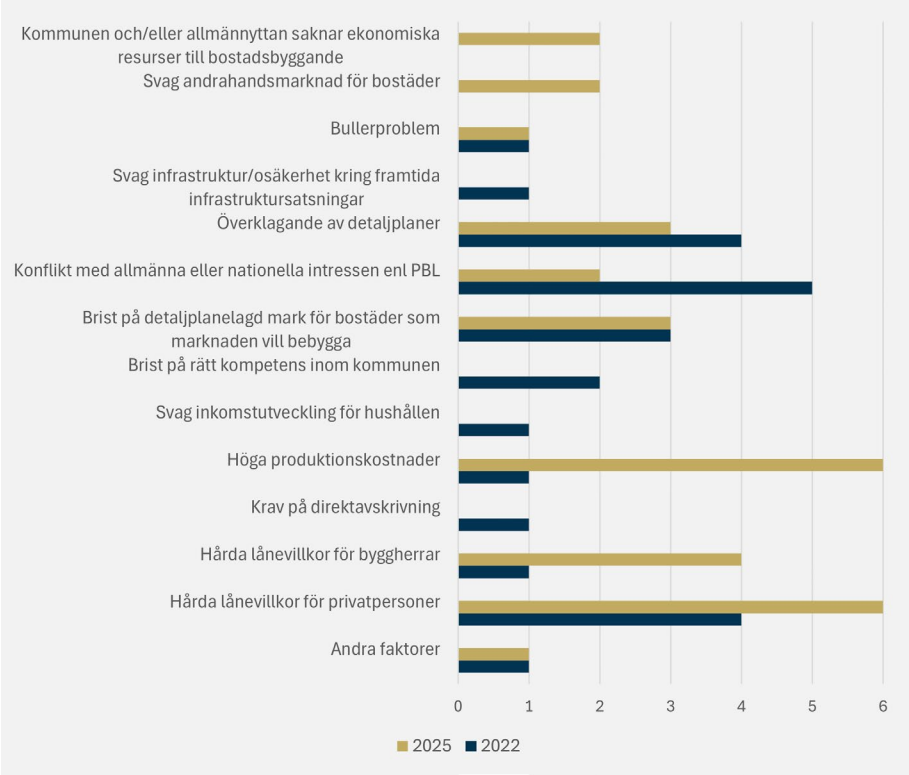
Figur 18: Antalet färdigställda specialbostäder i Halland per år fördelat på bostäder för äldre/personer med funktonsnedsättning, studentbostäder och övriga. Källa SCB.

Ekonomiska faktorer 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. 2022 var den siffran 48 procent. Utöver höga produktionskostnader är det ”*svårigheter för privatpersoner att få lån*” (63 procent) samt ”*svårigheter för byggherrar att få lån*” (56 procent) som anges som hinder av flest antal kommuner i år, liksom under förra året.

I årets enkät anger alla länets kommuner att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. De senaste åren är det en stor ökning av ekonomiska faktorer. Hårda lånevillkor för privatpersoner och höga produktionskostnader anges av samtliga kommuner. För tre år sedan angav endast en kommun detta. Även svårigheter för byggherrar att få lån återkommer i år bland fyra av länets kommuner.

Två kommuner anger i årets enkät ”*Konflikt med allmänna eller nationella intressen enl PBL*” som faktorer vilka påverka bostadsbyggandet. För tre år sedan var det fem kommuner som angav att detta påverkar bostadsbyggandet. Överklaganden av detaljplaner anges i hälften av länets kommuner.



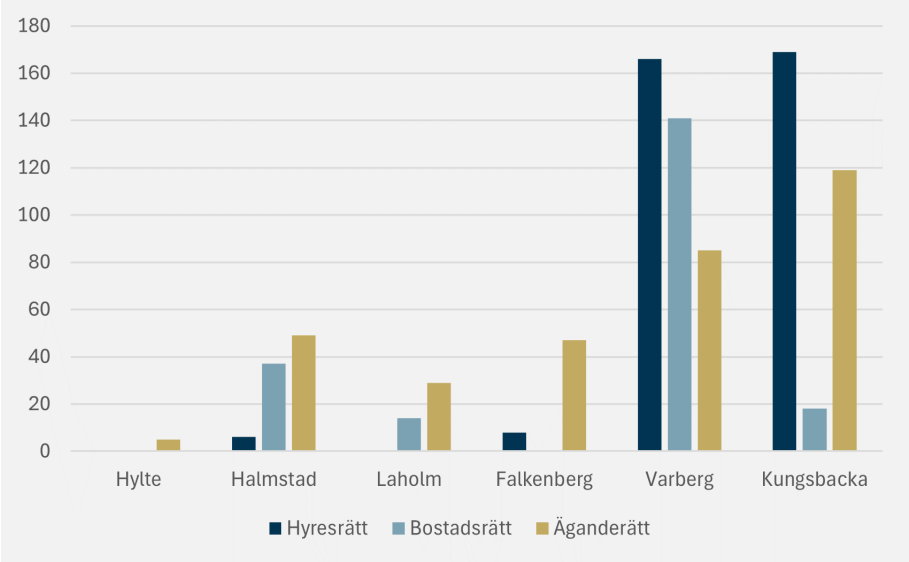
Figur 19: De Halländska kommunernas svar på vad som främst begränsar bostadsbyggandet. Källa BME.

Bostadsbyggandet i de Halländska kommunerna

Som jämförelse till länets bostadsbyggande redovisar nedanstående diagram hur många lägenheter som respektive kommun färdigställt. För fjärde året i rad är det i Varberg som flest lägenheter färdigställts (392). Merparten av dessa, 42 procent, var hyresrätter. Även i Kungsbacka var

merparten hyresrätter. I resterande kommuner utgörs största delen av nybyggnationen under 2024 av småhus med äganderätt.

På följande sidor beskrivs kortfattat bostadsmarknaden i respektive kommun. Det framgår bland annat hur många lägenheter (lgh) som färdigställts i respektive kommun, befolkningsförändringen och hur många lägenheter per 1000 invånare som färdigställts under 2024. 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.

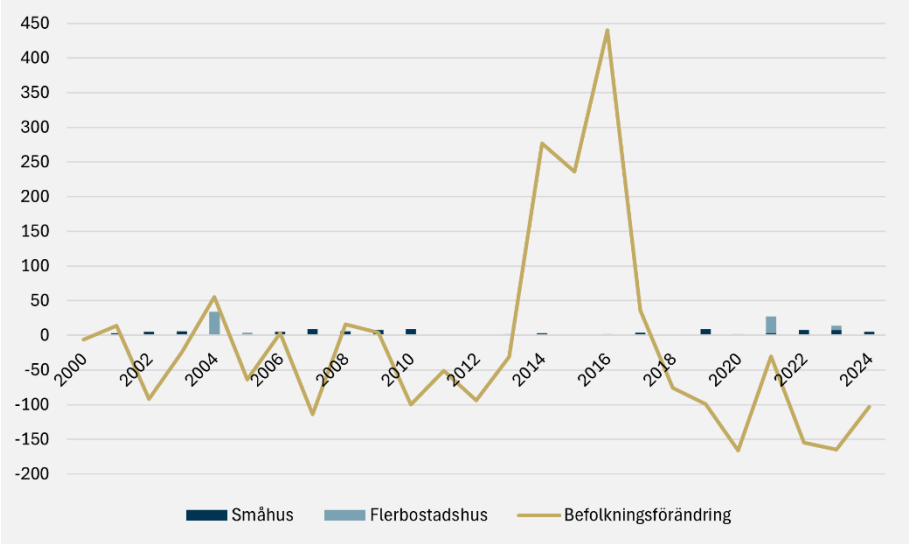


Figur 20: Färdigställda lägenheter i Halland 2024. Fördelat på respektive kommun och upplåtelseform. Källa SCB.

Hylte

Under 2024 färdigställdes fem lägenheter i Hylte. Samtliga i form av småhus med äganderätt. 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. Från 2019 och fram till 2023 uppgav kommunen att de att det var balans när det gäller kommunen som helhet. I år anger kommunen att det råder ett överskott på bostäder i samtliga delar. Av Hyltes totala bostadsbestånd utgör småhus 73 procent. Bara Laholm har en högre andel småhus i beståndet.

Allmännyttans bestånd har legat på samma nivå sedan flera år. Förändringen som redovisas i deras bestånd nedan skedde främst 2013–2015.



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

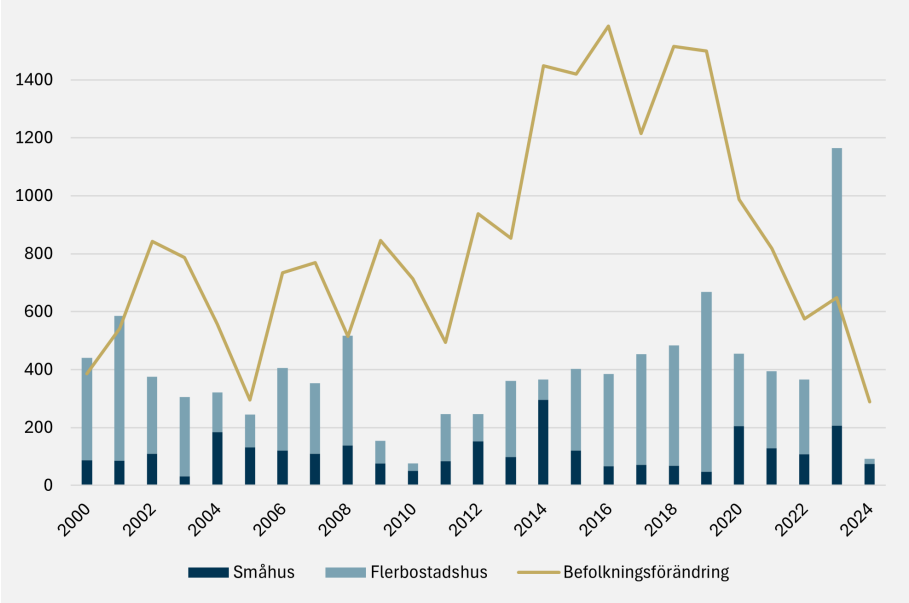
Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2024:	**5**	Totalt Bostadsbestånd:	**4 924**
Småhus: *5*		*Allmännyttan:* *542*	
Flerbostadshus: *0*		Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	**53**
Färdigställda lgh/1000 inv:	**0,5**	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	**+2,8 %**
Befolkningsförändring 2023:	**-103** (-1,0 %)		

Halmstad

I Halmstads kommun färdigställdes 92 lägenheter under 2024. Så få bostäder har inte färdigställts i Halmstad sedan 2010. 74 av lägenheterna uppfördes som småhus, resterande i flerbostadshus. 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 upplåtelse-formerna. Därefter bostadsrätt och äganderätt. Andelen småhus är lägst i Halland.

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 2023, vilket ser ut att kompensera för ett lågs färdigställande 2024.



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

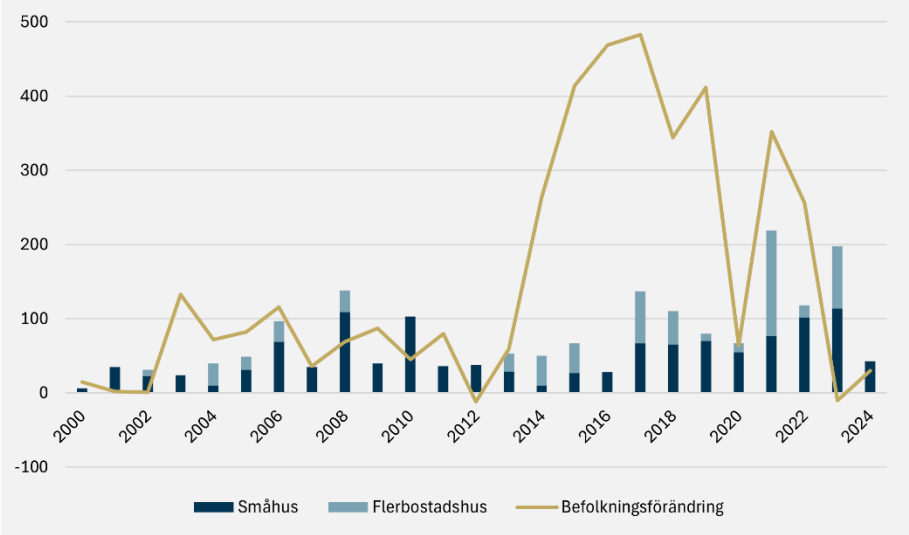
Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2024:	**92**	Totalt Bostadsbestånd:	**52 019**
Småhus:	*74*	*Allmännyttan:*	*10 731*
Flerbostadshus:	*18*	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	**101**
Färdigställda lgh/1000 inv:	**0,9**	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	**+8,2 %**
Befolkningsförändring 2024:	288 (+0,3 %)		

Laholm

Laholms kommun färdigställde 43 lägenheter under 2024. Samtliga uppfördes i småhus, där 67 procent utgörs av äganderätter. Resterande som bostadsrätter. Laholm har sedan tre 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. Nästan 80 procent av kommuners bostadsbestånd utgörs av småhus, (riket 40 procent).

Som enda allmännytta i länet har allmännyttans bestånd i Laholm minskat sedan 2013. Under 2024 skedde en ytterligare minskning varför den totala minskningen nu uppgår till över 11 procent.



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

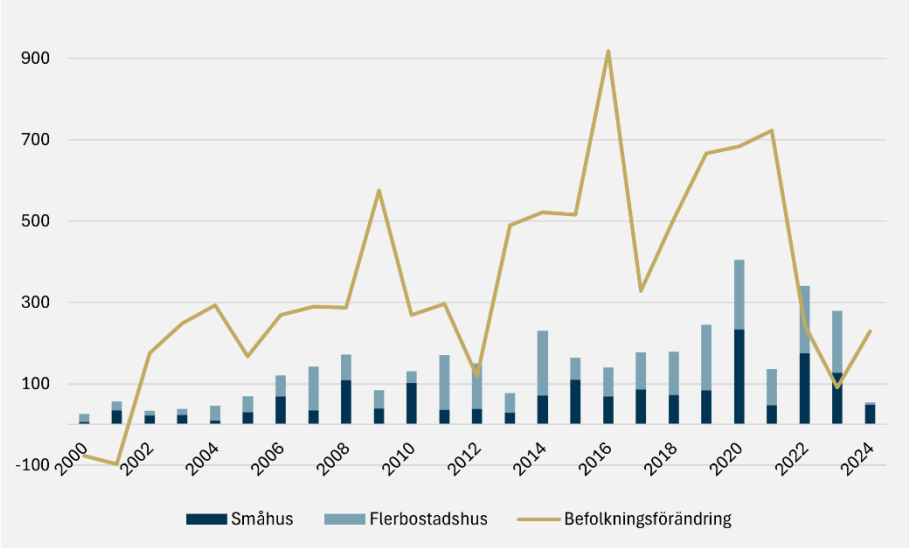
Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2024:	**43**	Totalt Bostadsbestånd:	**12 700**
Småhus:	*43*	*Allmännyttan:*	*1378*
Flerbostadshus:	*0*	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	**52**
Färdigställda lgh/1000 inv:	**1,6**	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	**-11,3 %**
Befolkningsförändring 2024:	**30** (+0,1 %)		

Falkenberg

I Falkenberg färdigställdes 55 lägenheter under förra året. Merparten av dessa uppfördes som småhus (49 lgh). Resterande sex uppfördes i flerbostadshus. Drygt hälften av kommunens bostadsbestånd utgörs av äganderätter. Men andelen bostadsrätter (16 %) är den största i länet. Befolkningsökningen har varit positiv de senaste 20 åren, men de senaste åren har ökningen inte varit lika stark. Bostadsmarknadsläget har varierat genom åren och de anger nu att det råder bostadsbrist i kommunen som helhet.

Utifrån Socialstyrelsens senaste kartläggning från 2023 är Falkenberg den kommun i länet som har flest antal hemlösa sett till befolknings-storlek.



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

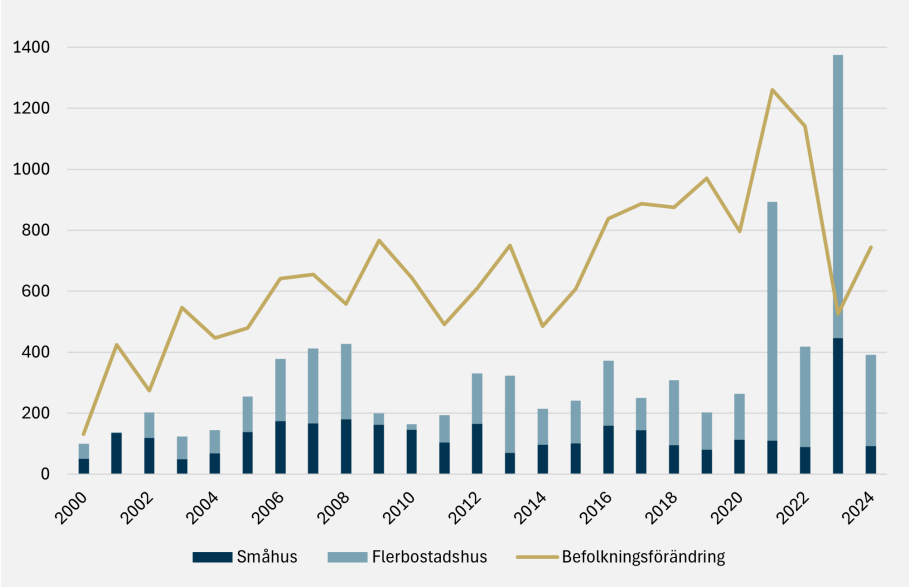
Färdigställda och bostadsbestånd

Färdigställda lgh 2024:	**55**	Totalt Bostadsbestånd:	**22 176**
Småhus:	*49*	*Allmännyttan:*	*2879*
Flerbostadshus:	*6*	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	**61**
Färdigställda lgh/1000 inv:	**1,2**	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	**+2,3 %**
Befolkningsförändring 2024:	**229** (+0,5 %)		

Varberg

I Varberg färdigställdes 392 lägenheter under förra året, vilket är klart flest bland alla länets kommuner. Merparten (300 lgh) uppfördes i flerbostadshus. Hyresrätt dominerar bland upplåtelseformerna bland det som uppfördes under 2024. I Varberg utgör småhus 51 procent av bostadsbeståndet. Bara Halmstad har lägre andel småhus av länets kommuner.

Kommunen har haft en ständigt ökande befolkningsutveckling. Sedan 2021 är dock ökningen inte lika stark. Trots detta hade Varberg återigen den största procentuella befolkningsökningen av länets kommuner. Antalet lägenheter i allmännyttans regi har stadigt 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 25: Färdigställda lägenheter och befolkningsutveckling per år i Varbergs kommun. Källa SCB.

Färdigställda och bostadsbestånd

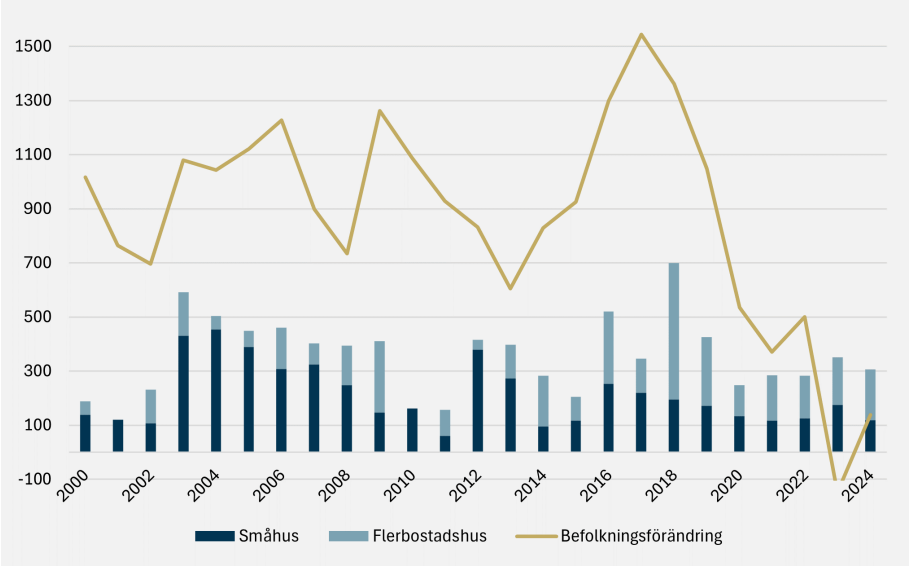
Färdigställda lgh 2024:	**392**	Totalt Bostadsbestånd:	**32 954**
Småhus:	*92*	*Allmännyttan:*	*5724*
Flerbostadshus:	*300*	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	**82**
Färdigställda lgh/1000 inv:	**5,7**	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	**+9,8 %**
Befolkningsförändring 2024:	745 (+1,1%)		

Kungsbacka

I Kungsbacka färdigställdes 306 lägenheter under förra året. 61 procent flerbostadshus och resterande i småhus.55 procent av det som upp-fördes var hyresrätter. Efter Laholm är Kungsbacka den kommun som har störst andel äganderätter. Andelen hyresrätter är lägst i länet.

Befolkningsökningen har under många år legat på en hög nivå men ökningen har minskat succesivt sedan några år. 2024 var befolknings åter på plus igen efter minskningen 2023 (-148 invånare). Det råder under-skott på bostäder i hela kommunen, vilket det gjort länge. Däremot bedömer kommunen att det råder balans kring utbudet ”*särskilt boende för personer med funktionsnedsättning*”.

Kungsbacka är den kommun där allmännyttan vuxit mest sedan 2013. Trots den kraftiga ökningen är Kungsbacka den kommun som har lägst andel allmännyttiga lägenheter sett till befolkningen.



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

Färdigställda och bostadsbestånd

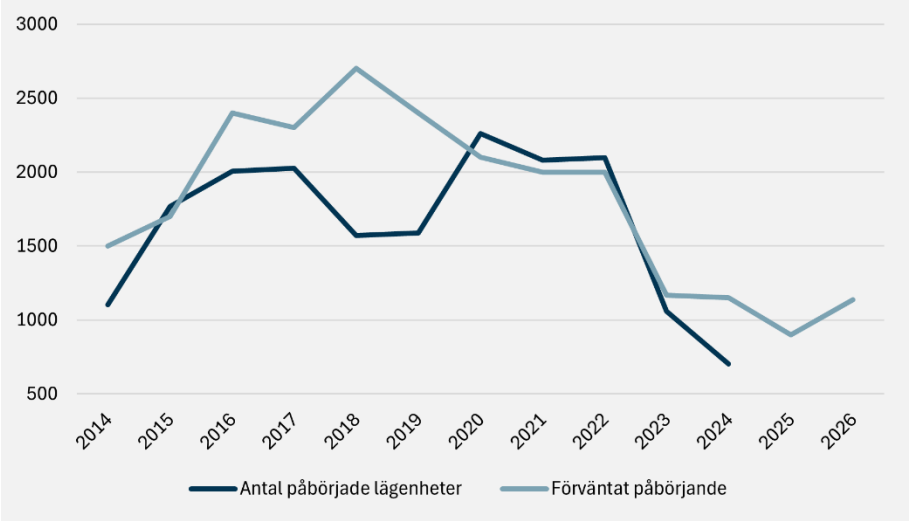
Färdigställda lgh 2024:	**306**	Totalt Bostadsbestånd:	**36 102**
Småhus:	*119*	*Allmännyttan:*	*3447*
Flerbostadshus:	*187*	Antal lgh i allmännyttan/1000 inv:	**41**
Färdigställda lgh/1000 inv:	**3,6**	Allmännyttans bestånd sedan 2013:	**+22 %**
Befolkningsförändring 2024:	**139** (-0,2 %)		

Förväntat bostadsbyggande de närmsta åren

I riket som helhet visar kommunernas förväntningar i bostadsmarknadsenkäten en indikation på att byggtakten kan falla ytterligare något under 2025 för att därefter öka 2026. Detta gäller med undantag för småhus som förväntas öka 2025. Under 2026 förväntar sig kommunerna ett ökat byggande, främst vad gäller bostadsrätter och småhus.

Under 2024 påbörjades drygt 700 lägenheter, vilket är en tydlig minskning jämfört med tidigare år. 2022 påbörjades 2097 lägenheter och under 2023 påbörjades 1059 lägenheter i Halland. Det betyder att antalet påbörjade lägenheter har minskat succesivt. Ett högt påbörjande de senaste åren genererade ett mycket högt antal färdigställda lägenheter under 2023. Antalet färdigställda 2024 (893) var det lägsta sedan 2010.

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.

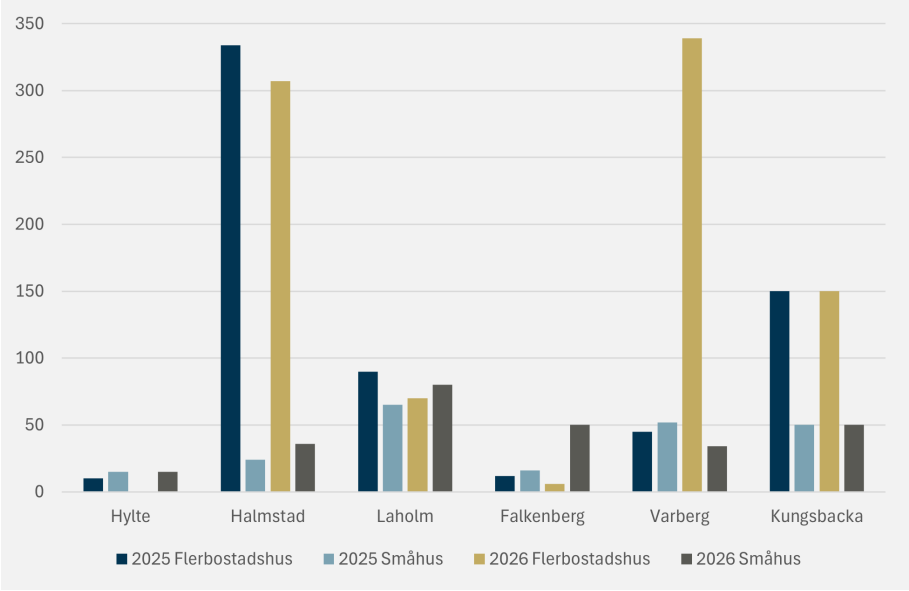


Figur 27: Kommunernas förväntningar på vad som ska påbörjas innevarande år jämfört med antal påbörjade lägenheter i Halland. Källa BME och SCB.

Diagrammet ovan redovisar kommunernas bedömning av vad som förväntas påbörjas. De halländska kommunerna uppskattar att det under 2025 kommer att påbörjas ca 900 lägenheter i länet. Det är en halvering av den bedömning som gjordes för 2025 ett år tidigare. För 2026 stiger förväntningarna och då uppskattar kommunerna att det kommer att påbörjas knappt 1140 lägenheter. Kommunernas bedömningar gjordes i januari 2025. Totalt för både 2025 och 2026 utgör småhus 30 procent av

allt som bedöms ska påbörjas. Cirka 20 procent av det som bedöms påbörjas beräknas utgöras av specialbostäder.

Bakåt kan man se att förväntningarna för antalet påbörjade för 2024 var relativt högt (1150), medan antalet verkligt påbörjade hamnade på 704 lägenheter (utifrån tillgänglig statistik på SCB i april 2025).



Figur 28: Kommunernas förväntningar på hur många bostäder som ska byggas 2025 och 2026. Källa BME.

Förra året gjorde Falkenberg bedömningen att det under 2025 skulle påbörjas 300 lägenheter. Bedömningen ett år senare (januari 2025) är att det under 2025 kommer att påbörjas knappt 30 lägenheter. En knapp ökning förväntas ske under 2026, då drygt 50 lägenheter beräknas påbörjas.

Varberg bedömer att det under 2026 kommer att påbörjas nästan 400 lägenheter, i huvudsak i flerbostadshus. Kungsbackas förväntningar på nybyggnationen ökar under både 2025 och 2026 till 200 lägenheter per år.

I Laholm bedöms år 2025 cirka 45 procent av påbörjandet utgöras av specialbostäder. Under 2026 bedöms andelen utgöra över 50 procent.

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.[8]

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. Bostadssituationen påverkar människors hälsa, möjligheter inom utbildningsområdet och på arbetsmarknaden samt förutsättningarna för att kunna etablera sig och bilda familj. Brist på bostäder kan hämma länets kompetensförsörjning, och brist på bostäder med rimliga kostnader kan försvåra både för att få behålla studenter och för att kunna bemanna inom många yrken. Stigande bostadspriser och höga hyror leder till ökad

[8] Regeringen. Mål för boende och samhällsplanering. Mål för boende och samhällsplanering - Regeringen.se Hämtad 2025-04-07

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.

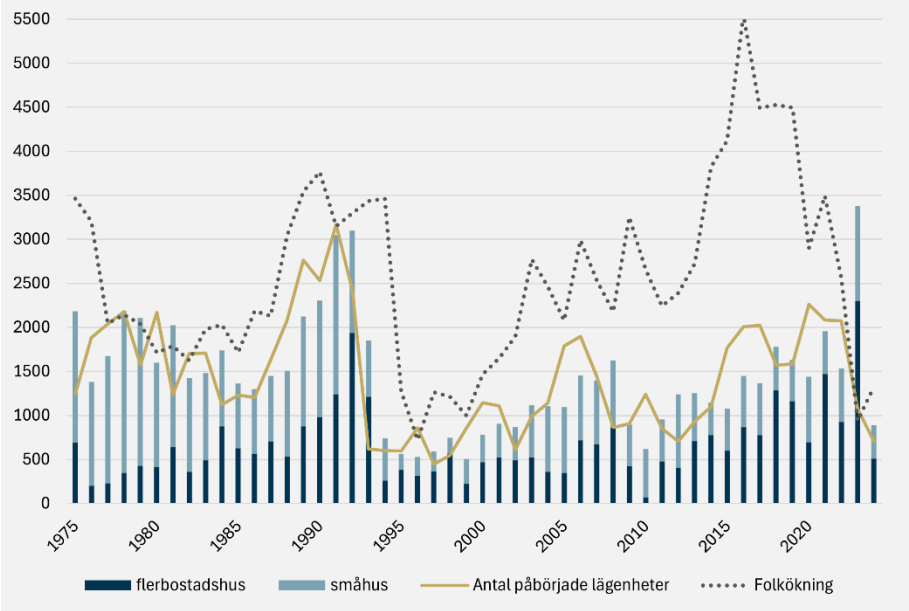
Den generella bostadsbristen, liksom bristen på hyresrätter med rimliga hyror, innebär att grupper som ungdomar/unga vuxna och nyanlända i Halland hamnar än längre från bostadsmarknaden. Men det är inte längre enbart dessa utsatta grupper som drabbas av bostadsbristen. Vanliga hushåll med lägre inkomster 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 präglat länet i många år så är det inte bostadsbrist för alla invånare.

Bostadsbyggande och folkökning

Tidigt 90-tal var antalet färdigställda lägenheter högt men de senaste trettio åren har bostadsbyggandet legat klart. Inte sedan 2010 har det färdigställts så få bostäder i Halland som under förra året. Befolkningsökningen har under många år varit mycket stor även om det nu skett en avmattning. Det alltför låga bostadsbyggandet i förhållande till befolkningsökningen har skapat bostadsbrist i länet. 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.[9]

[9] 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.



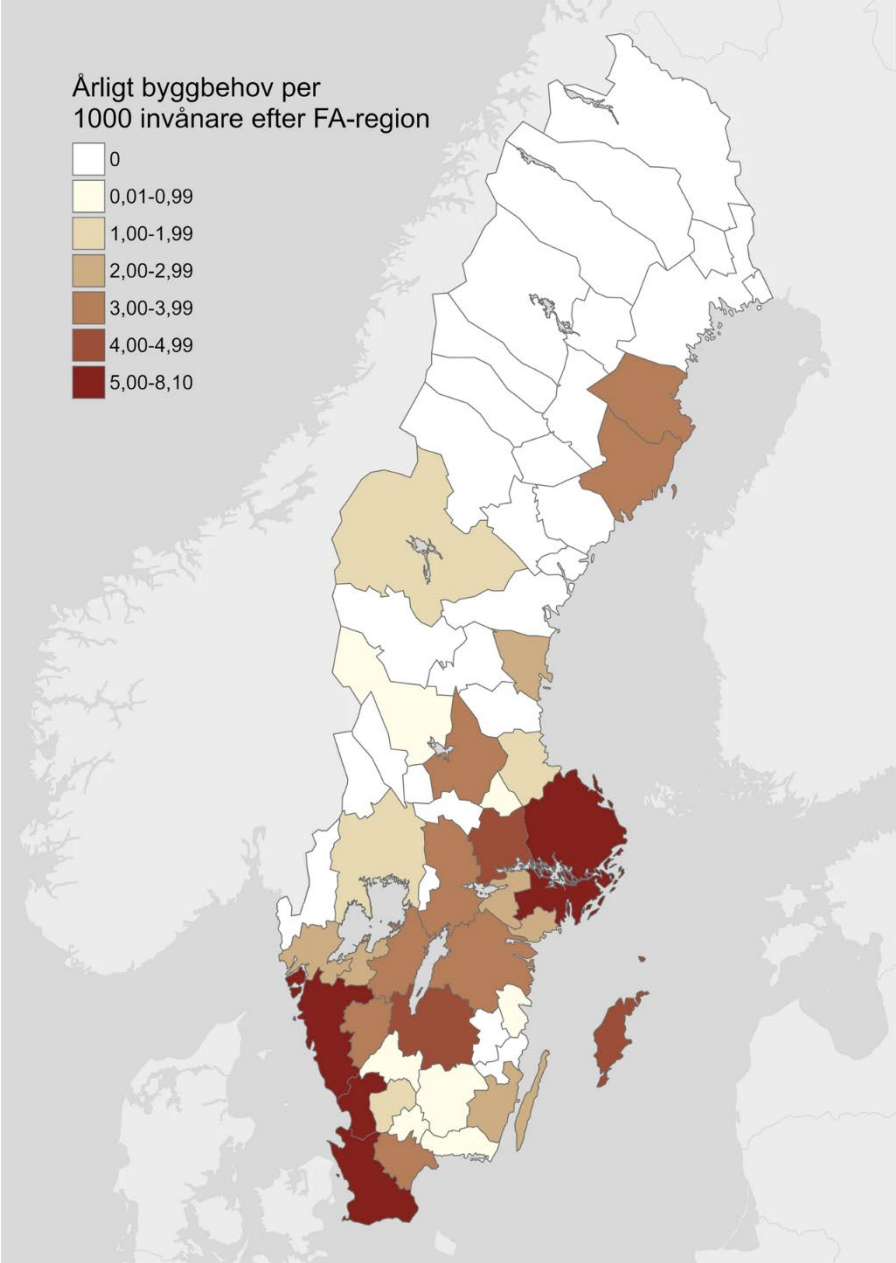
Figur 29: Färdigställda lägenheter i Halland sedan 1975 samt antal påbörjade lägenheter och befolkningsutveckling under samma tid. Källa SCB.

Behov av bostadsbyggande

Boverket har gjort regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet under många år. Enligt Boverkets senaste beräkning av byggbehovet behövs cirka 523 000 bostäder tillkomma under perioden 2024–2033. Detta för att svara mot den förväntade framtida folkökningen och samtidigt hantera det bostadsunderskott som byggts upp sedan 2006 då bostadsbyggandet under lång tid inte motsvarat befolkningsökningen. Det årliga behovet av bostäder beräknas nu till 52 000, vilket är en rejäl minskning jämfört med förra årets beräkningar på ett årligt behov av 67 000 bostäder. Anledningen till sänkningen av det årliga behovet beror bland annat på SCB:s nedskrivning av befolkningsökningen samt att bostadsbyggandet 2023 översteg vad befolkningsökningen under samma år motiverade. Det beräknade årliga byggbehovet på 52 000 bostäder är ojämnt fördelat över landet och över landets FA-regioner (arbetsmarknadsregioner). Där det beräknade byggbehovet är störst i Stockholm-/Uppsalaområdet och i ett stråk längs västkusten från strax norr om Göteborg ner till Malmö, Ystad och södra Österlen. Halland ingår i två olika FA-regioner där Kungsbacka, Varberg och Falkenberg ingår i FA-Göteborg. Halmstad, Hylte och Laholm ingår i FA-Halmstad. Det betyder att Halland ligger inom det område där det beräknade byggbehovet tillhör det högsta i landet. Även om behovet för Halland har minskat sedan tidigare beräkningar visar Boverkets beräkningar att vårt

län har ett årligt byggbehov på 5,0 – 8,10 bostäder per tusen invånare.[10]

Under 2024 färdigställdes 2,6 bostäder per tusen invånare i Halland. Endast en kommun (Varberg) hade färdigställda i nivå med Boverkets byggbehov under 2024.



Figur 30: Beräknat årligt byggbehov per tusen invånare 2024–2033. Källa Boverket.

[10]Boverket (2025), Behov av bostadsbyggande 2024–2033 - Boverket
Hämtad 2025-05-21

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hylte	0,8	0,2	2,5	0,8	1,4	0,5
Halmstad	6,5	4,4	3,8	3,5	11	0,9
Laholm	3,1	2,6	8,3	4,4	7,5	1,6
Falkenberg	5,4	8,8	2,9	7,3	5,9	1,2
Varberg	3,1	4	13,4	6,2	20,1	5,7
Kungsbacka	5	2,9	3,3	3,3	4,1	3,6
Halland	**4,9**	**4,3**	**5,7**	**4,5**	**9,8**	**2,6**

Figur 31: Antalet färdigställda lägenheter sedan 2019 per 1000 invånare i respektive kommun samt i Halland. Källa SCB.

Åldrande befolkning

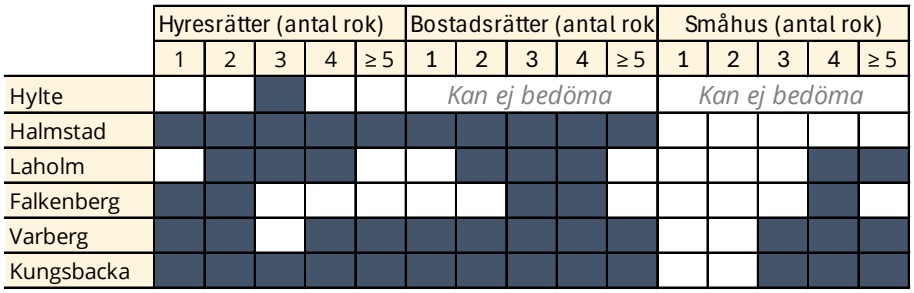
Sverige har en åldrande befolkning och andelen som är 80 år och äldre kommer att fortsätta öka. Andelen 80 år och äldre kommer att vara högre i alla län och i alla kommuner år 2040 än vad andelen är år 2021. I hela riket beräknas åtta procent av folkmängden vara 80 år eller äldre år 2040, jämfört med fem procent idag.[11] Det betyder att även de regioner som inte bedöms ha något byggbehov har en ökad andel med äldre i befolkningen. Detta kommer att ställa krav på bostadsbeståndet. Det betyder att det även kommer att finnas ett behov av bostäder som ligger utanför det beräknade byggbehovet.

Vilka bostäder behöver byggas

Storlek samt upplåtelseform på de bostäder som behöver tillkomma de närmaste åren varierar mellan kommunerna. I tabellen nedan redovisas de bedömningar som kommunerna gjort avseende behovet kommande tre år. Halmstad beskriver att de har brist på studentbostäder och LSS-bostäder. Kommunen lyfter även att efterfrågan och behov är olika saker. I det ekonomiska läget vi för närvarande befinner oss i, innebär att efterfrågan blir låg trots att behovet är stort. Varberg lyfter att kommunen saknar mindre bostäder men även större lägenheter till stora familjer.

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.

[11] SCB, Fler äldre i alla län och kommuner 2040, Fler äldre i alla län och kommuner 2040 (scb.se) Hämtad 2024-04-04



Figur 32: Storlekar på hyres-, bostadsrätter och småhus som länets kommuner bedömer behöver tillkomma under de kommande tre åren. Källa BME.

Halmstad påpekar att efterfrågan och behov inte är samma sak. I det ekonomiska läget vi är inne i nu är efterfrågan låg trots att behovet är stort. Halmstad har en mycket låg andel bostadsrätter i jämförelse med jämförbara 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 också för dyra för denna grupp, så det är ett komplext problem som behöver fler åtgärder än att bara bygga nytt. Halmstad har egentligen en hög andel småhus och borde inte behöva fler, men det är en attraktiv bostadsform som efterfrågas. Många äldre bor kvar i sina villor och flyttkedjorna fungerar därmed inte för denna grupp och typ av bostäder. Små bostäder behövs framför allt till studenter som det råder brist på bostäder till.

Mått på behovsbaserad bostadsbrist

I lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att kommunernas ska anta numera handlingsplaner för bostads-försörjningen med syfte att alla i kommunerna ska kunna leva i goda bostäder. Handlingsplanerna ska bland annat grundas på en analys över vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostads-marknaden. Analysen ska genomföras med stöd av underlag som Boverket förser kommunerna med. Underlaget består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån olika kriterier. De mått som Boverket tagit fram är följande:

1. Ansträngd boendeekonomi

2. Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP

3. Trångboddhet

4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)

6. Flyttar ofta (osäker boendesituation)

7. Hemmaboende vuxna barn

8. Återkommande problem

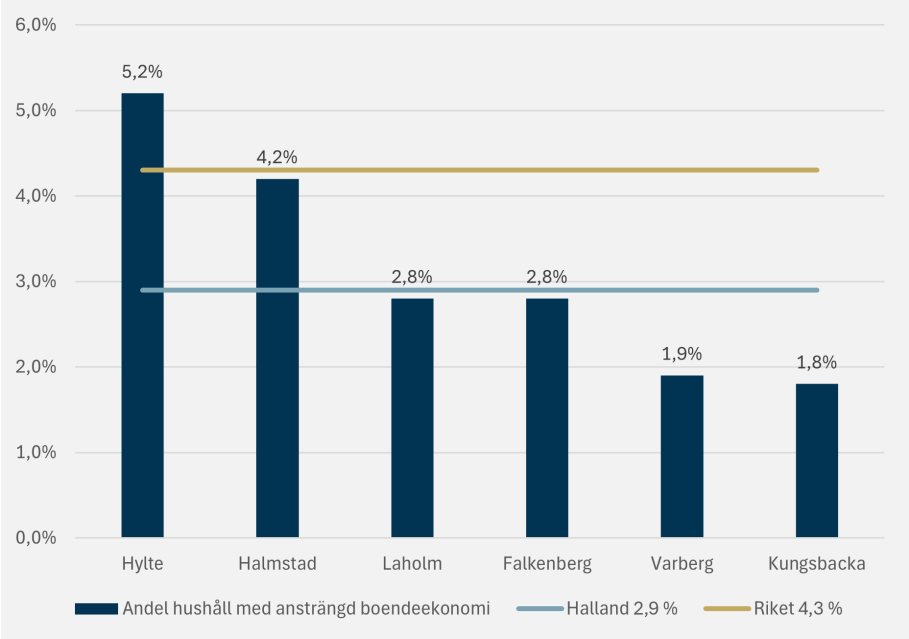
Måtten ovan kan ge kommunerna bra information om sina invånare. Andelarna av kommunernas hushåll som presenteras i diagrammen nedan är genomsnittliga. Men i Boverkets underlag kan urval på hushållstyp, boendeform, åldersgrupp och kön göras. Dessa urval kan ge kommunerna en bra överblick över vilka hushåll som saknar en rimlig boendesituation i den egna kommunen.

I årets bostadsmarknadsenkät får kommunerna svara på om de använder sig av några mått på behovsbaserad bostadsbrist i sin planering för bostadsförsörjningen. Varberg anger att de inte använder några mått och Falkenberg anger att de använder dem i de strategiska dokumenten men inte praktiskt vid detaljplaneläggning. Övriga kommuner i länet anger att de använder sig av flera av Boverkets mått.

Ansträngd boendeekonomi

Måttet är en beskrivning av hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Kriteriet för att anses ha en ansträngd boende-ekonomi enligt första måttet är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnitts-hyror på orten, riksnormen samt ytterligare utgifter som exempelvis hushållsel och hemförsäkring.

Andel hushåll i Halland som har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion är färre än riket. Men det finns stora skillnader mellan kommunerna. Där Hylte har en klart högre andel än både länet och riket.



Figur 33: Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i länets kommuner. Källa Boverket.

Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP

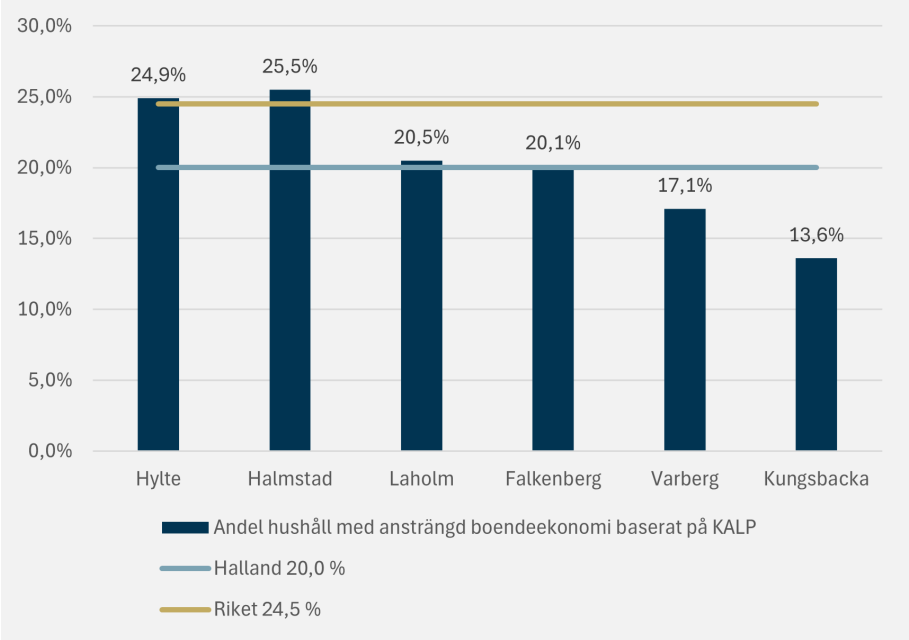
Måttet utgår från samma boendeutgifter som ovan men med en annan nivå på övrig konsumtion. Denna konsumtion baseras på bankernas KALP-kalkyler och är högre än konsumtionen i det första måttet.

Kriteriet för att ha ansträngd boendeekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler. KALP står för *kvar att leva på* och inkluderar kostnader för lån och bostad samt skäliga hushållskostnader.

Kriteriet för att ha ansträngd boendeekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler.

Utifrån detta mått är det betydligt fler hushåll i Halland som har en ansträngd boendeekonomi. Genomsnittet ligger på 20 procent, men det är stor skillnad mellan kommunerna. Hushåll med låg betalningsförmåga kan ha svårare att skaffa sig en bostad, även om den inkomst man har är tillräcklig för att klara boendekostnaden. Det är detta mått banken använder när de beräknar en persons möjlighet att få ett lån samt vilken lånesumma som i så fall kan erbjudas. Hyresvärdar ställer ofta krav på fast inkomst som överstiger en viss nivå. Många hyresvärdar godtar inte heller försörjningsstöd, etableringsersättning eller andra transfereringar

som inkomst. En del accepterar inte ens bostadsbidrag.



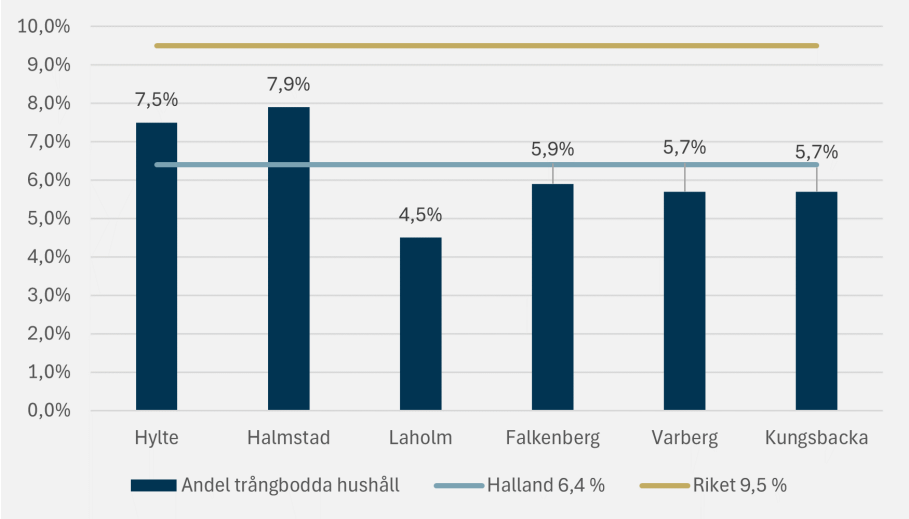
Figur 34: Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi baserat på KALP. Källa Boverket.

Trångboddhet

Detta mått beskriver hur trångbodda hushållen är. Kriteriet är att ensamstående hushåll utan barn inte ska vara trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende ska inte dela sovrum enligt detta mått. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

Ett hushåll kan självmant valt att bo trångt av flera orsaker. Det tar dock inte måttet någon hänsyn till, utan beskriver endast hur många hushåll som uppfyller kriteriet.

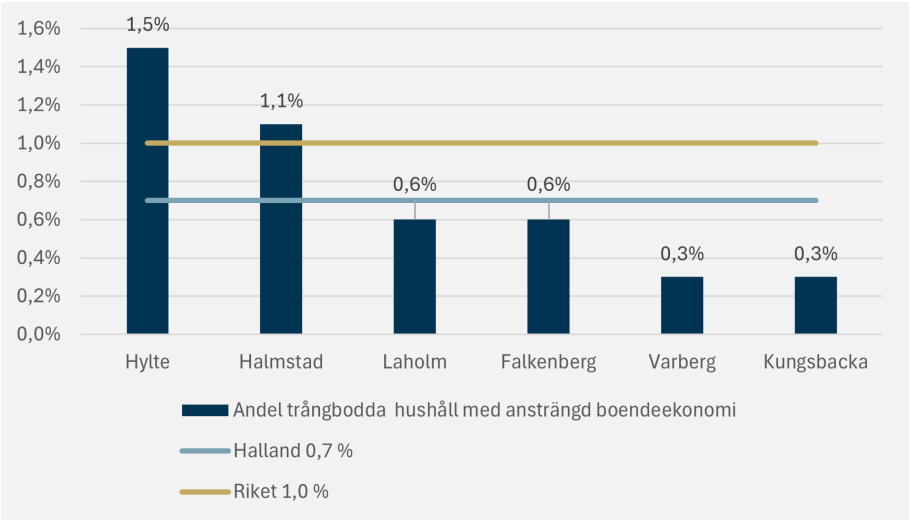
Trångboddheten i Halland är klart lägre en riksgenomsnittet. Länsstyrelsen ser dock ett behov av specifik statistik för trångbodda barn. Sådan statistik hade kunnat ge en indikation på social otrygghet i bostadsområden och ojämlika möjligheter att klara sina studier och liknande.



Figur 35: Andel trångbodda hushåll. Källa Boverket.

Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

Detta mått är en kombination av måtten över trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Kriteriet är att hushållet uppfyller kriterierna för båda måtten, trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Kombinationen gör att det går att urskilja de hushåll som bor trångt och som på grund av ansträngd boendeekonomi kan ha begränsade möjligheter att på egen hand ändra sin bostadssituation. Halland ligger bättre till en riksgenomsnittet, men det skiljer sig stort mellan kommunerna i länet.

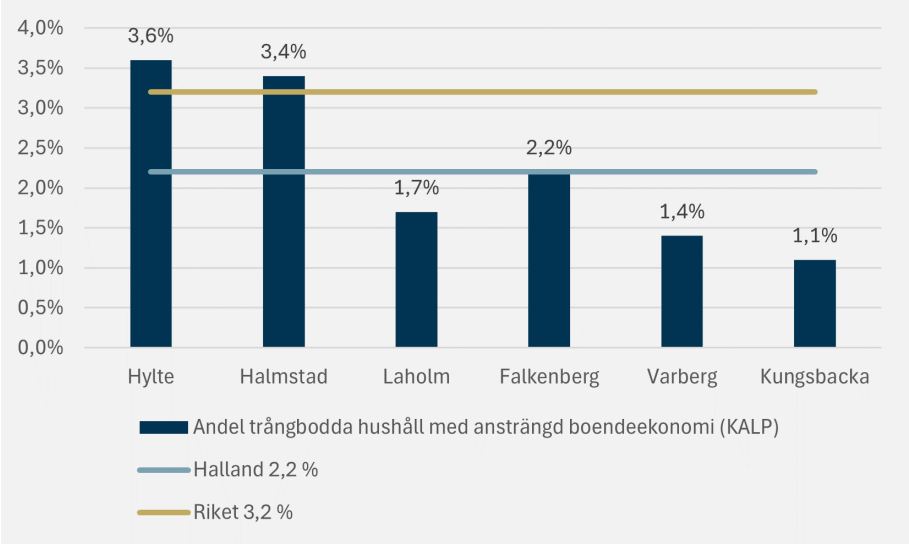


Figur 36: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi. Källa Boverket.

Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)

I det här måttet kombineras trångboddhet med ansträngd boende-

ekonomi enligt KALP. Även enligt detta mått ser man hur det skiljer sig mellan länets kommuner.

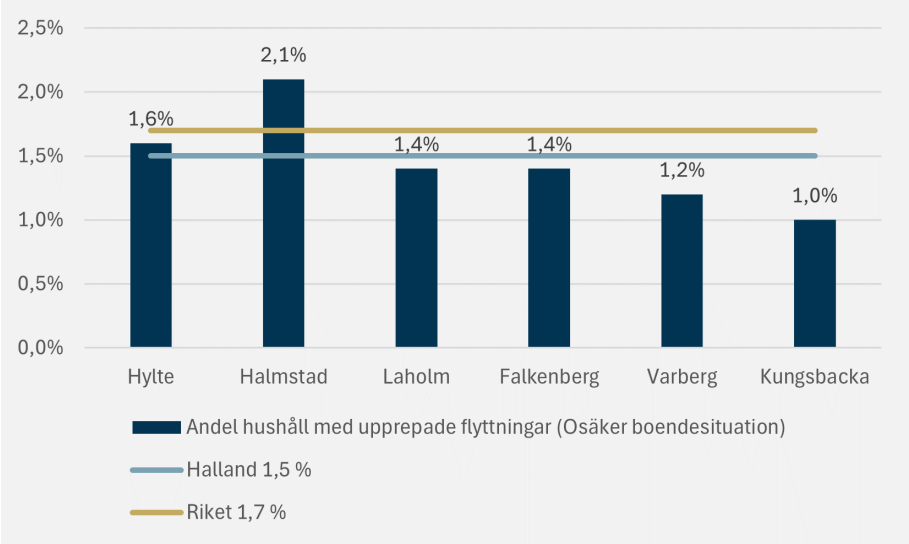


Figur 37: Andel trångbodda hushåll med ansträngs boendeekonomi (KALP). Källa Boverket.

Flyttar ofta (osäker boendesituation)

Måttets syfte är att visa hur osäker boendesituationen i hushållen varit. Kriteriet är att någon i hushållet har flyttat minst en gång per år de senaste tre åren. Måttet kan indikera att det finns hushåll som har en osäker boendesituation och har svårt att hitta ett permanent boende.

Att personer flytta behöver inte bero på att det finns en brist på bostäder som uppfyller hushållens behov. Under vissa perioder av livet kan det ske relativt snabba förändringar i hushållssammansättningen vilket föranleder en anpassning av hushållets boende och möjligheten till det skulle då ge upphov till höga flyttfrekvenser. I detta fall skulle låga flyttfrekvenser indikera en svårighet för hushållen att anpassa sitt boende. Därför är det viktigt att tolka måttet ur sin egen kommuns kontext.

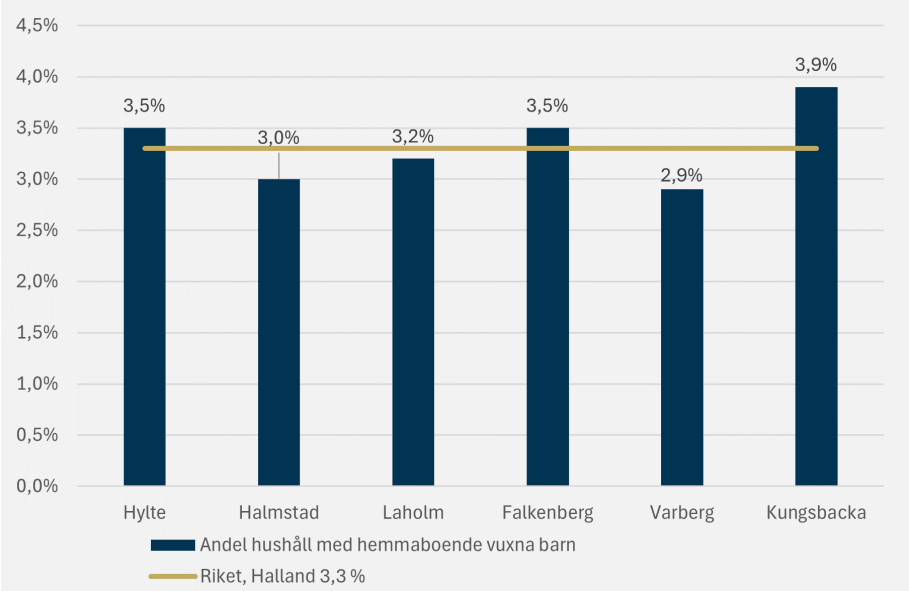


Figur 38: Andel hushåll med upprepade flyttningar i länets kommuner. Källa Boverket.

Hemmaboende vuxna barn

Kriteriet för att ha hemmaboende vuxna barn i hushållet är att det bor barn som är 25 år eller äldre hemma hos någon av sina föräldrar. I många kommuner väljer unga vuxna att bo hemma men måttet kan även indikera problem för unga vuxna att flytta hemifrån till följd av att det inte finns lämpliga bostäder. Eller att unga har begränsade ekonomiska resurser som försvårar möjligheten att skaffa eget boende. Här ligger länet på samma andel som rikets som helhet. Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn skiljer sig i kommunerna. Kungsbacka har i det här måttet störst andel.

När det gäller hemmaboende vuxna barn har länsstyrelsen fått indikationer från personliga ombud för personer med psykisk funktionsnedsättning, att det förekommer svårigheter för unga vuxna att flytta hemifrån. Personerna kan i vissa fall behöva bo kvar hemma, då de behövs för att bidra till föräldrarnas hyra och vardagsekonomi. Detta är enstaka indikationer på systembrister, men som ändå kan vara värt att följa upp.



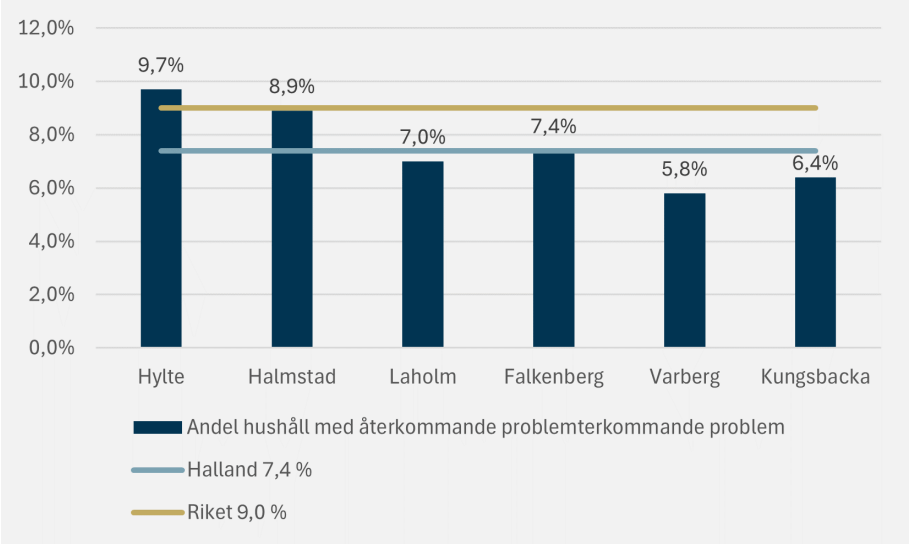
Figur 39: Andel hushåll med hemmaboende vuxen i länets kommuner. Källa Boverket.

Återkommande problem

Kriteriet för om hushållet har återkommande problem är om hushållet uppfyller kriteriet för minst ett av följande mått två år i rad; det första måttet för ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn.

Måttet syftar till att ge en bild av hur många hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en lämplig bostad som uppfyller dess behov.

Fem av länets kommuner ligger under eller direkt under riksgenomsnittet. Hylte ligger strax över. Det är tydliga skillnader mellan länets kommuner.



Figur 40: Andel hushåll med återkommande problem. Källa Boverket.

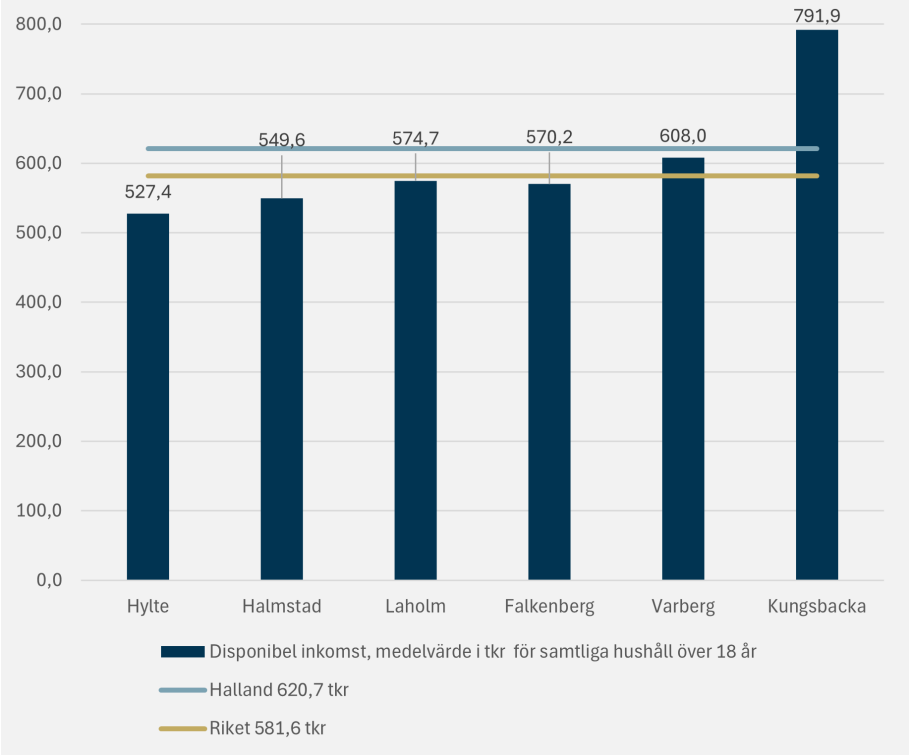
Skillnader mellan länets kommuner

Det går att konstatera att Halland som helhet ligger relativt väl till jämfört med riksgenomsnittet. Särskilt när det gäller ansträngd boende-ekonomi och trångboddhet. Det finns dock en stor skillnad mellan de olika kommunerna. Hylte och även Halmstad ligger ofta över nivåerna för riket medan Varberg och Kungsbacka ofta ligger långt under snittet för riket. Det visar på stora regionala skillnader inom Halland.

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

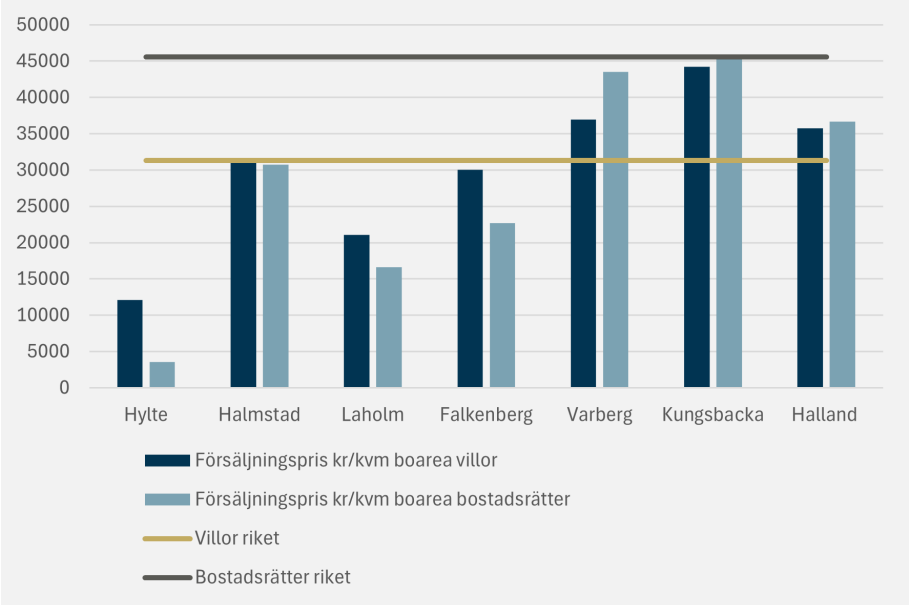
Bostadspriser och hyror

Bostadssajten Hemnet rapporterade i januari att under 2024 steg

villapriserna i samtliga län. För Hallands del ökade villapriserna med 9,6 procent. Bara Västerbotten hade en större ökning. I Riket hamnade villaprisernas förändring på 4,5 procent[12].

Priset på bostäder skiljer sig åt mellan länets kommuner. Det finns flera sätt att mäta hushållens kostnader för bostäder. Nedan 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 steg priserna för permanenta småhus med drygt en procent under de senaste tolv månaderna. För bostadsrätter med knappt tre procent. För Hallands del var pris-utvecklingen två procent för villor under samma tid.

Genomsnittligt pris i landet för ett småhus för permanent boende, villa, par-, rad- eller kedjehus, var drygt 3,9 miljoner under de senaste tolv månaderna. I Halland spänner genomsnittspriset de senaste tolv månaderna från drygt 1,2 miljoner kronor i Hylte till drygt 5,8 miljoner i Kungsbacka.[13]



Figur 42: Försäljningspris kronor per kvadratmeter boarea för bostadsrätter och villor de senaste tolv månaderna. Uppdaterat 9 maj 2025. Källa Mäklarstatistik.

[12] Hemnet 9 januari 2025, Här steg bostadspriserna mest 2024 - Hemnet Hämtad 2025-05-23
[13] Svensk mäklarstatistik, Uppdaterad 9 maj 2025, Svensk Mäklarstatistik » Aktuell statistik på bostadspriser i Sverige Hämtad 2025-05-12

Av SCB:s statistik över hyror i hyreslägenheter efter län och kommun framgår att medelhyran i Hallands län 2024 som årshyra låg på 1378 kronor per kvm, en månadshyra på 114 kronor kvm per månad. Det är strax under nivån som för riket totalt (1390 kr per kvm). Mellan länets kommuner varierar årshyran på 1096 kronor per kvm i Hylte (91 kr kvm/månad) till 1438 kronor per kvm i Kungsbacka (120 kr kvm/månad).

Arbetsmarknad och sysselsättning

För Sverige i stort har arbetsmarknaden varit svag under 2024 och arbetslösheten har stigit under hela året. I spåren av lågkonjunkturen har den relativa arbetslösheten ökat från 6,5 till 7 procent mellan det fjärde kvartalet 2023 till samma period 2024.

För Hallands län ökade antalet (9 procent) inskrivna på Arbetsförmedlingen under sista kvartalet 2024 jämfört med samma tid föregående år. Samtidigt ökade antalet inskrivna arbetslösa med 8 procent i riket. Sedan samma tid för två år sedan är det 16 procent fler inskrivna. Bland de 9 400 personer som var inskrivna som arbetslösa i länet under årets sista kvartal var 4 600 personer, eller 48,9 procent födda i ett annat land än Sverige. Av dessa var 3 300 personer födda i ett land utanför Europa.

På länets arbetsmarknad arbetar en högre andel inom den offentliga tjänstesektorn än i riket totalt sett. Även industrin 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, 36 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 5,5 procent i Hallands län under det sista kvartalet 2024. Motsvarande siffra för riket som helhet var 7,0 procent under samma period. Arbetslösheten varierar inom länets kommuner, men majoriteten har en lägre arbetslöshet än riksgenomsnittet. Arbetslöshetsnivån för män var 5,8 procent och bland kvinnorna var 5,3 procent av arbetskraften inskrivna som arbetslösa under sista kvartalet 2024. Ungdomsarbetslösheten i Halland har ökat under det senaste året. Den ligger dock lägre än för riket som helhet. [14]

[14] Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsläget i Sveriges län kvartal 4 2024, Arbetsmarknadsläget i Sveriges län Hämtad 2025-04-29

Bostäder för alla? – En ojämlik bostadssituation för olika grupper

När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och kanske saknar kötid, fast inkomst eller referenser. I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på frågor kring boendevillkoren för personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och kring läget för olika grupper.

I kommande avsnitt ligger fokus på de grupper som av olika anledning har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Dessa grupper drabbas hårdare av den bostadsbrist som råder både nationellt och regionalt.

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.[15]

Kvinnor har sedan decennier läst vidare på högskolor och universitet i betydligt högre utsträckning än män, medan män valt yrkesförberedande utbildningar och högskolor. Ungefär 52 procent av kvinnorna, respektive 36 procent av männen har en eftergymnasial utbildning i länet.[16] Arbetsmarknaden i Halland är dock en arbetsmarknad som är som starkast inom manligt dominerade branscher, där en gymnasieutbildning inom en

[15] Fattigdom i Sverige – Årsrapport 2021, Rädda Barnen.
[16] 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 2024 var det en skillnad i medellön på 99 500 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 502 100 kr i medelinkomst per år och en kvinna i genomsnitt 366 000 kr per år (2024). Lägst var inkomsterna i Hylte.[17]

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 år 2020 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.[18]

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.[19] 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.

---

[17] SCB, Statistikdatabasen.
[18] SCB, inkomst och taxeringsregistreret. Kapitalinkomster för personer 20 år och äldre.
[19] Från vaggan till graven, Hallänningens liv och livsvillkor – ur ett intersektionellt perspektiv, En analys framtagen av Region Halland i samverkan med Länsstyrelsen Halland, rapport 2021, s23.

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,[20] 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.[21]

Majblomman tillsammans med Rädda Barnen, Röda Korset och Hyresgästföreningen har undersökt barnfamiljers ekonomiska svårigheter. 2024 års undersökning visar att ojämlikheterna ökar, och ensamstående föräldrar med låg inkomst drabbas hårdast. 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. 27 procent av ensamstående och 21 procent av sammanboende föräldrar med låga inkomster har haft svårigheter med att kunna betala räkningar kopplat till sitt boende (hyra, lån) de senaste sex månaderna. 29 procent av de ensamstående föräldrarna med låga inkomster anger att de haft svårigheter med att äta sig mätta. En ökning med nio procent sedan året innan[22].

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. Bland utrikes födda som lever ensamstående är det dubbelt så vanligt att ha låg ekonomisk standard jämfört med bland inrikes födda ensamstående.[23] Bland de som söker hjälp hos socialtjänsten på grund av akut hemlöshet och otrygga

---

[20] Försäkringskassan, Barnhushållens ekonomi, resultatindikatorer för den ekonomiska familjepolitiken 2024.
[21] Bengtsson Bo, Holdo Markus, Holmqvist Emma (red.), 2022, Allas rätt till bostad, Marknadens begränsningar och samhällets ansvar, Daidalos.
[22] Hyresgästföreningen mfl. Barnfamiljers ekonomiska svårigheter 2025, Undersokning_familjers-svarigheter_2025_web.pdf
[23] Fattigdom i Sverige – Årsrapport 2021, Rädda Barnen.

förhållanden så har ensamstående utrikesfödda kvinnor med barn varit överrepresenterade. Det finns därför starka skäl att se till fler aspekter än kön vid analyser kopplat till bostadsmarknaden och rätten till bostad.

Kvinnor som ensamstående föräldrar, äldre kvinnor över 80 år och kvinnor med funktionsnedsättning tillhör därmed grupper som är särskilt ekonomiskt utsatta.[24] Detta inverkar självklart på möjligheterna till en trygg bostad och en skälig levnadsstandard.

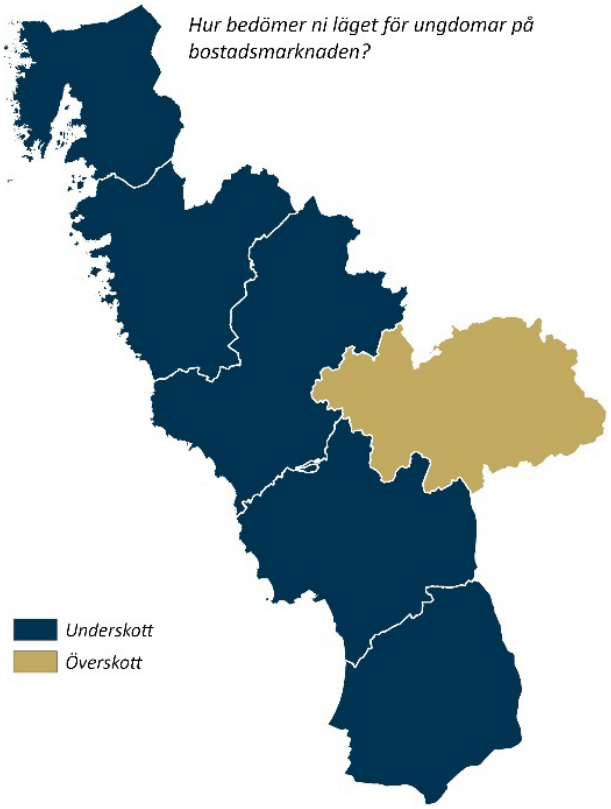
Unga vuxna

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.

Nationellt är det allt färre kommuner som anger att det råder underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. Antalet kommuner som anger underskott på bostadsmarknaden för ungdomar minskar för åttonde året i rad och en majoritet bedömer nu att det råder balans på bostadsmarknaden. Även om läget har förbättrats så finns det dock ett fortsatt underskott i en betydlig andel av kommunerna runt om i landet.

[24] Ett jämställt Halland Strategi för jämställdhetsintegrering 2024–2027, Länsstyrelsen i Halland, s. 31.

Hallands kust-kommuner 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 det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar eller att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för gruppen unga vuxna.



I fyra av länets kommuner pågår någon form av arbete för att underlätta för ungdomar att skaffa en bostad. Det kan handla om nyproduktion av bostäder särskilt avsedda för unga, men även hyresrabatter eller riktad information till unga. I fyra av länets kommuner finns särskilda ungdomslägenheter.

Studenter

I årets enkät bedömer 13 av 38 högskolekommuner att det råder överskott på bostadsmarknaden för studenter vid högskola eller universitet. Det är liknande siffra som föregående år. Trenden de senaste åren har varit att färre kommuner uppger underskott för studenter men i år ökar antalet kommuner som bedömer underskott med en kommun.

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

I Halmstad och Varberg finns högskoleutbildningar, där det även finns

särskilda studentbostäder. Sammantaget finns det enligt SCB 1254 studentbostäder i Halland, var av ca 1100 finns i Halmstad. Halmstad anger att det råder brist på bostäder för studenter. Bristen på studentbostäder påverkar framför allt nya studenter från att tacka ja till erbjuden plats vid högskolan. Bristen är hög vid terminsstart. Senare under terminen är det lättare att få tag på studentlägenhet, och det finns periodvis en andel vakanser. Kungsbacka gör bedömningen att det råder bostadsbrist för studenter. Varberg anger att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter och anger att det finns många särskilda studentbostäder för uthyrning under delar av året.

Ingen av länets kommuner gör bedömningen att det kommer att påbörjas några studentbostäder under 2025 eller 2026.

Enligt Sveriges Förenade Studentkårers (SFS) bostadsrapport är Halmstad rödlistat som bostadsort för studenter, något de varit sedan 2017. Att en studieort definieras som röd innebär att den inte kan erbjuda studenterna ett boende under höstterminen. Eftersom bostadsbolaget och studentkårens bedömningar skiljer sig åt gör SFS den sammanvägda bedömningen att studenter får ett eget boende, men först efter mer än en termin. Även Varberg är rödlistat och det är där oklart när studenter kan räkna med tillträde till en bostads med rimlig hyra. Alla får inte en studentbostad under höstterminen och det är tio års kötid till vanliga lägenheter. Intresset för studentbostäder har varit betydligt större i år, vilket kommunen inte varit beredda på. Tidigare har det funnits tomma studentbostäder.[25]

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.

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. Behovet av insatser inom äldreomsorgen kommer därmed att

[25] Sveriges förenade Studentkårer, SFS Bostadsrapport 2024.

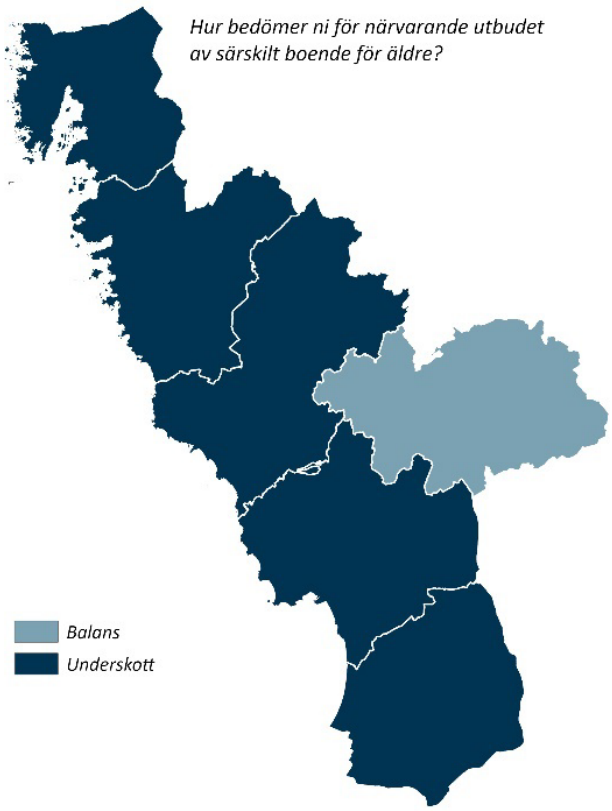
öka. Laholm är den kommun i länet där andelen äldre över 70 år beräknas vara högst år 2040. (24 procent av befolkningen).

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 kvarboendeprincipen – människor ska så länge som möjligt bo kvar hemma och inte behöva flytta till en ”institution”. Samhället stöttar denna utveckling genom att ge mer hjälp i hemmet genom hemtjänst, hemsjukvård och bostadsanpassning. 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 senior-bostäder.

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 bedömer 103 kommuner att de har ett underskott på särskilda boendeformer för äldre. Det är i nivå med hur det har sett ut de senaste tio åren, bortsett från pandemiåren då färre personer sökte plats på boendena.

I årets enkät uppger länets kustkommuner att det råder underskott på särskilt boende för äldre. Det är en skillnad jämfört med föregående år, då förutom Hylte även Kungsbacka angav balans. Tre av kustkommunerna anger att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara detsamma om tre år.



Biståndsbedömt trygghetsboende finns enbart i Falkenbergs kommun, och de bedömer att deras utbud är i balans med efterfrågan. Laholm anser att det finns ett behov av denna boendeform och planera införa den inom de närmaste tre åren. Seniorbostäder finns i samtliga kommuner förutom Falkenberg. Trygghetsboende finns i fyra av länets kommuner och två av dem bedömer att det är balans mellan utbud och efterfrågan.

I Hylte, Halmstad, Laholm och Varberg görs bedömningen att det under 2025 och/eller 2026 kommer att påbörjas nybyggnation av bostäder för äldre. Dels i form av särskilda boendeformer för äldre (SÄBO), dels trygghetsbostäder i olika form och seniorbostäder.

I budgetförslaget för 2025 meddelade regeringen att stödet till ÄBO kommer att avslutas. Länsstyrelsen anser att det är problematiskt utifrån den demografiska utmaningen men även utifrån det faktum att majoriteten av länets kommuner redan idag har brist på bostäder för äldre. Länsstyrelsen befarar att avvecklingen av stödet kommer att ha en negativ inverkan på bostadsbyggandet och tillgången på bostäder för äldre. Det påverkar inte bara byggandet av särskilda boendeformer utan även skapandet av bostäder för äldre på den vanliga bostadsmarknaden, för personer som är 65 år eller äldre.

När stödet för anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller

bostadsrättshus även upphör, finns risk att fastighetsägare inte längre har samma möjlighet att ”anpassa gemensamma utrymmen.” Äldre med behov av tillgänglighet kan därmed tvingas lämna sina hem som de egentligen skulle kunna bo kvar i flera år till.

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. [26]

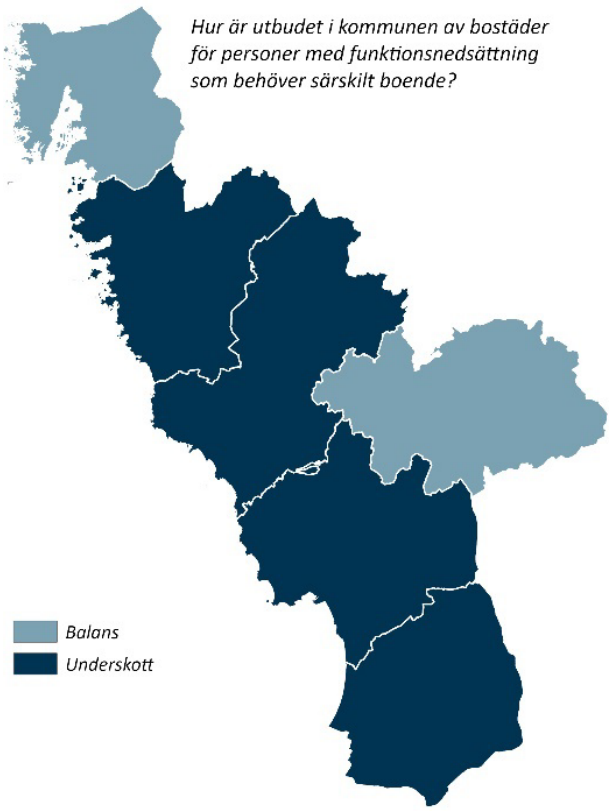
Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla olika boendeformer till personer med funktionsnedsättning enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

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 personer med funktionsnedsättning; gruppbostad, servicebostad och annan särskilt anpassad bostad. Gruppbostad och servicebostad är att betrakta som bostäder med särskild service. Där ingår fast bemanning och omvårdnad.

I årets bostadsmarknadsenkät anger 127 kommuner att de har underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Trots en förbättring av läget är det fortsatt många kommuner som har för lite bostäder. Vanligast är underskott på boendetypen gruppbostäder.

[26] Socialstyrelsen. Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning. Lägesrapport 2025

I Halland uppger två kommuner att det råder balans kring utbudet när det gäller särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. Det är samma svar som förra året. Samma kommuner gör bedömningen att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer att vara täckt både om två och fem år. För fem år sedan angav samtliga kommuner att det rådde brist på bostäder för personer med funktions-nedsättning. Det är generellt mer balans i kommunerna när det gäller utbud av servicebostäder jämfört med gruppbostäder.



Halmstad, Falkenberg och Kungsbacka gör bedömningen att det under 2025 och/eller 2026 kommer att påbörjas särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Ett av målområdena i regeringens funktionshinderspolitik är principen om universell utformning. Universell utformning utgår ifrån att alla människor är olika med olika förutsättningar och behov. Den innebär kortfattat att produkter, miljöer, program och tjänster i största möjliga utsträckning ska kunna användas av alla, utan behov av anpassning eller specialutformning. Att tillämpa principen om universell utformning bidrar till att alla människor, oavsett funktionsnedsättning eller ålder, har möjlighet att vara verksamma i vardagen och delta i samhället på lika villkor.

På frågan om kommunerna idag arbetar med universell utformning svarar endast Halmstad att så sker. De har även en person som är formellt utsedd att samordna arbetet. Falkenberg svarar att de ”*utför nya bostäder enligt myndighetskrav och inte utökade behov om det är tilltänkt målgrupp med ökade behov*”.

Nyanlända

I Bostadsmarknadsenkäten är det främst tre grupper av nyanlända som berörs. Nedan redogörs för dessa grupper.[27]

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 anläggningsboende, kvotflyktingar samt skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet som uppfyller lagkrav för folkbokföring och bor i ett kommunalt boende.

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. Regeringen beslutade den 10 april 2025 om en revidering av länstalet för nyanlända avseende kalenderåret 2025. Beslutet innebär att 6600 nyanlända ska omfattas av anvisning till landets kommuner 2025.[28] Länstalet (samlade kommuntal) har minskat från 816 år 2017 till 125 år 2024 i takt med att antalet asylsökande och kvotflyktingar som kom till Sverige har minskat. För 2025 har dock antalet ökat, vilket beror på möjligheten att folkbokföra sig för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Nästa år är det förmodligen lägre tal igen, enligt Migrations-

[27] Definitioner hämtade från Boverket, Migrationsverket och Länsstyrelsen.
[28] Länsstyrelsen i Hallands län, Beslut om revidering av kommuntal år 2025 till kommuner i Hallands län.

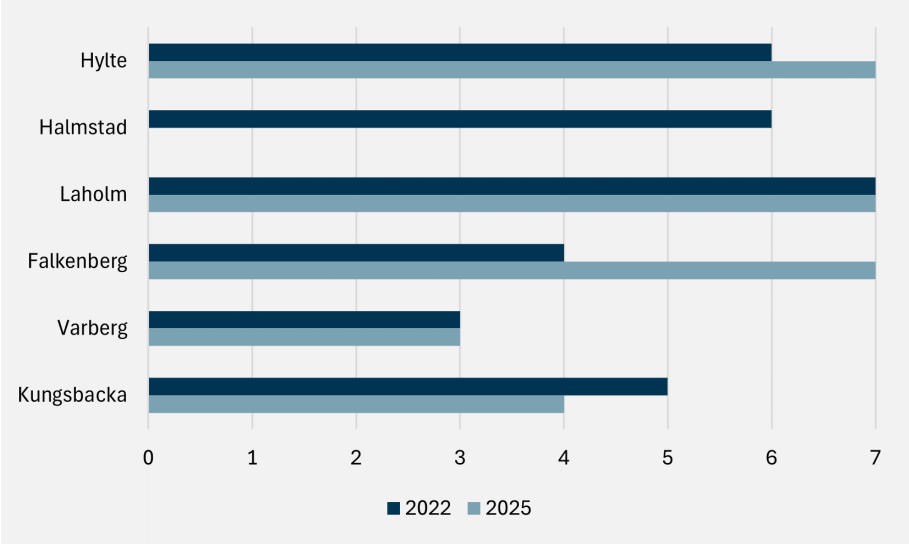
verkets senaste prognos för kommunmottagning, daterad april 2025. Detta då den stora majoriteten av skyddsbehövande som kom under första året av kriget har folkbokfört sig. För närvarande finns ett förslag för ett helt nytt system för bosättnings av nyanlända ute på remiss.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hylte	10	5	5	5	5	7	7	0	0	5
Halmstad	126	169	90	37	31	37	47	7	7	59
Laholm	29	33	15	8	20	26	27	10	10	27
Falkenberg	79	73	41	20	30	30	33	9	6	39
Varberg	201	217	138	98	94	105	96	56	40	61
Kungsbacka	318	319	293	186	131	149	120	78	62	98
Halland	**763**	**816**	**582**	**354**	**311**	**354**	**330**	**160**	**125**	**289**

Figur 43: Kommuntal för mottagande av nyanlända. Källa Länsstyrelsen.

Nationellt visar svaren i bostadsmarknadsenkäten att bostadssituationen för nyanlända är ungefär densamma som föregående år. Ett stort antal kommuner uppger fortsatt att de har goda eller mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder när nyanlända anvisats till dem. Det vanligaste problemet som lyfts fram gäller tillgången på bostäder i rätt storlek och på rätt plats. Majoriteten av landets kommuner uppger att de erbjuder någon form av tillsvidarekontrakt eller förstahandskontrakt till nyanlända som anvisats till dem enligt bosättningslagen.

Kommunerna har i årets enkät skattat den egna kommunens möjlighet (mellan ett och sju) att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända, där ett är ”*Mycket dåliga*” och sju är ”*Mycket goda*”. I Halland beskriver Varberg att det är svårt att hitta lämpliga bostäder med varaktiga kontrakt för stora familjekonstellationer, sex personer eller fler. Det finns inte tillräckligt med bostäder för att de som anvisas på egen hand ska hitta en bostad efter det att de placerats i kommunens tillfälliga bostäder. Det finns även andra hinder som gör det svårt för nyanlända att på egen hand hitta en bostad bland annat bristande svenska och låg inkomst.



Figur 44: Kommunernas skattningar kring den egna kommunens möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända år 2022 och 2025. 1 är mycket dåliga och 7 är mycket goda. Halmstad har i år inte svarat på frågan. Källa BME.

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. 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. Samtliga kommuner anger att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget. Något sådant regelbundet samarbete finns inte med privata fastighetsägare i någon av länets kommuner. Två kommuner tar kontakt med privata fastighetsägare vid behov. I tre kommuner har allmännyttan i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta nyanlända. I tre kommuner avsätts lägenheter för anvisade nyanlända.

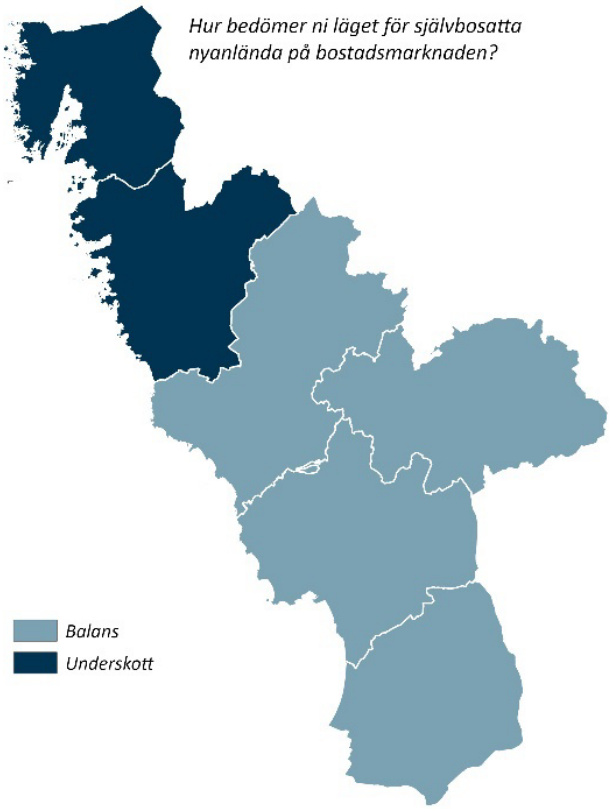
	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget	X	X	X	X	X	X
Kontakt med allmännyttan vid behov		X	X	X		X
Kommunen har ett regelbundet samarbete/en överenskommelse med privata fastighetsägare						
Kontakt med privata fastighetsägare vid behov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

Figur 45: Kommunernas svar på hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa BME.

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.

Den långsiktiga trenden visar att det successivt har blivit allt lättare för egenbosatta att hitta bostad på egen hand. Som jämförelse kan nämnas att hela 255 kommuner uppgav bostadsunderskott för denna grupp år 2016. I Halland gör fyra av länets kommuner bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp. Det är ytterligare två kommuner jämfört med föregående år då endast Hylte och Laholm angav balans.



Våldsutsatta och deras barn

Socialstyrelsen har föreskrifter och allmänna råd för de som arbetar med personer som utsätts för våld i nära relationer samt barn som upplever eller bevittnar våld i hemmet. I föreskrifterna tydliggörs bland annat kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende utifrån den våldsutsattas behov av stöd och skydd.

Sedan den 1 april 2024 krävs tillstånd från Inspektionen för vård och omsorg (IVO) för att bedriva enskild verksamhet i form av skyddat boende. Kommuner och regioner som själva driver sådan verksamhet ska anmäla detta till IVO. Lagändringen innebär en omställning för kvinnojourer som tillhandahåller skyddat boende. En del verksamheter har redan behövt omstrukturera eller avsluta sin boendedel, vilket påverkar tillgången till skyddade boenden på lokal nivå.

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

insatser. Om det inte finns samtycke från båda vårdnadshavarna ska socialnämnden kunna ansöka hos förvaltningsrätten om placering enligt den nya lagen om placering av barn i skyddat boende (LBSB).

Samtliga kommuner i länet, med undantag av Kungsbacka, ingår sedan 2021 i en boendesamverkan som gäller våldsutsatta personer i behov av stadigvarande boende. Samverkan omfattar så kallade lågriskärenden, där våldsutsatta inte kan bo kvar i sin hemkommun på grund av hotbild eller andra risker. Genom ett avtal mellan kommunerna kan mottagande kommun bistå med bostad, samtidigt som ärendet överlämnas för fortsatt handläggning av socialtjänsten i den nya kommunen. Hittills har tre till fyra ärenden hanterats inom ramen för samverkan, och både kommuner och klienter upplever att det har fungerat väl. Samverkan följs upp regelbundet, och handläggare från kommunerna träffas en gång per termin.

I Kungsbacka kommun finns i dag ingen motsvarande samverkan. Vuxenenheten vittnar om att det är svårt att etablera sig på en ny ort, särskilt där bostadsbristen är stor. Kötiden för en kommunal hyresrätt kan vara sex till sju år, och det som byggs är sällan ekonomiskt tillgängligt för målgruppen. Förtur till bostad finns som möjlighet i flera kommuner, exempelvis i Varberg där detta kan ske genom ett tidsbegränsat socialt hyreskontrakt på ett år.

I alla kommuner, förutom Kungsbacka går det att ansöka om förtur till bostad. Två kommuner har under 2024 beviljat förtur till kvinnor (samt en man) utsatta för våld av närstående

En tidigare kartläggning som länsstyrelsen genomförde 2022 visade att samtliga kommuners socialtjänst uppgav att de alltid har möjlighet att skyddsplacera i akuta situationer, oftast på närliggande kvinnojour eller privat skyddat boende. I vissa fall krävs omedelbar placering långt från hemkommunen. Tillfälliga lösningar såsom vandrarhem, stugor eller jourlägenheter används också. Dock leder bristen på stadigvarande boenden till att våldsutsatta ofta blir kvar längre än nödvändigt på skyddade boenden.

Kommuner i länet uppger att det är särskilt svårt att hitta skyddade boenden för våldsutsatta personer med komplex problematik. Barns rättigheter är fortsatt ett utvecklingsområde – till exempel gällande traumabehandling, skolgång och socialt sammanhang. Ingen kommun i Halland uppger att de har strukturerade insatser för att möjliggöra att våldsutsatta och barn kan bo kvar i sin bostad genom att i stället avlägsna våldsutövaren.

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.[29]

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 via socialtjänsten. 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.

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 2024.

---

[29] Stadsmissionen, *Hemlöshetsrapporten 2024*, *Den dolda hemlösheten - människorna utanför statistiken*. 2024

Då registrerades mer än 27 000 personer som hemlösa. Uppgifterna som kartläggningen presenterar ska betraktas som en ögonblicksbild och som ett minimum.

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

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.[30]

Begreppet hemlöshet

Trots en relativt bred 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 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. [31]

---

[30] Socialstyrelsen, *Kartläggning av hemlösheten* 2023, 2024
[31] Stadsmissionen, *Hemlöshetsrapporten 2024, Den dolda hemlösheten-människorna utanför statistiken.* 2024

Hemlösa i Halland

Det totala antalet hemlösa i Halland har ökat i den senaste kart läggningen, 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 sedan 2017. Däremot har antalet hemlösa i kategori två och tre ökat. Kategori fyra minskade något.

Hög andel hemlösa kvinnor och utlandsfödda

Kartläggningen visade att 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 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 46: 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

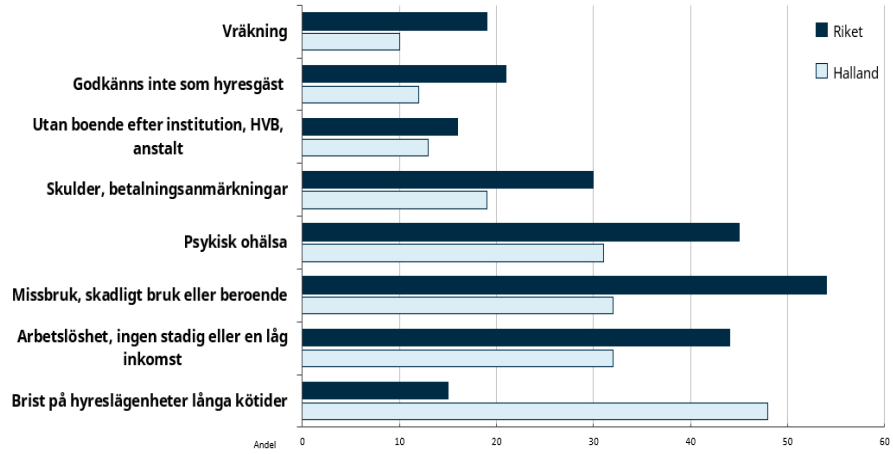
Figur 47: Fördelning utifrån födelseland gällande akut och tillfällig hemlöshet, situation 1,2 och 4, Andel utifrån född i Sverige eller annat land. Källa Socialstyrelsen.

Hög andel hemlösa med barn

Kartläggningen visade även att 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

Socialstyrelsens kartläggning visade att 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 boende-situation, näst vanligast var att de haft en egen bostad. Nationellt hade nio procent haft en långsiktig boendelösning.



Figur 48: 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

Kommunerna har särskilt ansvar för bland annat anvisade nyanlända samt vissa personer i hemlöshet. För att klara detta ansvar kan kommunerna hyra bostäder av fastighetsägare och sedan hyra ut dem i andrahand till personer som annars inte får en bostad, så kallade sociala kontrakt. 457 bostäder i länet hyrdes ut av kommunerna den 1 januari 2025, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. Det är en ökning jämfört med 2024, men på samma nivå som 2023. Störst antal lägenheter sett till befolkningen har Falkenberg.

Antalet sociala kontrakt ökade i Halland fram till år 2020 och därefter har de minskade de fram till 2022. Sedan 2022 har antalet ökat.

Figur 49: Antal bostäder för andrahandsuthyrning, så kallade sociala kontrakt, den 1 januari 2016–2024, År 2020–2024 finns frågor om både med och utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen, här summerat. Källa: BME

Av nedanstående tabell framgår hur de länets kommuner arbetar för att ordna boendefrågan för gruppen hemlösa. Två kommuner har egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid. Kommunala hyresgarantier, vilket är ett borgensåtagande, används endast av Kungsbacka. Varberg gör varje år en egen hemlöshetskartläggning. Halmstad och Kungsbacka har startat upp arbetet med Bostad först. I Varberg har politikerna tagit beslut och arbetet med implementeringen av Bostad först pågår. Inflyttning beräknas ske hösten 2025.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Ägardirektiv eller överenskomelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande		X	X		X	
Överenskommelse med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande					X	
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar	X	X		X	X	X
Hyresgarantier						X
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt)				X		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				X
Uthyrning av bostäder i andra hand utan biståndsbeslut						
Använder sig av förtur		X			X	

Figur 50: 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 det inte finns några 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. [32]

Vräkning

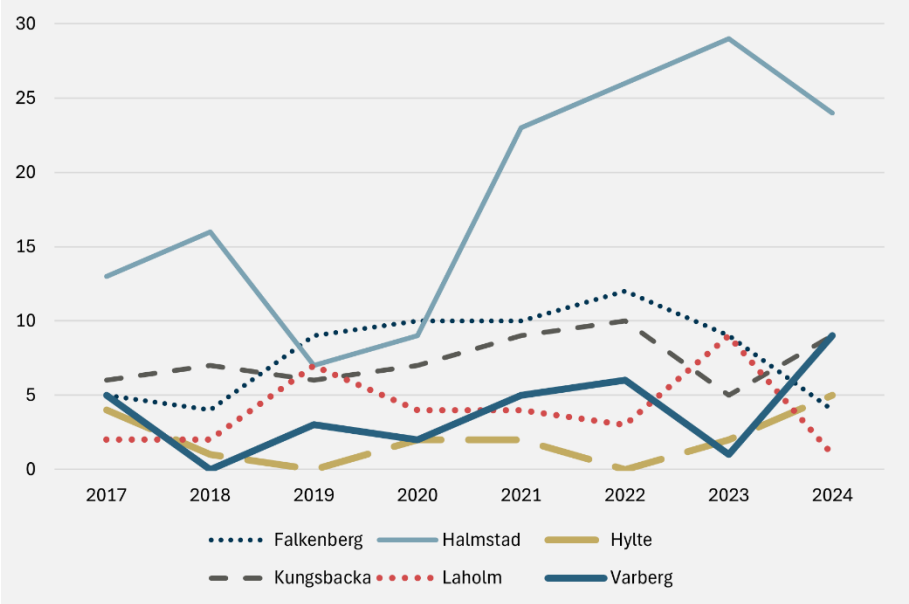
Vräkning kan leda till hemlöshet, ohälsa, social och ekonomisk utsatthet. Det kan innebära mycket lidande för den drabbade och hens familj. Vräkning medför också stora kostnader för både individ och samhälle. Den vanligaste orsaken till att någon blir vräkt är obetald hyra.

Kronofogden genomförde 3042 vräkningar i Sverige under 2024. Det är en ökning med 10 procent jämfört med året innan.

I Halland verkställdes under förra året 52 avhysningar. Det är något färre än under 2023. Antalet avhysningar minskade i tre av länets kommuner, medan de ökade i tre kommuner. Störst procentuell ökning av antalet

[32] Stadsmissionen, Hemlöshetsrapporten 2024, Den dolda hemlösheten – människorna utanför statistiken. 2024

vräkningar hade Varberg och den största minskningen hade Laholm.



Figur 51: Antal verkställda vräkningar som genomförts i respektive kommun 2017–2024. Källa Kronofogden.

Av de ansökningar om vräkning som inkom till Kronofogden under 2024 så återkallades på riksnivå cirka 59 procent. I Hallands län återkallades ytterligare några procent. Ett så stort återkallande visar att det går att förebygga vräkningar utan att Kronofogden behöver vara inblandade. På Kronofogdens webbplats finns information som både hyresvärdar och kommuner kan använda sig av.

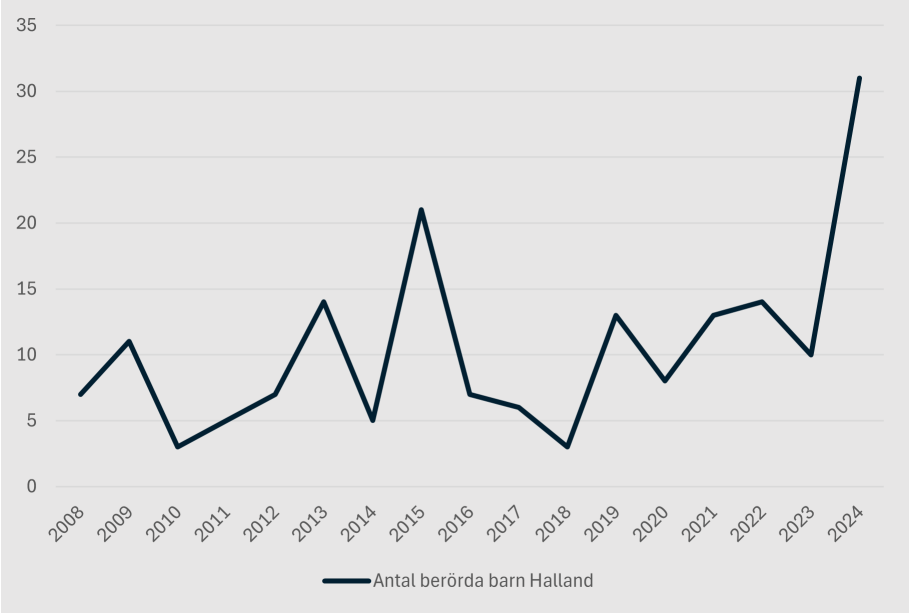
Kraftig ökning av vräkta barn i Halland

Totalt 711 barn fick vara med om att deras familj, eller en av deras föräldrar vräktes under året. Antalet barn som vräktes i Sverige ökade ytterligare (drygt fem procent) under 2024 jämfört med 2023.

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 2024 behövde 31 barn i Hallands län uppleva att en eller båda föräldrarna blev av med sin bostad. Det är en kraftig ökning jämfört med 2023 då tio barn i Halland berördes. Tolv av barnen som avhystes under förra året bodde permanent i det hushåll som vräktes. 19 barn hade boendet som växelvis boende alternativt var de s.k. umgängesbarn. Flest berörda barn fanns i Halmstad (13 barn) följt av Hylte (nio barn), Varberg

(sex barn) och Kungsbacka (tre barn). Inga barn rapporteras berörda i Laholm och Falkenberg.



Figur 52: Antal berörda barn som berörts av vräkning i Halland 2008–2024. 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 men bara fyra anger att det finns beslut eller en strategi för arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder i kommunen. Hur de olika strategierna ser ut framgår av kommunernas egna kommentarer nedan.

Fem kommuner anger att de har ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa sig en permanent boendelösning. Fem kommuner med kommunalt bostadsbolag och fyra kommuner med privata hyresvärdar. En kommun anger att man inte har något sådant samarbete. Kungsbacka lyfter att de har tre olika förvaltningar inom socialt stöd, vilket är utmanande och försvårar samverkan. En av de största hyresvärdarna är privat i kommunen. Samverkan med det kommunala bostadsbolaget fungerar bra.

Hylte: Socialtjänsten bedriver ett vräkningsförebyggande arbete som dels innebär en systematisk uppföljning av hyresskulder samt en uppsökande verksamhet vid allvarligare störning som kan leda till uppsägning av hyresavtalet. Samverkan med hyresvärdar är ett viktigt steg i arbetet mot avhysningar.

Halmstad: Att förebygga avhysningar hos hyresgäster, framför allt vad gäller barnfamiljer. Erbjuda insatser som stöd i vardagen.

Varberg: Socialförvaltningen får information vid obetalda hyror eller risk för avhysning och elavstängningar. Då tar de alltid kontakt med familjer där det finns barn under 18 år och även i vissa fall då unga vuxna går kvar på gymnasienivå för att erbjuda hjälp och stöttning.

Kungsbacka: Strategi sedan 2024 att det vräkningsförebyggande arbetet ska ligga inom ramen för myndighetsutövning och en boendesekreterare anställdes för att utveckla arbetet. Det finns en processkarta som följer Kronofogdens rekommendationer.

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. Det kan innefatta både kontakt via brev, telefon eller genom hembesök. Även budget- och skuldrådgivning är en viktig aktör i det förebyggande arbetet.

Förbättringsområden

I en studentuppsats våren 2025 redovisar Axel Celik, praktikant Länsstyrelsen i Halland, vilka förbättringsområden som identifierats för att Hallands län ska uppnå nollvisionen om att inga barn ska beröras av vräkning. Rapportens resultat visar flera olika identifierade förbättringsområden.[33]

Det första förbättringsområdet berör samverkan mellan de olika aktörerna som arbetar med det vräkningsförebyggande arbetet av barnfamiljer. Det som behövs utvecklas är att kommunerna i större utsträckning behöver samverka mellan varandra och med privata bostadsbolag.

Det andra förbättringsområdet är kopplat till informationsspridning. Det som behöver förbättras är de involverade aktörernas interna och externa informationsspridning för att öka kunskapen hos både personal och barnfamiljer. Detta för att de ska ha djupare förståelse över hur

[33] Celik, Axel (2025) *Inget barn ska vräkas, vad kan förbättras*? Högskolan i Halmstad. Akademin för lärande, humaniora och samhälle.

vräkningsprocessen går till samt vad barnfamiljer kan göra för att förhindra en vräkning och var de kan söka hjälp.

Det tredje förbättringsområdet berör tillit och handlar om att informera barnfamiljer att de involverade aktörerna är pålitliga och vill hjälpa barnfamiljerna att inte bli vräkta.

Det sista förbättringsområdet handlar om bostadsbristen och det som behöver förbättras är fler tillgängliga bostäder utifrån de behov som finns på bostadsmarknaden.

Kommunens roll och verktyg för bostads-försörjningen

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 bostads-försörjningsfrågorna 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.

Handlingsplan för bostadsförsörjningen

Den första mars 2025 ändrades bostadsförsörjningslagen. Förändringen har gjorts med syfte att förbättra kommunernas planering och samordning av bostadsförsörjningen. En stor förändring handlar om att *riktlinjer* för bostadsförsörjningen byter namn till *handlingsplan* för bostadsförsörjningen. En annan förändring innebär att kommunerna genom handlingsplanen nu även ska redovisa de faktiska behov av tillskott av nya bostäder som behövs i kommunen. Övergångsreglerna innebär att varje kommun ska anta en handlingsplan för bostads-försörjningen före utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026 (före valet i september 2030).

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. Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en

handlingsplan för bostadsförsörjningen.

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.

LAG (2000:1383) OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSANSVAR

1§ Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig. Lag (2025:70).

2§ Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska redovisa

1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,
2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
3. kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.

Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan. Lag (2025:70).

Hallands kommuner har varierande förutsättningar och behov i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät svarar fyra av länets kommuner att de bedömer att nya riktlinjer ska antas under 2025. två av dessa (Hylte och Varberg) har inte haft några riktlinjer på samråd eller haft möte med länsstyrelsen. Det är därför svårt att bedöma huruvida de kommunerna

faktiskt kommer hinna anta nya riktlinjer innan årets slut. Laholm har tidigare svarat att riktlinjer beräknades antas under 2024. Nu framgår att arbetet har blivit försenat och de planerar samråd under 2025.

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

Översiktsplanering

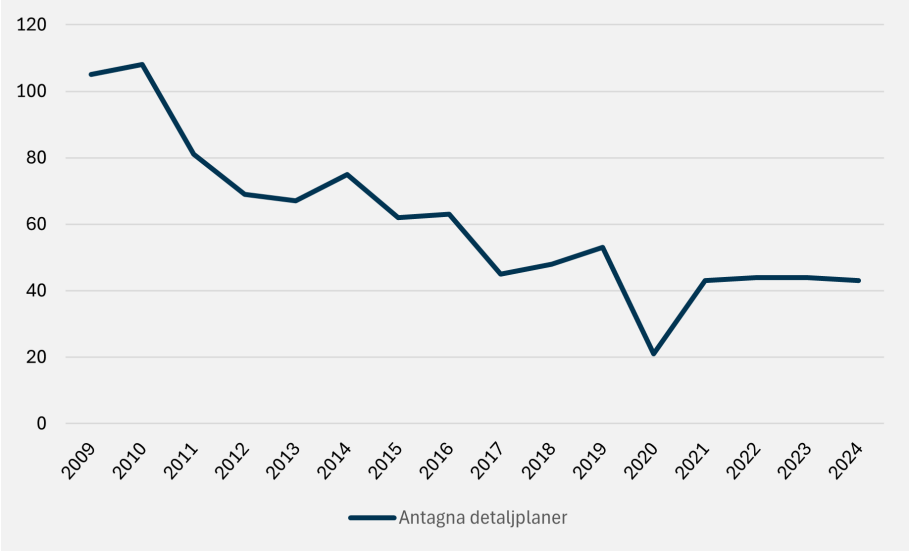
Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska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

Falkenbergs översiktsplan antogs 2014, Hyltes 2019, Halmstads och Kungsbackas planer antogs under 2022. Varbergs och Laholm har eller har haft förslag till översiktsplaner på samråd. Samtliga kommuner har antagit planeringsstrategier.

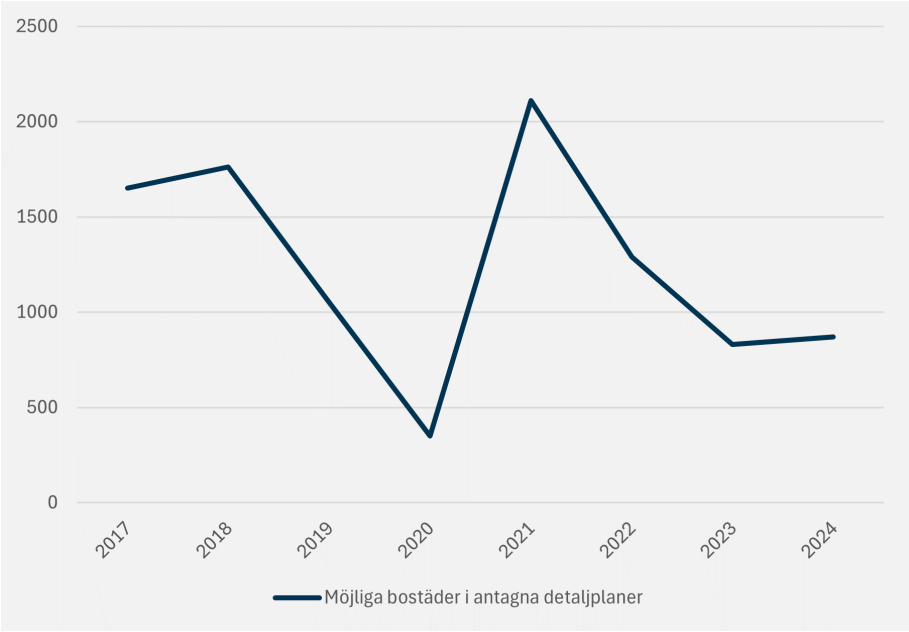
Detaljplanering

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 2024 antog kommunerna tillsammans 43 detaljplaner. Tillsammans möjliggör dessa detaljplaner för cirka 870 bostäder. Länsstyrelsen har sedan 2017 samlat information kring hur många bostäder som de antagna detaljplanerna medger. Under perioden kan man se att antalet möjliga bostäder varierar kraftigt över 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, Laholm och Varberg har i årets enkät svarat att bristen på detaljplanelagd mark som marknaden vill bebygga utgör ett hinder för bostadsbyggandet.



Figur 53: Antal antagna detaljplaner per år i Halland. Källa länsstyrelsen.



Figur 54: Antal möjliga bostäder i antagna detaljplaner per år i Halland. Källa länsstyrelsen.

Kommunalt markinnehav

Att äga mark är ett viktigt verktyg för att kunna bedriva en aktiv markpolitik. Samtliga halländska kommuner uppgav i bostadsmarknadsenkäten 2024 att de ägde mark som är lämplig för bostadsbebyggelse. Men endast hälften av dem ansåg att det finns tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande, utifrån behov och efter-

frågan. Samtliga kommuner förutom Hylte planerade att köpa mark som är lämplig för bostadsbebyggelse.

Allmännyttan

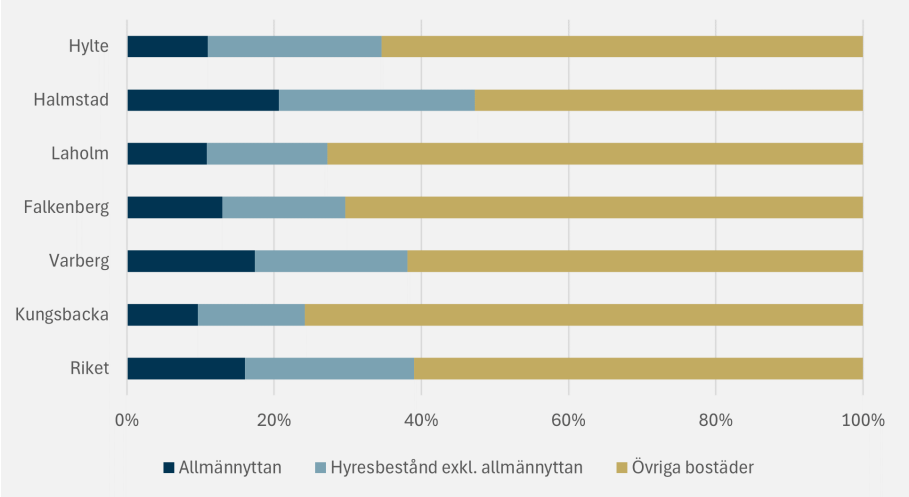
De allmännyttiga bostadsföretagen är ett av kommunens viktigaste verktyg i den lokala bostadspolitiken. Det är genom sitt allmännyttiga bostadsföretag som kommunen kan tillskapa olika former av förturs-system för särskilt behövande grupper av hushåll. Allmännyttans marknadsandel ger en indikation på 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 160 875 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan 15 procent (24 731 lgh). Sett till länets totala antal hyresrätter utgör allmännyttan 43 procent. Det är en högre andel än i riket. Nationellt sett utgör allmännyttan 39 procent av det totala hyresbeståndet.

2014 utgjorde allmännyttans bestånd i Halland 47 procent av de totala antalet hyresrätterna, därefter har andelen succesivt minskat. Halmstad är den kommun i länet där allmännyttan har störst andel lägenheter jämfört med det totala bostadsbeståndet, 21 procent. I Kungsbacka är motsvarande siffra drygt nio procent. I Kungsbacka är andelen hyresrätter också lägre än i övriga kommuner.



Figur 55: 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 Falkenberg, Varberg och Kungsbacka skett en ökning av det allmännyttiga beståndet under 2024. I Falkenberg ökade beståndet med 17 lägenheter genom nyproduktion och 22 lägenheter genom inköp. I Varberg och Kungsbacka har det färdigställts 80 respektive 26 lägenheter under 2024. I Laholm och Falkenberg har det skett en minskning av allmännyttans bestånd. I Laholm har det sålts 12 lägenheter och i Falkenberg 67. I Laholm revs det 53 lägenheter 2024. Dessa togs dock bort ur bolagets bokföring redan 2022 då de inte längre ansågs uthyrningsbara.

Utifrån uppgifter från SCB har allmännyttans bestånd förändrats genom en minskning med 12 lägenheter under senaste året.

I Halmstad planerar allmännyttan att sälj nio fastigheter ur sitt bestånd under 2025.

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. Under 2024 undersökte länsstyrelsen hur kraven i länets allmännyttor

ser ut för att erhålla ett förstahandskontrakt och det skiljer sig mellan de olika allmännyttorna. 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 skuldsanering 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. Man har även hjälpt våldsutsatta, våldsutövare, personer med psykisk ohälsa och tidigare missbruk i kombination med ovanstående. Senaste året har kommunen inte behövt fullfölja sina åtagande som borgenär någon gång.

Hylte gör bedömningen att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risken för kommunen och ställer därför inte ut kommunala hyresgarantier. 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 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.

	Hylte	Halmstad	Laholm	Falkenberg	Varberg	Kungsbacka
Trångbodda familjer						
Personer som fått arbete i kommunen(och som bor utom pendlingsavstånd)	X	X	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					X	
Hemlösa					X	
Personer i behov av skyddat boende					X	
Kvinnor utsatta för våld av närstående		X			X	
Personer med andra sociala skäl		X			X	
Personer med andra förtursgrunder		X	X			
Det finns ingen möjlighet att ansöka om förtur i kommunen						X

Figur 56: Vilka har fått förtur i de Halländska kommunerna under 2024. Källa BME.

I samtliga kommuner förutom Kungsbacka finns det möjlighet att ansöka om förtur till bostad. I fyra av dessa är det hos 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 familjer har fått förtur. I Laholm har unga (18–25 år) fått förtur. Hylte fördelade under 2024 en bostad genom förtur, i Halmstad fördelades 30 bostäder,

Laholm nio, Falkenberg tre och i Varberg 42 bostäder.

Trots att det inte går att ansöka om förtur i Kungsbacka beskriver de att kommunen erbjuder öronmärkta bostäder för unga och äldre vilket de anser innebär en viss typ av förtur.

Samverkan

Både intern, mellankommunal och regional samverkan kring bostadsförsörjningen blir allt viktigare. Bostadsmarknaden och möjligheterna att skaffa en bostads 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 bidrar 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 hälften samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. För Varberg och Kungsbacka handlar det om gemensam regionplanering, gemensam exploatering vid kommungränsen eller utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. För Halmstad handlar det främst om främst kunskapsutbyte för att utbyta erfarenheter. Vissa hallandskommuner har stämt av med varandra i framtagandet av riktlinjerna för bostadsförsörjningen som ett kollegialt utbyte. Halmstad lyfter att Regionen tar fram en regionplan, men menar att det är tveksamt om den tar tillräcklig hänsyn till bostadsbehoven och de sociala förutsättningarna med trångboddhet, underskott sedan tidigare osv.

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

I årets bostadsmarknadsanalys ska länsstyrelsen återrapportera kring två uppdrag, dels arbetet med den *Nationella hemlöshetsstrategin*, dels *hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande*.

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 Bostads-marknadsanalysen, det vill säga till Boverket den 15 juni varje år.

Sedan tidigare har Länsstyrelsen i Halland en väl förankrad samverkan mellan olika sakområden så som samhällsplanering, mänskliga rättigheter, jämställdhet och integration för att hantera uppdrag kopplade till bostadsförsörjning och hemlöshet.

Sedan senaste bostadsmarknadsanalysen presenterades i juni 2024 har följande aktiviteter genomförts.

Dialogmöte

Länsstyrelsen arrangerade ett dialogmöte med ett 50-tal företrädare för byggbransch, hyresvärdar, högskola och hyresgästföreningen samt förtroendevalda och tjänstepersoner från kommuner och region. Temat

för diskussionerna var hur bostadsbyggandet i Halland ska kunna ökas, och hur bostadsbeståndet bättre ska matcha invånarnas behov, önskemål och möjligheter? En stor vikt lades vid bostadens betydelse ur det sociala perspektivet. Bland annat redogjordes för länets hemlöshet och Stockholms stadsmission presenterade sitt projekt kring att bygga socialt hållbart med olika hyresnivåer beroende på hyresgästernas ekonomiska förmåga.

Länsstyrelsens har även getts möjlighet att information kring länets hemlöshet på möte hos Region Halland.

Erfarenhetsutbyte kring Bostad först och hemlöshet

Som en del i uppdraget att jobba med förankring och stöd till kommuner med implementering av metoden Bostad Först bjöd länsstyrelsen under våren in till ett erfarenhetsutbyte. Syftet var att berörda tjänstepersoner som arbetar med verkställande av Bostad Först, den nationella hemlöshetsstrategin och/eller det vräkningsförbyggande arbetet fick ett utbyte kring metoder, erfarenheter och goda exempel i länet.

Vid mötet deltog Kronofogden för att etablera lokal samverkan i det vräkningsförebyggande arbetet.

Studentarbete kring vräkning av barn

Under våren 2025 hade länsstyrelsen i Halland en praktikant från Högskolan i Halmstad som arbetade med vräkning av barn.[34] Studenten har undersökt vilka förbättringsområden som kan identifieras för att Halland ska kunna uppfylla nollvisionen om att inga barn ska beröras av vräkning. Rapporten tar till en början upp konsekvenser av vräkningar av barnfamiljer så som hemlöshet och ungdomskriminalitet. Vidare beskrivs orsaker till att barnfamiljer vräks och det stora mörkertalet, dvs att ett stort antal barnfamiljer självmant flyttar innan den formella vräkningen.

Genom att använda semistrukturerade intervjuer med aktörer som är involverade i vräkningsprocessen kunde förbättringsområden identifieras. Baserat på de svar som respondenterna gav har svaren kategoriserats i olika teman med hjälp av en kvalitativ tematisk analysmetod. De enskilda temana kan ses som olika förbättringsområden. De identifierade förbättringsområdena är följande:

- Mer samverkan måste ske mellan kommunerna samt mellan kommunerna och de privata bostadsbolagen.

[34] Celik, Axel (2025) *Inget barn ska vräkas, vad kan förbättras*? Högskolan i Halmstad. Akademin för lärande, humaniora och samhälle.

- Mer informationsspridning till barnfamiljer samt till anställda hos de involverade aktörerna som arbetar med vräkningar av barnfamiljer.
- Större tillit och förtroende måste skapas till bostadsförsörjningssystemet, myndigheter, hyresvärdar och för övrig offentlig förvaltning. Det finns idag familjer som inte upplever att systemet är tillförlitligt och trovärdigt.
- Fler bostäder måste byggas för att möta bostadsbristen. Dessutom måste bostadsproduktionen anpassas efter de befintliga behoven.

Rådgivning och information

Som en del i sin rådgivande roll har Länsstyrelsen kontinuerligt informerat kommunerna kring nyheter, tips om konferenser med mera. Behov av kunskapshöjande insatser som identifieras löpande har länsstyrelsen som ambition att informera/utbilda kring vid exempelvis länsträffar eller webbseminarier.

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.

Cirka fyra gånger per år ger länsstyrelsen ut ett nyhetsbrev kring social hållbarhet, med ämnen som berör social hållbarhet i länet. I brevet informerar länsstyrelsen bland annat om aktuella frågor för Hallands län.

Nationell samverkan

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

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning

Länsstyrelsen fick i 2024 års regleringsbrev i uppdrag att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande (RB 2024 3.B.3). Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lag: att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. När det gäller byggandet är riktlinjerna centrala för att komma fram till vad som behöver byggas i volym men också i upplåtelseformer, hustyper och storlekar Riktlinjerna ska vara vägledande för kommunens översiktsplan där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas. Aktuella och gedigna riktlinjer för bostadsförsörjningen underlättar kommunens fysiska planering. Kommunen vet då behovet och kan då fokusera på att på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder till exempel med hänsyn olika allmänna intressen, vilket kan underlätta för kommande detaljplanering.

Det länsstyrelsen kan konstatera är att kommunerna inte i tillräcklig omfattning tar hänsyn till utsatta grupper i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Alltså de som på olika vis har det svårare att ta sig in och även stanna kvar på bostadsmarknaden. Grupper som därmed behöver ett starkare stöd från samhället. Länsstyrelsen lyfter därför denna aspekt i yttrande över kommunernas riktlinjer.

Hallands kommuner har getts möjlighet att lämna inspel på huruvida de själva ser att det finns ett behov av kompetenshöjande insatser för att ta fram riktlinjer. Men även vilken typ av kompetenshöjande insatser som de då anser kan behövas.

Boverkets handbok för bostadsförsörjning lyfts som ett bra stöd. Det är därför viktigt att den uppdateras och lyfter goda exempel.

Det efterfrågas dataplattformar med data på kommunnivå relaterat till bostadsförsörjning. Kommunerna anser att det hade kunnat underlätta den statistiska analysen och snabbare ge en bild av läget. En kommun efterfrågar ett verktyg för att räkna ut marknadsdjup eller en analys på regional nivå.

Det efterfrågas information kring fastighetsutvecklarnas förutsättningar under ett besvärligt konjunkturläge. Vad som är kostnadsdrivande för aktörerna som ska bygga och ibland förvalta tillkommande bostäder. Hur kan kommunen som planupprättare närmar sig fastighetsutvecklare? Finns det statistik som kommunerna kan ta del av för att förbättra sitt kunskapsläge?

Kommunerna lyfter även att oavsett planeringsunderlag så det som verkligen skulle göra skillnad för ett ökat byggande är ett finansiellt stöd, som exempelvis det statliga investeringsstödet.

LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

www.lansstyrelsen.se/halland