

Bostadsmarknaden 2011

Meddelande 2011:18



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknaden i Hallands län 2011-06-15

Länsstyrelsen i Hallands län

Meddelande 2011:18

ISSN 1101-1084

ISRN LSTY-N-M 2011/18-SE

Tryckt på Länsstyrelsens tryckeri i Halmstad 2011

Omslagfoto: Byggnationen vid Falkenbergs Bostads AB:s projekt, kv Drivbänken i centrala Falkenberg. Projektet omfattar totalt 120 hyreslägenheter och byggs som lågenergihus. Den påbörjade etapp 1 omfattar 42 hyreslägenheter. Foto: Svante Wahlström

Förord

Enligt regeringens regleringsbrev för 2011 skall varje länsstyrelse

- göra en regional analys av situationen på bostadsmarknaden i länet.
- redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- redogöra för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § nämnda lag, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, samt
- analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.
- redovisa nämnda analys av bostadsmarknaden i länet till Boverket senast den 15 juni 2011.

Boverket och landets länsstyrelser använder sig sedan 2008 av en gemensam struktur för dessa regionala bostadsmarknadsrapporter. Detta görs för att förbättra möjligheterna att på central nivå kunna följa utvecklingen på bostadsmarknaden i olika delar av landet. Inom ramen för denna gemensamma struktur har Länsstyrelsen i Hallands län i år gjort en fördjupning under avsnittet ”Bostäder för nyanlända invandrare”.

I Hallands län hanteras regionalekonomiska frågor sedan 2003 av kommunalförbundet ”Region Halland”. Inom Länsstyrelsen finns därför inte – som i många andra län i landet – någon regionalekonomisk enhet med särskild utredningskompetens inom områdena näringsliv, tillväxtfrågor, utbildning, forskning, övergripande kommunikationsplanering eller internationalisering. Omorganisationen 2010, då ansvaret för den statliga tillsynen inom det sociala området flyttades från Länsstyrelsen till Socialstyrelsen, har också inneburit begränsningar för länsstyrelserna, att inom ramen för den egna organisation följa utvecklingen rörande de sociala dimensionerna av bostadsfrågorna.

Statistiken i rapporten är dels hämtad från Bostadsmarknadsenkäten (BME 2011), en enkät som landets samliga kommuner sedan 1989 besvarar i början av varje kalenderår, och dels från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Uppgifterna om antalet befintliga lägenheter, hustyper och upplåtelseformer i bostadsbeståndet beräknas fr.o.m. 2010 med fastighetstaxeringsregistret som bas. För lägenheter i småhus görs en kontroll mot ”Registret över Totalbefolkningen” och endast småhus med folkbokförd befolkning tas med. Detta för att inte fritidshus ska komma med i bostadsbeståndet. För flerbostadshus medtages alla lägenheter som ligger på taxeringsenheter kodade som flerbostadshus. Därtill har 2010 års nybyggnader av lägenheter i flerbostadshus lagts till. Årliga rivningar har dragits ifrån. Även nettotillskottet av ombyggnader har lagts till eller dragits ifrån. På detta vis kan SCB redovisa ett skattat bostadsbestånd för 2010 per 2010-12-31.

Med ”lägenheter” avses i denna rapport alla slag av permanenta bostäder oavsett upplåtelseform och oavsett om de är belägna i flerbostadshus eller småhus. Ett småhus kan inrymma en eller två lägenheter. Ett egna hem är ett småhus som ägs och bebos av dess ägare. När antalet lägenheter för ett årtal anges så avses förhållandena den 31 december det angivna året.

Rapporten har utarbetats inom Länsstyrelsens beredskaps- och samhällsbyggnadsenhet av byggnadsingenjörerna Nesrin Elsaleh och Svante Wahlström samt länsarkitekt Cecilia Engström. Integrationshandläggare Per Ibertsson vid Länsstyrelsens utvecklingsenhet har utarbetat fördjupningen avseende bostadssituationen för nyanlända invandrare.

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning och slutsatser

2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande

2.1 Bostadsmarknaden

2.2 Bostadsbeståndet

2.3 Bostadsbyggandet

2.4 Allmännyttiga bostadsföretag

3. Befolkningsutveckling

3.1 Folkmängd och åldersstruktur

3.2 In- och utflyttning

4. Samband bostadsmarknad - arbetsmarknad - kommunikationer

4.1 Samband bostadsmarknad - arbetsmarknad

4.2 Pendlingsmöjligheter inom regionen

5. Bostäder för olika grupper av boende

5.1 Bostäder för nyanlända invandrare

5.2 Bostäder för ungdomar och studenter

5.3 Bostäder för äldre

5.4 Bostäder för funktionshindrade

5.5 Bostäder för hemlösa

5.6 Kommunal bostadsförmedling

5.7 Bostäder för den arbetskraft som efterfrågas

6. Boendeplanering

6.1 Kommunernas arbete med boendefrågor

6.2 Länsstyrelsens arbete med boendefrågor

1. Sammanfattning och slutsatser

- Hallands län har ett strategiskt läge mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen och erbjuder med sin ”närhet”, sina lagom stora kustkommuner, det varierade landskapet och kustområdets attraktivitet, mycket goda förutsättningar för tillväxt samt attraktiva och goda boendemiljöer.
- Näringslivet i Hallands län är differentierat och har utvecklats positivt under lång tid. Länets strategiska läge bidrar till att företag inom transport, logistik och lager av olika slag etableras i länet, framför allt i områden utmed E6:an.
- Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningssynpunkt, till att vara det sjunde största. Befolkningstillväxten är starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av inlandet och landsbygden har en svagare utveckling. Den årliga folkökningen i länet har under de senaste åren uppgått till 2 500 – 3 000 personer per år. En faktor som kan begränsa en fortsatt sådan utveckling är bl.a. ett fortsatt alltför lågt bostadsbyggande.
- Den för länet positiva utvecklingen och befolkningsökningen har dock inte kunnat mötas av ett tillräckligt bostadsbyggande. Sedan början av 2000-talet är det därför brist på bostäder i centralorterna i länets samtliga kustkommuner.
- Det är framför allt brist på mindre hyreslägenheter och bristen på bostäder gör sig särskilt gällande för gruppen ungdomar.
- Det finns för närvarande cirka 133 000 permanentbostäder i Hallands län. Andelen småhus resp. flerbostadshus är 62 resp. 38 procent. Andelen lägenheter i länet som upplåts med hyresrätt är 41 procent, med bostadsrätt 8 procent och med äganderätt 51 procent. I genomsnitt bor det 2,2 boende per bostadslägenhet i länet.
- Det finns ett kommunägt allmännyttigt bostadsföretag i vart och ett av länets sex kommuner. Tillsammans äger och förvaltar de 22 200 lägenheter, vilket motsvarar ca 17 procent av hela bostadsbeståndet i länet.
- Försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter för ombildning till bostadsrätt förekommer i mycket liten omfattning i länet.
- Under 2009 och 2010 påbörjades 764 resp. 1 110 lägenheter i länet. Samma år färdigställdes 896 resp. 621 lägenheter i länet. Av dessa färdigställda lägenheter var endast 49 resp. 91 avsedda att upplåtas med hyresrätt. Sett i relation till folkökningen i länet och till den rådande bristen på framför allt mindre hyreslägenheter är ett bostadsbyggande på dessa nivåer, och då särskilt vad avser hyresrätter, alldeles för lågt. För att enbart svara mot den genomsnittliga årliga befolkningsökningen i länet – som uppgår till 2 500 - 3 000 per år – behöver det tillskapas minst cirka 1 500 lägenheter i länet. För att därtill komma tillräkta med bristen på bostäder i länet behöver det enligt Länsstyrelsens bedömning tillskapas cirka 2 000 nya lägenheter per år under de närmaste åren.
- För år 2011 och 2012 bedömer kommunerna att det kommer att påbörjas sammanlagt 1 585 resp. 1 630 lägenheter i länet. Länsstyrelsens bedömning är ett påbörjandet på ca 1 500 lägenheter under 2011 och ca 1 600 under 2012 .
- Med undantag för Varbergs tätort utgörs Väst kustbanans sträckning från Göteborg till Hallandsåsen av ett transporteffektivt dubbelspår. Detta möjliggör en ökning av järnvägstrafiken, kortare restider samt ett ökat pendlande med tåg. I kombination med att Europaväg E6 sedan några år tillbaka är motorväg genom hela länet, innebär detta att de halländska kustkommunerna nu binds samman ur arbetsmarknadssynpunkt och att Halland restidsmässigt kommit närmare både Göteborgs- och Malmö- Öresundsregionen.

2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande

2.1 Bostadsmarknaden

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningssynpunkt, till att vara det sjunde största. Befolkningsökningen skapar en positiv känsla av förändring, tillväxt och framtidstro. Inflyttning och inflöde av idéer bidrar till dynamik och nytänkande inom alla samhällssektorer. Halland har många naturligt goda förutsättningar. Det varierade landskapet och kustområdets attraktionskraft är en viktig tillgång. Likaså utgör det geografiska läget mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen en gynnsam faktor. Näringslivet är varierat och kännetecknas av många små företag.

Under de senaste tio åren har bostadsbyggandet varit för lågt för att kunna möta den kraftiga folkökningen. Det alltför låga bostadsbyggandet under de senaste tio åren har genererat en bristsituation på bostadsmarknaden i länets kustkommuner. Förutom svårigheterna att få tag i en hyreslägenhet återspeglas bristsituationen i en kraftig ökning av överlåtelsepriserna på småhus och bostadsrätter samt påtagliga svårigheter för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Sedan 1989 genomförs i början av varje år den s.k. bostadsmarknadsenkäten (BME) i vilken landets samtliga kommuner deltar. I enkäten svarar kommunerna på ett åttiotal olika frågor som rör bostadssituationen i kommunen. Länsstyrelsen sammanställer svaren på länsnivå och Boverket gör slutligen en sammanställning för hela riket som redovisas för regeringen, landets kommuner samt bostadsmarknadens aktörer. Enkätsvaren utgör ett viktigt kunskapsunderlag för bl.a. regering och riksdag.

Bostadsmarknadsläget i januari 2011 i länets kommuner

Den inledande och kanske viktigaste frågan i BME är hur kommunerna ser på bostadsmarknaden i den egna kommunen dels totalt sett, dels vad avser kommunens centralort och slutligen för övriga delar av kommunen. Kommunernas bedömning omfattar alla slag av permanentbostäder oavsett hustyp och upplåtelseform.

Kommunerna skall ange att det är *"Brist på bostäder"* om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet av hyresrätter, bostadsrätter och egna hem. *"Överskott på bostäder"* innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder och fler lediga egna hem och bostadsrätter till salu än vad som efterfrågas. När tillgången på bostäder svarar mot efterfrågan skall kommunerna ange att det är *"Balans på bostadsmarknaden"*.

Bostadsmarknadsläget januari 2011

Kommun	Kommunen som helhet	Centralorten	Övriga kommundelar
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Brist	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Balans
Hylte	Överskott	Balans	Överskott
Laholm	Brist	Brist	Balans

Källa: BME

Kommentar:

Bostadsmarknaden i länets kustkommuner kännetecknas av en påtaglig brist på bostäder och detta förhållande föreligger framför allt i kustkommunernas centralorter. Endast i Hylte kommun är det balans på bostadsmarknaden på centralorten.

I Kungsbacka och Varbergs kommuner är det även brist på bostäder i övriga kommundelar än centralorten.

För kommunen som helhet är det brist på bostäder i samtliga kustkommuner utom Falkenberg där det råder balans.

Sammanställning av bostadsmarknadsläget för perioden 2001 – 2011

Nedanstående tabell visar hur bostadsmarknadsläget har utvecklats i länets kommuner sedan år 2001.

Bostadsmarknadsläget hela kommunen 2001 - 2011											
Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Hylte	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist

Bostadsmarknadsläget på centralorten 2001 - 2011											
Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist
Halmstad	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Hylte	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Brist	Balans	Balans
Laholm	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 2001 - 2011											
Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Halmstad	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans
Hylte	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott
Laholm	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

Överskott på bostäder

Balans på bost. markn.

Brist på bostäder

Källa BME 2001 - 2011

Kommentar:

Den nu rådande bristsituation har utvecklats kontinuerligt sedan början av 2000-talet. Kungsbacka, Varberg och Halmstads kommuner har redovisat bostadsbrist för kommunen som helhet sedan 2002.

Under åren 2001 till 2011 har det varit brist på bostäder i samtliga kustkommuners centralorter med undantag för 2002 i Halmstads och 2009 i Falkenbergs centralort.

För övriga kommundelar redovisar Kungsbacka och Varberg bostadsbrist sedan 2005.

Under hela 2000-talet har det i princip förelegat brist på bostäder i samtliga kustkommuners centralorter. Endast i inlandskommunen Hylte har det i stort sett varit överskott på bostäder under hela 2000-talet.

Av BME framgår att ingen av länets kommuner räknar med några påtagliga förändringar av bostadsmarknaden under 2011 eller 2012.

Den fortsatt rådande bristen på bostäder medför svårigheter att tillgodose kommuninvårnarnas bostadsbehov och att möta den ökade efterfrågan på bostäder som folkökningen medför. Den utgör därtill en begränsande faktor för rörligheten på arbetsmarknaden och försvårar möjligheten för ungdomar att flytta hemifrån. Bostadsbristen begränsar även möjligheterna att kunna erbjuda äldre och funktionshindrade en bostad som svarar mot deras behov av service, trygghet och god tillgänglighet.

Vilka bostäder är det särskilt brist på

Av BME framgår vilka bostadstyper som det är särskild brist på 2011

Vilka boendeformer är det brist på 2011

Kommun	Hyresbostäder 1-2 rk	Hyresrätter 3 rk	Hyresrätter 4 rk och större	Bostadsrätter	Egnahem
Kungsbacka	Ja	-	Ja	-	-
Varberg	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Falkenberg	Ja	Ja	Ja	-	-
Halmstad	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Hylte	Ja	-	-	-	-
Laholm	Ja	-	-	-	-

Källa: BME

Vilka grupper har särskilt svårt att få en bostad

Enligt BME har följande kategorier av bostadssökande särskilt svårt att få bostad.

Grupper som har särskilt svårt att få en bostad 2011

Kommun	Ungdomar	Krav på god tillgänglighet	Stora barnfamiljer	Attraktivt läge	Flyktingar m uppehållstillst.	Studenter
Kungsbacka	Ja	Ja	Ja	-	-	-
Varberg	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Falkenberg	Ja	-	Ja	Ja	Ja	-
Halmstad	Ja	Ja	-	Ja	-	Ja
Hylte	Ja	Ja	Ja	-	-	-
Laholm	Ja	-	-	-	-	-
Antal Ja-svar	6	4	3	3	2	2

Källa: BME

Kommentar:

Länets samtliga kommuner redovisar att det är särskilt stor brist på små hyreslägenheter. Detta sammanfaller – föga förvånande – med att det framför allt är ungdomar som har svårt att få tag i en bostad. I fyra av länets sex kommuner råder brist på lägenheter för stora barnfamiljer och på lägenheter med god tillgänglighet. Lägenheter med ett attraktivt läge är det brist på i hälften av länets kommuner. Varberg och Halmstads kommuner redovisar också att det är brist på bostadsrätter och på egnahem.

Outhyrda hyreslägenheter

I BME 2011 redovisas hur många outhyrda hyreslägenheter som de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen hade den 1 januari 2011. Det totala antalet lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen och antalet lediga lägenheter redovisas i nedanstående sammanställning.

Lediga lägenheter i kommunägda bostadsföretag januari 2011

Kommun	Totalt hyresbestånd	Antal lediga lgh	Andel av beståndet %
Kungsbacka	2 627	0	0,00%
Varberg	5 141	0	0,00%
Falkenberg	2 519	0	0,00%
Halmstad	9 783	13	0,13%
Hylte	556	50	8,99%
Laholm	1 572	20	1,27%
Hela länet	22 198	83	0,37%

Källa: BME och Årsredovisningar

Kommentar:

Vid det senaste årsskiftet förvaltade de kommunägda bostadsföretagen cirka 22 200 lägenheter. Av dessa var endast 83 lediga för uthyrning. Antalet lediga lägenheter i allmännyttan i länet är alltså mindre än 0,4 procent av bolagens samlade bostadsbestånd. Härutöver finns ett fåtal lediga lägenheter hos privata fastighetsägare. Egentligen är det bara i Hylte kommun samt i Laholms kommun utanför centralorten som det finns lägenheter som i praktiken är lediga för uthyrning. För att bl.a. tillgodose behovet av omflyttning och för att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden, bör antalet lediga hyreslägenheter vara väsentligt fler och uppgå till cirka 1 – 2 procent av beståndet.

Kommunernas bedömning av behovet av nya hyreslägenheter

Länets kommuner har i årets BME angivit hur många lägenheter med upplåtelseformen hyresrätt det skulle behöva byggas det närmaste året för att tillgodose den rådande efterfrågsituationen. Svaren framgår av nedanstående tabell.

Hur många hyresrätter behöver det enligt kommunerna byggas det närmaste året för att tillgodose efterfrågan

Kommun	Antal hyresrätter
Kungsbacka	Mer än 100
Varberg	Mer än 100
Falkenberg	Mer än 100
Halmstad	50 - 99
Hylte	Inga alls
Laholm	20 - 49

Källa: BME

Kommentar:

De tre kustkommunerna i norra delen av länet uppger att det skulle behöva byggas mer än 100 hyresrätter det närmaste året. I enkäten saknas svarsalternativ för att precisera antalet när behovet av hyresrätter överstiger 100 lägenheter. Man kan därför ur BME inte utläsa hur många fler hyreslägenheter än 100 som det skulle behöva byggas i bl.a. Kungsbacka, Varbergs och Falkenbergs kommuner. Summerar man de lägsta värdena i tabellen ovan kommer man fram till att det föreligger ett uppenbart behov av att nu producera som allra minst 370 nya hyreslägenheter i länet.

I detta sammanhang bör det uppmärksammas att det under 2009 och 2010 endast färdigställdes 49 resp. 91 nya hyreslägenheter i länet. Med en så påtaglig och uttalad brist på hyreslägenheter i länets kustkommuner är det långt ifrån tillfredsställande att produktionen av hyreslägenheter i länet är av så exceptionellt låg omfattning. Sker det inte en väsentlig ökning av hyresrättsbyggandet kommer bristen på hyresbostäder att ytterligare försvåra rekryteringen av arbetskraft till länet, men också inverka negativt på länets fortsatta positiva utveckling. Då det för närvarande på kort sikt inte kan sägas vara lönsamt att producera och förvalta nya hyreslägenheter är det Länsstyrelsens bedömning att det behövs ett flertal samverkande förändringar av villkoren för hyresrättsbyggandet för att få till stånd ett ökat byggande av hyreslägenheter.

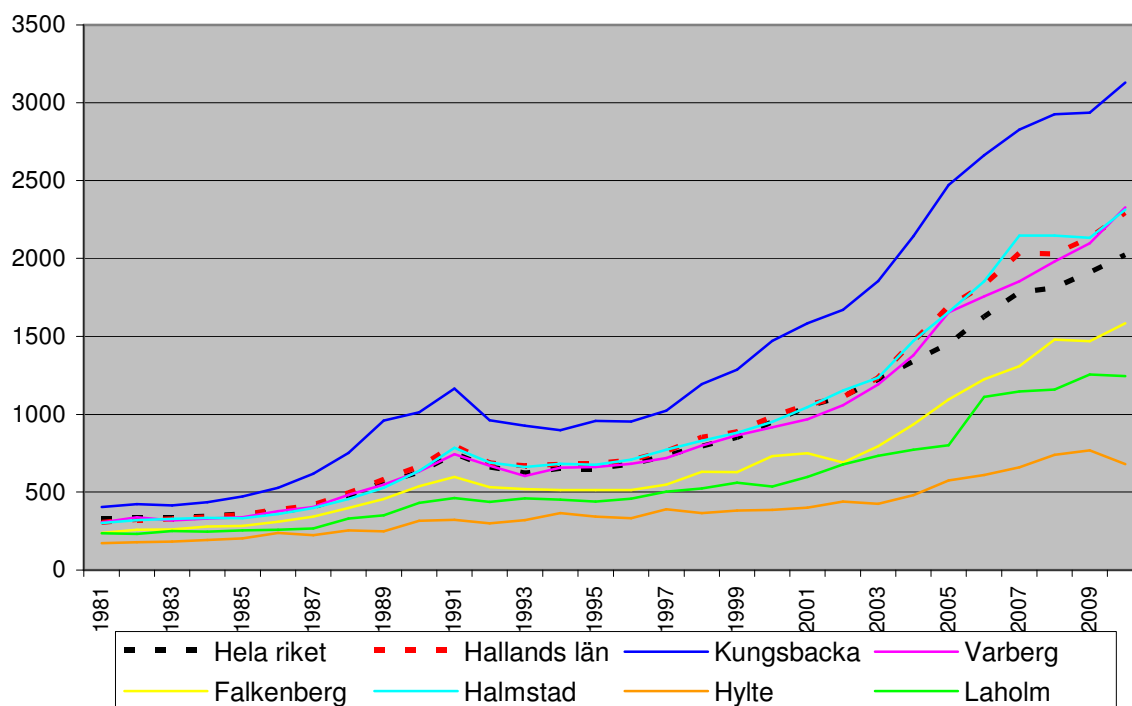
Prisutvecklingen på egna hem och bostadsrätter

Bristen på bostäder återspeglas i prisutvecklingen på egna hem och bostadsrätter. Bristen på bostäder har i kombination med förbättrad inkomstutveckling för många hushåll, en kraftigt reducerad fastighetsbeskattning samt en lång period med ett lågt ränteläge bidragit till en kraftig ökning av prisnivån för egna hem och bostadsrätter.

I diagrammet nedan visas hur priserna på småhus för permanentboende (medelpris i tusental kronor vid köp av egna hem, löpande priser) har ökat sedan 1981.

Prisutvecklingen på småhus (permanentboende) 1981 - 2010

Köpeskilling tkr medelpris



Kommentar:

Prisutvecklingen på egna hem i Hallands län har under perioden 2003 – 2010 ökat med 86 procent. Motsvarande värde för hela riket uppgår till 65 procent. Störst prisutveckling under denna period har det varit i Falkenbergs kommun med en ökning på 100 procent. Därefter kommer Varbergs kommun med 96 procent och Halmstads med 87 procent prisökning på egna hem. För Kungsbacka och Laholm har prisutvecklingen under motsvarande tid legat på ca 70 procent. I Hylte kommun har prisutvecklingen på egna hem varit 60 procent, dvs något lägre än riksgenomsnittet.

2.2. Bostadsbeståndet

Antalet lägenheter i småhus resp. flerbostadshus 2010

I nedanstående tabell redovisas antalet lägenheter för hus typerna småhus resp. flerbostadshus den 31 december 2010 samt den procentuella fördelningen.

Antal / andel lägenheter i småhus resp. flerbostadshus 2010

Kommun	Småhus		Flerbostadshus		Totalt
	Antal lgh	Andel %	Antal lgh	Andel %	Antal lgh
Kungsbacka	22 360	76%	7 076	24%	28 292
Varberg	15 156	57%	11 217	43%	26 005
Falkenberg	12 176	66%	6 252	34%	18 518
Halmstad	22 089	50%	22 493	50%	44 255
Hylte	3 530	75%	1 188	25%	5 156
Laholm	8 817	82%	1 953	18%	10 668
Länet totalt	84 128	63%	50 179	37%	132 894
<i>Hela riket</i>	<i>1 997 244</i>	<i>44%</i>	<i>2 511 129</i>	<i>56%</i>	<i>4 526 625</i>

Källa: SCB

Kommentar:

Andelen bostadslägenheter i småhus är 63 procent i Hallands län. Högst är andelen i Laholms kommun med 82 procent, tätt följt av Kungsbacka och Hylte. I Halmstads kommun är andelen lägenheter i småhus och i flerbostadshus nästan exakt lika stora. Andelen lägenheter i småhus resp. flerbostadshus i hela riket uppgår till 44 resp. 56 procent. Samtliga kommuner i Hallands län har en större andel bostäder i småhus än vad som är genomsnittet för hela riket. Halland är med andra ord ett ”småhuslän”.

Genomsnittligt antal boende per bostadslägenhet i länets kommuner

Antal boende per lägenhet i Hallands län 2010

Kommun	Folkmängd	Antal lgh totalt	Boende / lgh
Kungsbacka	75 025	29 436	2,55
Varberg	58 084	26 373	2,20
Falkenberg	41 008	18 428	2,23
Halmstad	91 800	44 582	2,06
Hylte	10 177	4 718	2,16
Laholm	23 390	10 770	2,17
Länet totalt	299 484	134 307	2,23
<i>Hela riket</i>	<i>9 415 570</i>	<i>4 508 373</i>	<i>2,09</i>

Källa: SCB

Kommentar:

Siffrorna i tabellen ovan anger antalet boende per lägenhet i det befintliga bostadsbeståndet. Högst antal boende per bostadslägenhet är det i Kungsbacka kommun. Lägst antal boende per lägenhet är det i Halmstads kommun. Övriga kommuner i länet har i genomsnitt cirka 2,2 boende per lägenhet. Motsvarande siffra för hela riket är 2,09.

Vid nybyggnad brukar man kunna räkna med att antalet boende per nyproducerad bostad är något lägre; ofta kan man räkna med i genomsnitt 1,6 – 1,8 boende per nyproducerad lägenhet.

Bostädernas fördelning på olika upplåtelseformer

Lägenheter i småhus resp. flerbostadshus kan disponeras / upplåtas med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Värdena från 2005 framgår av nedanstående tabell.

Upplåtelseformer, andel av lägenhetsbeståndet 2005

Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Kungsbacka	30%	6%	64%
Varberg	45%	8%	47%
Falkenberg	34%	12%	54%
Halmstad	50%	9%	41%
Hylte	37%	4%	59%
Laholm	30%	2%	68%
Länet	41%	8%	51%

Källa: SCB

Kommentar:

Även om tabellen ovan grundas på uppgifter som nu är fem-sex år gamla, så visar de att ungefär hälften av antalet lägenheter i länet disponeras med äganderätt. Dessa är till närmast 100 procent belägna i småhus, s.k. egnahem.

Ungefär fyra av tio lägenheter i länet upplåts med hyresrätt och dessa lägenheter är till allra största delen belägna i flerbostadshus. Mot bakgrund av att det under senare år har färdigställts ett förhållandevis stort antal lägenheter som upplåts med bostadsrätt bör man nu kunna utgå ifrån att ungefär var tionde lägenhet i länet upplåts med bostadsrätt.

Variationerna i upplåtelseform varierar mellan kommunerna, särskilt vad avser upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsbeståndet i Falkenbergs kommun utgörs till 12 procent av bostadsrätter, medan andelen bostadsrätter i Laholms endast är 2 procent. Laholm har å andra sidan högst andel bostäder som nyttjas med äganderätt; där nästan sju av tio lägenheter är ett småhus som disponeras med äganderätt, dvs ett egnahem.

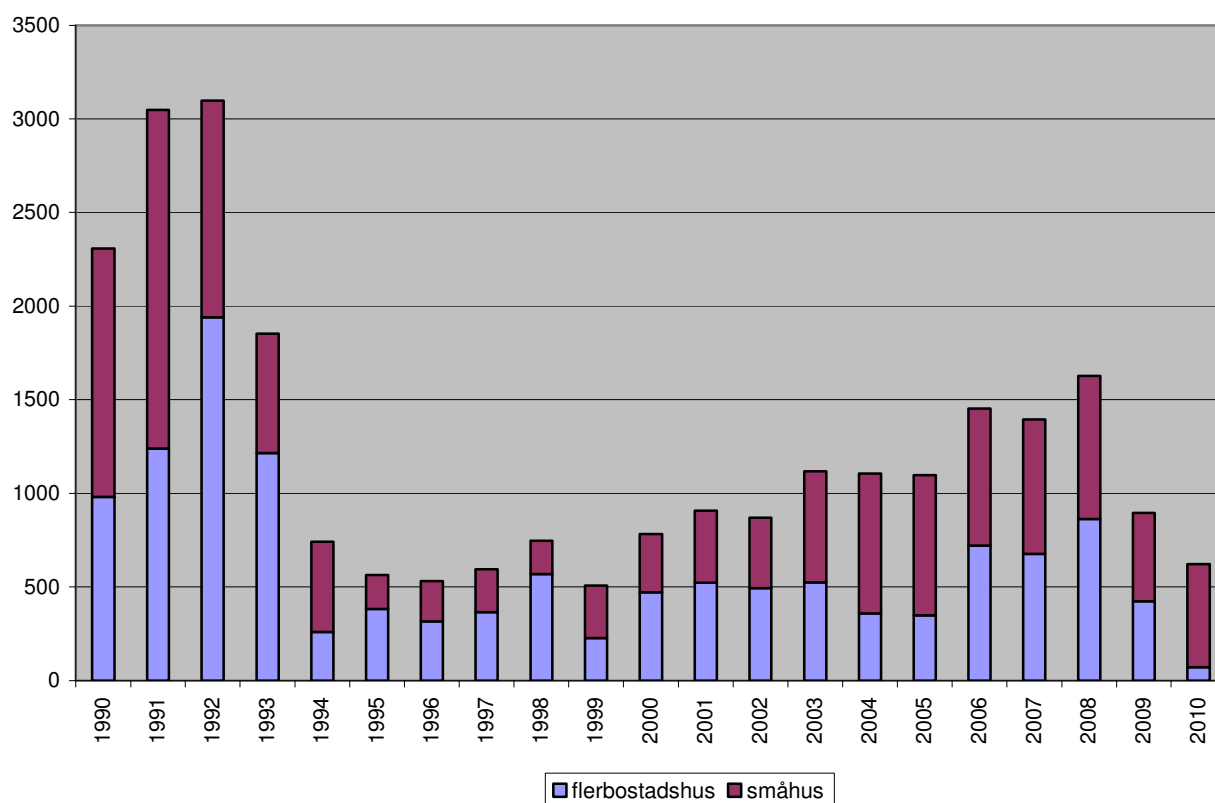
Efter många års utredande öppnades sommaren 2009 möjligheten att äga en bostadslägenhet i ett flerbostadshus. Produktionen av lägenheter i flerbostadshus som skall upplåtas med äganderätt är ännu av mycket begränsad omfattning, både vad avser länet som riket i sin helhet.

2.3 Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet i länet i ett längre perspektiv 1990 - 2010

Stapeldiagrammet på nästa sida visar hur bostadsbyggandet i länet har varierat sedan 1990. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år. Den blå delen av stapeln visar antalet lägenheter i flerbostadshus och den röda delen antalet lägenheter i småhus.

Bostadsbyggandet i länet, antal färdigställda lägenheter 1990 - 2010



Källa: SCB

Kommentar:

Bostadsbyggandet har under lång tid karaktäriserats av väldigt stora variationer. I början av 1990-talet färdigställdes årligen men än 3 000 lägenheter i länet. Några år senare – från mitten till slutet av 1990-talet – ligger antalet färdigställda lägenheter på endast drygt 500 per år.

Från år 2000 har bostadsbyggandet ökat lite år för år med en topp år 2008 med 1 626 färdigställda lägenheter. Finans- och fastighetskrisen hösten 2008 och hela 2009 medförde att bostadsbyggandet ånyo sjönk till samma låga nivåer som under andra halvan av 1990-talet. Inte nog med att det under 2010 endast färdigställdes 621 lägenheter, av dessa utgjordes endast 91 av hyresbostäder.

Behov av bostadsbyggande i framtiden

Mot bakgrund av att länets befolkning numera ökar med cirka 3000 nya invånare per år och det erfarenhetsmässigt i genomsnitt bor 1,6 - 1,8 boende per lägenhet som nyproduceras så skulle det genom ny- och ombyggnader behöva tillskapas cirka 1 700 lägenheter per år för att bostadsbyggandet skall kunna hålla jämna steg med folkökningen i länet.

Även om det genom ombyggnad, inredning av vindar, lokaler och liknande åtgärder kan tillskapas ett mindre antal lägenheter årligen samt att detta tillsammans med en permanentning av fritidshus uppskattningsvis kan tillskapa 100-200 permanentbostäder per år, så behöver det alltså nyproduceras minst cirka 1 500 lägenheter årligen enbart för att motsvara det bostadsbehov som tillkommer genom den årliga folkökningen i länet.

En jämnare bostadsproduktion

Blickar man bakåt i tiden så kännetecknas bostadsbyggandet i Sverige av mycket stora svängningar i fråga om nyproduktion av bostäder. Av stapeldiagrammet på föregående sida framgår att det under de första tre åren på 1990-talet färdigställdes 2 500 till 3 000 lägenheter årligen, för att under åren 1994 – 1999 endast uppgå till cirka 600 lägenheter årligen. Så stora och plötsliga variationer inom byggbranschen med alla dess olika slag av berörda företag och organisationer innebär stora påfrestningar och inverkar kraftigt på sysselsättningen i allt från projektering, materialtillverkning, transporter och till den faktiska bostadsproduktionen. Stora fluktuationer i fråga om bostadsproduktion riskerar att få kostnadshöjande effekter och varken bostadskonsumenter eller bostadsproducenter är betjänta av en sådan ryckighet.

Vikten och behovet av en jämnare och mer kontinuerlig takt i ny- och ombyggnaden av bostäder kan inte nog framhållas, dels för att uppnå en stabilare arbetsmarknad inom byggsektorn, dels för att kunna upprätthålla kompetensen inom byggsektorns alla olika delar och sektorer, men också för att kunna erbjuda utbildnings- och lärlingsplatser i syfte att minska problemen med brist på byggledare, platschefer, byggnadsarbetare och andra slag av bygghantverkare i tider av högkonjunktur. Det vore därför en fördel de kommunägda bostadsföretagen på lämpligt sätt medverkade till en jämnare och kontinuerligare takt vad gäller nyproduktionen av bostäder.

Bostadsbyggandet under de två senaste åren

Påbörjade lägenheter 2009 och 2010

Nedanstående sammanställningar visar antalet påbörjade lägenheter 2009 och 2010, fördelat på kommun, hustyp samt upplåtelseform.

Antal påbörjade lägenheter, nybyggnad, 2009

	Alla lägenheter	Småhus, Sm				Flerbostadshus, Fh			
	totalt	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Fh totalt
Kungsbacka	249	0	0	196	196	29	24	0	53
Varberg	233	0	0	139	139	38	56	0	94
Falkenberg	143	0	37	82	119	0	24	0	24
Halmstad	74	16	0	16	32	42	0	0	42
Hylte	7	0	0	7	7	0	0	0	0
Laholm	58	12	0	44	56	2	0	0	2
Hela länet	764	28	37	484	549	111	104	0	215

Källa: SCB

Antal påbörjade lägenheter, nybyggnad, 2010

	Alla lägenheter	Småhus				Flerbostadshus			
	totalt	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Fh totalt
Kungsbacka	363	-	-	-	186	-	-	-	177
Varberg	393	-	-	-	199	-	-	-	194
Falkenberg	172	-	-	-	58	-	-	-	114
Halmstad	125	-	-	-	24	-	-	-	101
Hylte	5	-	-	-	5	-	-	-	0
Laholm	52	-	-	-	28	-	-	-	24
Hela länet	1 110	-	-	-	500	-	-	-	610

Källa: SCB

Kommentar:

Finans- och fastighetskrisen som utlöstes under hösten 2008 fick stora konsekvenser för påbörjande under framför allt 2009, då endast 764 lägenheter påbörjades i länet. Under 2010 påbörjades 1 110 nya lägenheter, vilket vid en jämförelse med påbörjandet under 2009 motsvarar en 45-procentig ökning. Trots denna ökning är nivån ändå för lågt för att motsvara det behov av nya bostäder som uppkommer genom folkökningen i länet.

I tabellen ovan för påbörjande lägenheter 2010 saknas tyvärr uppgifter om fördelningen på de olika upplåtelseformerna. SCB:s avgifter för att informera om dessa uppgifter bedöms vara alltför höga för att kunna motivera inköp av nämnda statistik. Detta förhållande gäller även andra av SCB:s avgiftsbelagda statistikuppgifter på kommunnivå som i flera fall skulle kunna bidra till att ge en mer klarläggande bild av bl.a. befolkningsutveckling, bostadsbestånd, arbetspendling och bostadsbyggand i länet.

Färdigställda lägenheter 2009 och 2010

Nedanstående sammanställningar visar antalet färdigställda lägenheter 2009 och 2010, fördelat på kommun, hustyp och upplåtelseform.

Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad, 2009

	Alla lägenheter	Småhus, Sm				Flerbostadshus, Fh			
	totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Fh totalt
Kungsbacka	411	0	28	119	147	0	264	0	264
Varberg	200	0	10	152	162	0	38	0	38
Falkenberg	83	0	0	39	39	16	28	0	44
Halmstad	154	0	0	76	76	18	60	0	78
Hylte	8	3	0	5	8	0	0	0	0
Laholm	40	12	0	28	40	0	0	0	0
Hela länet	896	15	38	419	472	34	390	0	424

Källa: SCB

Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad, 2010

	Alla lägenheter	Småhus				Flerbostadshus			
	totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Fh totalt
Kungsbacka	162	0	0	162	162	0	0	0	0
Varberg	164	2	10	134	146	6	12	0	18
Falkenberg	107	0	0	79	79	0	28	0	28
Halmstad	76	0	0	51	51	25	0	0	25
Hylte	9	0	0	9	9	0	0	0	0
Laholm	103	58	0	45	103	0	0	0	0
Hela länet	621	60	10	480	550	31	40	0	71

Källa: SCB

Kommentar:

Under år 2009 färdigställdes genom nybyggnad endast 896 nya lägenheter i länet, dvs närmast en halvering jämfört med året före. Antalet lägenheter i småhus resp. flerbostadshus är ungefär lika stora. Det är anmärkningsvärt att endast 49 lägenheter som färdigställdes under 2009 är avsedda att upplåtas med hyresrätt.

Ett ännu lägre färdigställande av nya bostäder följde under år 2010, då det genom nybyggnad tillskapades endast 621 nya lägenheter i länet. Av dessa utgjordes endast 91 av hyreslägenheter.

Ett tillskott med totalt 140 hyreslägenheter under två år i ett län med uttalat stor och långvarig brist på hyreslägenheter är givetvis inte tillfredsställande.

Det mycket låga färdigställandet av hyreslägenheter under de två senaste åren är mot bakgrund av efterfrågesituationen anmärkningsvärt låg. Orsaken får sökas i flera olika omständigheter som höga byggkostnader, ett gap mellan rådande hyresnivå för nybyggda hyreslägenheter och vad som skulle behöva tas ut i hyra, slopade ränte- och investeringsbidrag till hyresrättsbyggandet, den finans- och fastighetskris som inleddes hösten 2008 och varade under år 2009.

Genom inredning av vindar, ombyggnad av kontor till bostäder och liknande åtgärder, tillskapades under år 2010 ytterligare 36 nya lägenheter. Tio av dessa utgjordes av studentlägenheter. En bakåtblick visar att antalet lägenheter som tillkommit genom sådana ombyggnader och inredning av vindar och liknande åtgärder varierar mellan 0 och som högst ca 50 lägenheter per år. Mot bakgrund av det stora behovet av nya bostäder är tillskottet genom ombyggnader av olika slag välkommet, men i sammanhanget otillräckligt.

Förväntat påbörjade 2010 och 2011

I årets BME har kommunerna i s.k. ”projektlistor” förtecknat de bostadsbyggnadsprojekt som resp. kommun känner till och som de bedömer bör kunna påbörjas under de närmast följande två åren.

Utifrån dessa projektlistor gör kommunerna en samlad bedömning av förväntat påbörjande under 2011 och 2012. I nedanstående tabell visas hur många lägenheter resp. kommun beräknar kunna påbörjas under den närmaste tvåårsperioden.

Förväntat påbörjande 2011 och 2012 enligt länets kommuner

Antal nya permanentbostäder

Kommun	2011	2012	Skulle det behövas byggas fler lgh?
Kungsbacka	550	550	Ja
Varberg	350	380	Ja
Falkenberg	150	125	Nej
Halmstad	480	500	Nej
Hylte	15	15	Nej
Laholm	40	60	Ja
Hela länet	1 585	1 630	

Källa: BME

Kommentar:

Det av kommunerna förväntade påbörjandet för 2011 och 2012 överstiger alltså väsentligt vad som verkligen påbörjades under 2009 och 2010. Om man skulle kunna få ett påbörjande av nya bostäder under 2011 enligt tabellen ovan så skulle det innebära det närmast en fördubbling av påbörjandet i jämförelse med 2009.

Faktorer som slutligen bestämmer hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bl.a. den allmänna konjunkturen, arbetsmarknadsläget, löneutvecklingen, finansieringsmöjligheterna / finansieringsvillkoren, pris- och hyresutvecklingen i det befintliga bostadsbeståndet samt givetvis den förväntade ränteutvecklingen. Därtill kommer att politiska och ekonomiska händelser och kriser i vår omvärld kan minska tilltron för framtiden, öka osäkerheten och därigenom verka begränsande på bostadsbyggandet.

Det kan följaktligen konstateras att det i kustkommunerna i länet råder stor brist på bostäder och då särskilt mindre hyreslägenheter. Länets strategiska läge och attraktiva boendemiljöer talar för att den långvariga befolkningsökningen kommer att fortsätta. Mot denna bakgrund behöver tillskapandet av nya bostäder i länet öka med minst det antal bostäder som kommunerna har angivit i tabellen ovan. För att därtill minska den rådande bristen på bostäder i länet skulle nybyggandet under några år behöva komma upp i nivåer om ca 2 000 nya bostäder per år.

I länets kommuner finns en medvetenhet om vikten av att det behöver finns ett tillräckligt utbud av hyreslägenheter och att en bristsituation för bostäder i allmänhet och mindre hyresbostäder i synnerhet riskerar att hämma bl.a. näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft och som en följd därutav även kommunens utveckling. Mot bakgrund av den stora bristen på bostäder som upplåts med hyresrätt bör kommunerna i sin planering sträva efter att minst 30 procent av de nya lägenheter som tillskapas kommer att upplåtas med hyresrätt. Detta bör vara möjligt genom t.ex. villkor i markanvisningar, exploateringsavtal samt i direktiv till de kommunägda bostadsföretagen.

Hinder för ett ökat bostadsbyggandet

I BME för 2011 har kommunerna angett vad de framför allt ser som hinder för bostadsbyggande i kommunen just nu. Frågan hade 14 olika svarsalternativ och kommunernas svar framgår av nedanstående sammanställning.

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

Hinder för ett ökat bostadsbyggande:	Antal kommuner som angivit vidstående orsak
Höga produktionskostnader	5
Brist på planlagd mark i attraktiva lägen	2
Överklaganden av detaljplaner	2
Svårigheter att få lån / hårda lånevillkor	2
Bristande planberedskap	1
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	1
Brist på byggarbetskraft	1
Osäkerhet om framtida subventions- / skattevillkor	1
Svag inkomstutveckling för hushållen	1
Vikande befolkningsunderlag	1
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	1
Annan orsak	1
Osäkerhet om vägdragningar	0
Bullerproblem	0

Källa: BME 2011

Kommentar:

Av svaren i BME för 2011 framgår alltså att kommunerna bedömer att de huvudsakliga hindren för ett högre påbörjande framför allt beror på de höga produktionskostnaderna. Fem av länets kommuner anger detta som ett hinder för ett ökat bostadsbyggande. Flera av länets kommuner anser att även överklagade detaljplaner, svårigheter att få lån samt brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen utgör huvudsakliga hinder för ett ökat bostadsbyggande.

2.4 Allmännyttiga bostadsföretag

Allmännyttans bostadsbestånd

Med allmännyttigt bostadsföretag avses ett bolag/stiftelse som drivs utan vinstintresse och vars verksamhet huvudsakligen avser förvaltning av fastigheter i vilka bostadslägenheterna upplåts med hyresrätt. I Hallands län finns det ett allmännyttigt bostadsföretag i varje kommun. De fem företagen i kustkommunerna utgörs av aktiebolag, medan det i Hylte kommun drivs i stiftelseform.

I nedanstående tabell framgår hur många allmännyttiga bostadslägenheter det finns i respektive kommun samt dess andel i relation till hela bostadsbeståndet i kommunen.

Antal lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag 2010, samt deras andel av beståndet

Kommun	Antal lgh i allmännyttan 2010	Andel av hela bostadsbeståndet i länet
Kungsbacka	2 627	9%
Varberg	5 141	20%
Falkenberg	2 519	14%
Halmstad	9 783	22%
Hylte	556	11%
Laholm	1 572	15%
Länet	22 198	17%

Källa: SCB

Kommentar:

I förhållande till samtliga permanentbostäder i länet så äger de allmännyttiga bostadsföretagen i Halmstad och Varberg ungefär var femte bostad. I Kungsbacka och Hylte äger de allmännyttiga bostadsföretagen ungefär var tionde bostad.

Som jämförelse kan nämnas att för hela riket uppgår allmännyttans andel av hela lägenhetsbeståndet till 18 procent, dvs i stort sett samma genomsnittliga nivå som för Hallands län.

Försäljning av allmännyttans hyreslägenheter

Nedanstående tabell visar hur många lägenheter som såldes av de allmännyttiga bostadsföretagen i Hallands län under 2010, vilket kategori som var köpare samt om kommunerna i dagsläget känner till om det finns planer på försäljningar under 2011 och 2012.

Försäljningar och köp av de allmännyttiga bostadsföretagen i länet under år 2010

Kommun	Antal lgh som såldes 2010	Typ av köpare	Aktuellt med försäljningar 2011/2012
Kungsbacka	77	BRF 77	Nej
Varberg	0	-	Nej
Falkenberg	0	-	Nej
Halmstad	117	BRF 56 / HR 61	Nej
Hylte	0	-	Nej
Laholm	27	HR 27	9 lägenheter
Totalt i länet	221	BRF 133 / HR 88	Ja i en kommun och med 9 lägenheter

BRF = Hyreslägenheter som omvandlades till bostadsrätt
HR = Hyreslägenheter till privat ägare för fortsatt uthyrning

Källa: BME 2011

Kommentar:

Under 2010 avyttrade de allmännyttiga bostadsföretagen i länet totalt 221 hyreslägenheter, vilket motsvarar cirka 1 procent av deras samlade bostadsbestånd. Av dessa 221 lägenheter är 77 belägna i Kungsbacka kommun, 117 i Halmstads kommun och 27 i Laholms kommun. Av dessa 221 lägenheter ombildades 133 till bostadsrätter. Övriga 88 överläts till privata fastighetsägare för fortsatt förvaltning som hyreslägenheter. Motiven för överlåtelsena har enligt svaren i BME varit en strävan att effektivisera förvaltningen, att få in privata hyresvärdar i vissa bostadsområden, att uppnå bättre variation vad gäller upplåtelseformer men också att möjliggöra inköp av andra fastigheter.

Under 2010 försåldes alltså totalt 221 lägenheter. För 2011 och 2012 finns enligt BME planer på försäljning av nio lägenheter i Laholms kommun. Försäljning av hyreslägenheter ur det allmännyttiga bostadsbeståndet förekommer alltså ännu i ringa omfattning i länet.

2010 förvärvade allmännyttan i Laholm ett flerbostadshus med tolv hyreslägenheter.

3. Befolkningsutveckling

3.1 Folkmängd och åldersstruktur

Folkmängd 2010-12-31 samt förändring sedan 2009-12-31

Kommun	Folkmängd	Förändring	Förändring i %
Kungsbacka	75 025	1 087	+1,47
Varberg	58 084	645	+1,12
Falkenberg	41 008	269	+0,66
Halmstad	91 800	713	+0,78
Hylte	10 177	-100	-0,97
Laholm	23 390	45	+0,19
Länet	299 484	2 659	+0,90

Källa: SCB

Kommentar:

Folkmängden i Hallands län ökade under 2010 med 2 659 personer och uppgick den 31 december 2009 till 299 484 invånare. Detta motsvarar en ökning med 0,9 procent. Befolkningsstillväxten är starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av Hallands inland har en svagare utveckling.

Motsvarande siffror för riket är 9 415 570, 74 888, resp. en ökning med 0,8 procent.

Samtliga kommuner i Halland utom Hylte kommun ökade sin folkmängd under 2010. Störst procentuell ökning hade Kungsbacka (1,5 %) och Varberg (1,1 %). En alltför hög och hastig befolkningsökning är inte enbart av godo. Det kan medföra svårigheter för kommunerna att finansiera och hinna med utbyggnaden av den kommunala servicen till de nya bostadshusen och de nya kommuninvånarna. Halmstads och Falkenbergs kommuner ökade som folkmängd med vardera cirka 0,7 procent och Laholm med 0,2 procent. Folkmängden i Hylte minskade under år 2010 med 100 personer vilket motsvara en minskning med nästan 1,0 procent.

Summerar man befolkningsökning under perioden januari 2004 och till december 2010, så har länets befolkning ökat med 18 164 invånare. Summerar man färdigställandet av bostäder under samma tid så har 8 193 lägenheter färdigställts genom nybyggnad. Antalet invånare i länet har alltså sedan 2004 ökat med i genomsnitt 2 600 personer per år. Det genomsnittliga antalet färdigställa lägenheter är 1 170.

Om man utgår från att varje ny lägenhet ger boende åt i genomsnitt 1,7 personer innebär detta att det enbart för att svara mot folkökningen i länet skulle behöva färdigställas i genomsnitt cirka 1 530 nya lägenheter per år. Det genomsnittliga färdigställandet per år av nya bostäder har för ovan nämnda tidsperiod uppgått till 1 170 nya lägenheter i länet, dvs cirka 360 färre än vad som behövs för att motsvara folkökningen. Den brist på bostäder som rådde 2004 har följaktligen inte minskat utan har ökat ytterligare, vilket också framgår av bostadsmarknadsenkäterna under denna tidsperiod.

Befolkningens fördelning på olika åldersklasser 2009

Andel av befolkningen i åldersklasser, 2009-12-31

	0-5 år	6-19 år	20-64 år	>65 år
Kungsbacka	8,1%	20,1%	54,9%	16,8%
Varberg	7,0%	16,8%	56,6%	19,7%
Falkenberg	6,3%	17,6%	54,8%	21,3%
Halmstad	6,7%	16,0%	58,3%	19,1%
Hylte	6,8%	18,0%	54,8%	20,4%
Laholm	6,0%	16,9%	55,9%	21,2%
Hela länet	7,0%	17,5%	56,3%	19,1%
<i>Hela riket</i>	<i>7,0%</i>	<i>16,4%</i>	<i>58,5%</i>	<i>18,1%</i>

Källa: SCB

Kommentar:

Andelen 0-5 -åringar och 6-19 -åringar är högst i Kungsbacka kommun. Andelen i åldergruppen 20-64 år är högst i Halmstads kommun, vilket delvis är en effekt av att Halmstad har en högskola och att ett stort antal studerande därmed hamnar inom denna åldersgrupp. Andelen personer över 65 år är högst i Falkenbergs kommun, tätt följd av Laholm och Hyltes kommuner. Lägst andel av befolkning över 65 år är det i Kungsbacka kommun.

3.2 In- och utflyttning

Sammanställningen nedan visar antalet inflyttade, utflyttande och flyttningsnettot för respektive kommun under 2009.

Antal inflyttade, utflyttade o flyttnetto per kommun 2009

Kommun	Inflyttade	Utflyttade	Flyttningsnetto
Kungsbacka	3 433	2 471	962
Varberg	2 178	1 549	629
Falkenberg	1 609	1 348	261
Halmstad	4 341	3 620	721
Hylte	497	490	7
Laholm	1 095	975	120
Hela länet	13 153	10 453	2 700

Källa: SCB

Sammanställningen nedan visar flyttnings omfattning förhållande till folkmängden.

Andel inflyttade o utflyttade i relation till folkmängden 2009

Kommun	Andel inflyttade	Andel utflyttade	Folkmängd
Kungsbacka	4,6%	3,3%	73 938
Varberg	3,8%	2,7%	57 439
Falkenberg	3,9%	3,3%	40 739
Halmstad	4,8%	4,0%	91 087
Hylte	4,8%	4,8%	10 277
Laholm	4,7%	4,2%	23 345
Hela länet	4,4%	3,5%	296 825

Källa: SCB

Kommentarer till dessa två sammanställningarna enligt ovan:

In- och utflyttnings omfattning är en viktig parameter när man skall granska bostadsmarknaden och utbudet av bostäder. För personer som redan är inne på bostadsmarknaden eller som på annat sätt har goda möjligheter att genom köp skaffa sig en bostad är prisutvecklingen och skattereglerna för småhus och bostadsrätter en faktor som till stor del inverkar på möjligheterna och benägenheten att flytta. För de grupper som inte vill eller har möjlighet att köpa en bostad är bristen på hyreslägenheter en begränsande faktor för möjligheten att kunna flytta till ett arbete eller till studier i en annan kommun.

Falkenbergs, Hylte, Kungsbacka och Varbergs kommuner har i BME uppgivit att personer från andra kommuner som får arbete inom deras resp. kommun kan få någon form av förtur till en hyreslägenhet.

4. Samband bostadsmarknad - arbetsmarknad - kommunikationer

4.1 Samband bostadsmarknad - arbetsmarknad

Näringslivet i Hallands län är starkt differentierat och har utvecklats positivt under lång tid. Utmed motorvägen genom Halland och i anslutning till tätorterna – för närvarande särskilt vid Halmstad – sker en kraftig etablering av företag inom transport, lager och logistik. I Falkenberg har dock ARLA med ungefär 150 anställda aviserat en nedläggning av sitt mejeri för osttillverkning.

Bristen på bostäder kan få negativa effekter för arbetsmarknaden. Möjligheten att tacka ja till ett arbete på annan ort kan försvåras eller i värsta fall hindras av att man inte kan få tag i en bostad där. För de som har goda ekonomiska möjligheter och / eller redan är inne på bostadsmarknaden och har något att byta med, så är utgångsläget i en sådan situation givetvis bättre. För de som inte har detta utgångsläge är möjligheten att finna en egen bostad väsentligt svårare. De som saknar möjlighet att köpa ett småhus eller en bostadsrätt eller som av andra skäl inte vill äga och ansvara för sin bostad är hänvisade till att söka bostad i beståndet av hyreslägenheter. Den rådande bristsituation på hyreslägenheter medför att de har svårigheter att finna en lämplig bostad. Utsikterna att kunna flytta till någon av länets kustkommuner för att där börja ett nytt arbete försvåras pga bristen på bostäder och då särskilt bristen på hyreslägenheter.

4.2 Pendlingsmöjligheter inom regionen

E6:an är av motorvägsstandard genom hela Halland. Vad gäller järnvägen (Västkustbanan) genom länet är den sedan juni 2008 – med undantag av en viktig sträcka mellan Varbergs norra infart och Hamra söder om staden – utbyggd till dubbelspår. Möjligheterna att dagligen pendla mellan centralorterna utmed kustområdet i Halland och från dessa orter till Mölndal och Göteborg är följaktligen mycket goda. Utbyggnaden av Västkustbanan till dubbelspår och Europaväg E6 genom Halland till motorvägsstandard har minskat restiderna mellan de halländska kommunerna och till Göteborgsregionen.

När tunneln genom Hallandsåsen blir helt färdig 2015 innebär det kortare restider och framför allt en ökad transportkapacitet på järnvägen söderut från länet både i fråga om person- och godstrafik som restid och tillförlitlighet. Detta förväntas öka arbetspendlingen i södra delen av länet och då särskilt mot Öresundsregionen.

Pendlingens omfattning i länet

Pendling över kommungräns, antal i åldern 16 år och däröver. 2008

Kommun	Inpendlare över kommungräns		Utpendlare över kommungräns	
	Antal personer	Andel av befolkningen	Antal personer	Andel av befolkningen
Kungsbacka	6 489	9%	19 924	27%
Varberg	4 410	8%	6 043	10%
Falkenberg	3 323	8%	4 216	10%
Halmstad	6 861	8%	6 297	7%
Hylte	1 224	12%	1 273	11%
Laholm	1 832	8%	4 254	17%
Summa	24 139	8%	42 007	14%

Källa: SCB

Kommentar:

De påtagligt förbättrade kommunikationerna genom länet har medfört att pendlingsmöjligheterna till och från framför allt Göteborg har förbättrats avsevärt. Detta har inneburit att möjligheterna att bosätta sig i Varberg och Falkenberg och därifrån arbetspendla till Göteborg har förbättrats. Möjligheterna att arbetspendla mellan kuststäderna i Halland samt att ”studiependla” till universitet och högskolor i Göteborg, Varberg och Halmstad har också underlättats genom de bättre kommunikationerna mellan centralorterna alltifrån Göteborg i norr till Halmstad i söder. När tunneln under Hallandsåsen blir färdig 2014 - 2015 kommer alternativen till arbetspendling och pendling till universitet och högskolor i Öresundsregionen att utvecklas väsentligt. Den härav förväntade ökade efterfrågan på bostäder i och i anslutning till de Halländska kustkommunernas centralorter behöver därför särskilt uppmärksammas i den kommunala bostadsplanering.

5. Bostäder för olika grupper av boende

5.1 Bostäder för nyanlända invandrare

Det kan finnas skäl att i denna redogörelse beröra begreppet *nyanlända invandrare* något. I sin allra bredaste mening hänvisar begreppet till en person som är född utomlands och som har varit bosatt och folkbokförd i Sverige i upp till två år. Således räknas i definitionsmässiga termer även anhöriga till svenska medborgare, arbetskraftsinvandrare, personer med uppehållsrätt enligt EES-avtalet, gäststuderande etc. till gruppen nyanlända invandrare.

Det är dock vanligt att man särskilt skiljer ut den grupp som har fått uppehållstillstånd som flyktingar eller av flyktingliknande skäl, samt deras anhöriga. Dessa personer omfattas av det svenska flyktingmottagandet och utgör den grupp för vilka staten tecknar överenskommelser med landets kommuner. Denna grupp har också rätt att erhålla specifika etableringsinsatser i syfte att påskynda deras etablering i samhället. Andra grupper bedöms inte ha samma behov av denna typ av insatser då deras vistelse i Sverige snarare grundar sig i ett aktivt val än i ett skyddsbehov.

Den 1 december 2010 infördes i Sverige en ny lagstiftning som syftar till att reformera landets flyktingmottagande. Reformen, ofta kallad etableringsreformen, innebar den största förändring som gjorts inom integrationsområden sedan 1985 då kommunerna tog över ansvaret för introduktionen från dåvarande AMS. Precis som då har 2010 års reform inneburit stora förändringar i olika myndigheters ansvarsområden och arbetsuppgifter.

Bosättningsarbetet

Arbetsförmedlingen har i och med etableringsreformen fått sig tilldelat ett stort ansvar i arbetet att anvisa nyanlända invandrare som omfattas av flyktingmottagandet till en första bosättningsort. Målet är att val av bostadsort närmare ska knytas till arbetsmarknadens behov och individens kunskaper. Arbetsförmedlingen ska, utifrån Migrationsverkets prognoser, fastställa en länsvis fördelning av mottagningsbehovet i varje län. Länsstyrelserna arbetar sedan för att träffa överenskommelser med respektive läns kommuner i en utsträckning som motsvarar Arbetsförmedlingens formulerade behov. Arbetsförmedlingen anvisar således till en första bosättningsort för de individer inom flyktingmottagandet som är i arbetsför ålder och som har en förmåga att delta i etableringsinsatser till minst 25 procent. Migrationsverket arbetar med att anvisa bosättningsort för individer som *inte* är i arbetsför ålder eller som av olika skäl *inte* kan delta i etableringsinsatser till minst 25 procent. De kommuner som träffat överenskommelser med staten om flyktingmottagande ansvarar för bostadsanskaffning.

Hallands län har ett gynnsamt läge mitt i en tillväxtregion. Länet uppvisar en stark befolkningstillväxt och har en god arbetsmarknad. Eftersom Arbetsförmedlingen i enlighet med den nya etableringsreformen vill anvisa nyanlända invandrare till orter där de har goda förutsättningar att komma ut i självförsörjning har man bitt Länsstyrelsen att öka volymerna på de överenskommelser som staten tecknar med kommunerna i länet. Länets kommuner har under 2011 tecknat överenskommelser med Länsstyrelsen om att sammanlagt ta emot 410 personer, vilket är 100 fler än föregående år.

Konkurrens om bostäder

Halland betraktas som ett populärt län att bo i. Samtidigt som Arbetsförmedling och Migrationsverket vill anvisa nyanlända invandrare bosättning i de halländska kommunerna sker en naturlig inflyttning till länet från olika delar av landet. Detta skapar en konkurrenssituation som de halländska kommunerna tvingas hantera då de statliga myndigheternas bosättningsenheter hör av sig. Vidare har bosättningsarbetet dessvärre dragits med vissa ledtider. Det finns liten tolerans hos kommuner för fördröjningar eftersom dessa kan medföra hyreskostnader för tomma lägenheter som kommunen tvingas stå för. Dessutom är konkurrensen hård om bostäderna mellan olika behovsgrupper vilket gör det svårt för kommunerna att avvakta en anvisning.

Dessvärre är situationen densamma i stora delar av landet. De svårigheter som finns kring anvisning av bosättning för nyanlända flyktingar bedöms därmed i grunden vara en

fråga om bostadsbrist, framför allt i de län och på de orter som betraktas som attraktiva för boende och som har en stark arbetsmarknad. Detta gäller inte minst för hyreslägenheter som är den upplåtelseform till vilken nyanlända invandrare främst är hänvisade. Effekterna av den allmänna bostadsbristen förstärks dessutom ytterligare inom flyktingmottagandet då kommunerna inte har tillgång till olika segment på bostadsmarknaden såsom andra- och tredjehandskontrakt, möjligheten till inneboende och så vidare. Detta riskerar dessvärre få konsekvenser för nyanlända invandrare eftersom olika typer av etableringsinsatser fördröjs då de väntar i något av Migrationsverkets anläggningsboenden.

Principen om eget boende (EBO)

I Sverige har såväl asylsökande och nyanlända invandrare med permanent uppehållstillstånd rätt att ombesörja sitt eget boende. Denna rättighet, även kallad EBO-principen, har utretts ett flertal gånger sedan införandet. Många nyanlända invandrare väljer att utnyttja denna rättighet och flyttar till släkt och vänner på vissa orter. Många kommuner har varit missnöjda med detta och pekat på de problem som uppstår såväl för individerna som för de mottagande kommunerna i form av trångboddhet, ambulering boendesituationer och svårigheter för myndigheter att erbjuda adekvat medborgarservice.

Mottagandet av nyanlända invandrare i Hallands län är emellertid inte i någon större utsträckning präglad av EBO-bosättningar. Nyanlända flyktingar väljer istället att på egen hand flytta till andra kommuner runt om i landet där det finns fler landsmän och där man har fler sociala nätverk. Bland de halländska kommunerna är det egentligen bara Halmstad som har ett nämnvärt mottagande av nyanlända flyktingar som på egen hand ordnat sin bostad. Mottagandet av nyanlända flyktingar i länet som helhet är snarare ett resultat av anvisningsförslag från de statliga myndigheternas centrala bosättningsenheter.

Flyktinghushållens storlek i förhållande till befintligt hyreslägenhetsbestånd

Volymerna på flyktingmottagandet i vårt land varierar över tid. Detta beror främst på säkerhetsläget i olika delar av världen. Också ursprungsländer och storleken på flyktingarnas hushåll tenderar att variera. I dagsläget väntar en stor mängd ensamhushåll på bosättning i Migrationsverkets anläggningsenheter. Arbetsförmedlingens och Migrationsverkets bosättningsfunktioner har svårt att anvisa dessa hushåll bosättning på grund av bristen på mindre lägenheter i landets kommuner.

Också i Hallands län utgör bristen på hyreslägenheter för mindre hushåll ett hinder för de statliga myndigheterna att anvisa bosättning i länet. Denna problematik skiljer sig från tidigare år då det snarare fanns ett behov av större lägenheter för familjer med många barn.

Konkurrens mellan olika behovsgrupper inom flyktingmottagandet

Bara inom flyktingmottagandet finns en konkurrens om lediga bostäder. Nedan följer en uppdelning mellan vilka olika grupper inom flyktingmottagandet som är aktuella för en ledig bostad i någon kommun, samt vilken myndighet som ansvarar för att anvisa bosättning;

Behovsgrupp inom flyktingmottagandet	Anvisande myndighet
Nyanlända invandrare bosatta på anläggningsboende som är i arbetsför ålder och som har en förmåga att delta i etableringsinsatser till minst 25 procent	Arbetsförmedlingen
Nyanlända invandrare bosatta på anläggningsboende som <i>inte</i> är i arbetsför ålder eller som <i>inte</i> har en förmåga att delta i etableringsinsatser till minst 25 procent	Migrationsverket

EBO-bosatta nyanlända invandrare i arbetsför ålder och som har en förmåga att delta i etableringsinsatser till minst 25 procent och som anmäler behov av bosättning inom sex månader från permanent uppehållstillstånd	Arbetsförmedlingen
EBO-bosatta nyanlända invandrare som <i>inte</i> är i arbetsför ålder eller som <i>inte</i> har en förmåga att delta i etableringsinsatser till minst 25 procent och som anmäler behov av bosättning inom sex månader från permanent uppehållstillstånd	Migrationsverket
Kvotflyktingar som befinner sig i ett annat land	Migrationsverket
Ensamkommande barn som blir myndiga och inte bedöms ha ett behov av fortsatt vård	Aktuell kommun

Till detta följer behovsgrupper utanför flyktingmottagande, bestående av såväl svenska som utländska medborgare, som till den aktuella kommunens socialtjänst anmäler ett behov av hjälp med sin boendesituation. Kommunen har enligt vistelseprincipen ett ansvar för de kommuninvånare som befinner sig inom kommungränserna. Detta kan göra att nyanlända invandrare som befinner sig i något av Migrationsverkets anläggningsboenden tvingas vänta långa perioder för att få hjälp med sin bosättning. Bristen på tillgängliga bostäder utgör således något av en flaskhals för nyanlända invandrades etablering i samhällslivet då det sker en fördröjning innan olika typer av etableringsinsatser kan starta.

Det halländska flyktingmottagandet i siffror

Under 2010 omfattade de överenskommelser som de halländska kommunerna tecknat med staten 310 personer. Det faktiska mottagandet utgjorde dock endast 123 personer.

Det låga mottagandet beror sannolikt på kombinationen av ovan nämnda faktorer. Därtill finns det ingen tradition bland nyanlända invandrare att själva söka sig till kommuner i Halland. Dessa väljer i stället att flytta till kommuner, företrädesvis i storstadsområden, där man har släkt, vänner och sociala nätverk. Vidare är Halland i bredare mening ett inflyttningslän med en stark arbetsmarknad och en positiv befolkningsökning. Andra, mer resursstarka hushåll, konkurrerar i avgörande betydelse ut nyanlända invandrare från den halländska bostadsmarknaden.

I allt övrigt finns en god beredskap i länet för ett framgångsrikt arbete med nyanlända invandrades etablering.

Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät

I årets BME svarar Kungsbacka, Varbergs, Halmstads, Hylte och Laholms kommuner att man samarbetar med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar. I Kungsbacka och Varbergs kommuner har kommunen även samarbete med privata fastighetsägare.

I Kungsbacka, Varbergs, Falkenbergs och Halmstads kommuner anger man att bristen på hyreslägenheter utgör ett betydande problem när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande.

I enkäten svarar Kungsbacka, Varbergs, Falkenbergs och Halmstads kommun att man bedömer att möjligheterna att på tre års sikt tillgodose behovet av bostäder till flyktingar är ”ganska svåra” eller ”mycket svåra”. I Hylte och Laholm svarar kommunen att möjligheterna bedöms som ”ganska lätta”.

5.2 Bostäder för ungdomar och studenter

Antalet studerande vid Högskolan i Halmstad är cirka 10 000 och vid Campus Varberg cirka 1 300. I fråga om studentbostäder finns det i Halmstad för närvarande 1 410 särskilda studentlägenheter och i Varberg finns det 50. Inför varje höstterminsstart brukar det vara brist på lägenheter för studerande.

En granskning av folkmängdens fördelning på olika åldersintervall visar för såväl länets kommuner som för hela riket att andelen ungdomar i åldern 16 till 20 år för närvarande är betydligt högre än vad som gäller för åldersintervallet 24-29 år. Detta talar för att antalet ungdomar som kommer att behöva en bostad under de närmaste åren förväntas öka ytterligare och att detta kan förvärra den bristsituation som samtliga kommuner i länet redovisar redan nu. Det är därför angeläget att nyproduktionen av bostäder ökar, särskilt vad avser mindre hyreslägenheter, men också totalt sett då tillskapande av andra typer av bostäder medverkar till flyttkedjor som i slutändan kan frigöra bl.a. sådana mindre hyreslägenheter som särskilt efterfrågas.

5.3 Bostädet för äldre

I Varbergs, Halmstads, Hylte och Laholms kommun redovisar kommunerna att behovet av särskilt boende för äldre (s.k. vårdboende) är täckt och att det inte behövs någon utbyggnad under de närmaste två åren. Kungsbacka och Falkenbergs kommun räknar med att täcka behovet genom planerade nybyggnader. Vardera kommun kommer under 2011 att påbörja ca 80 nya bostäder för sådant vårdboende.

Det statliga investeringsstödet för tillskapande av nya vårbostäder som infördes 2007 utökades 2010 till att även avse tillskapande av s.k. trygghetsbostäder. Med trygghetsbostäder avses bostäder för personer som har fyllt 70 år och där bostäderna utförs med förhöjd tillgänglighet och förses med gemensamma utrymmen för samvaro, måltider, hobby och rekreation och där det varje dag skall finnas personal som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider.

Beslut om stöd till sådana trygghetsbostäder har under 2010 lämnats till nio lägenheter i Falkenberg och till 67 lägenheter i Halmstad. Under 2011 har det aviserats ett par/tre nya projekt med 16 lägenheter i Falkenberg och 14 inom Halmstads kommun.

För att kunna möta det förväntade, kraftigt ökade, behovet av äldreomsorg i början av 2020-talet är det angeläget att redan nu börja planeringen av bostäder för äldre. Detta demografiskt klarlagda behovet av bostäder för äldre är en fråga som särskilt behöver uppmärksammas i den kommunala bostadsplaneringen och omsättas i beslut och direktiv till bl.a. de kommunägda bostadsföretagen.

5.4 Bostädet för funktionshindrade

I Hylte och Laholms kommun redovisar kommunerna i årets Bostadsmarknadsenkät att behovet av särskilt boende för funktionshindrade är täckt och att det behövs inte någon utbyggnad under de närmaste två åren. Kungsbacka, Varbergs, Falkenbergs och Halmstads kommun räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren.

5.5 Bostäder för hemlösa

Av BME framgår att samtliga kommuner i länet samarbetar med de allmännyttiga bostadsföretagen för att få fram bostäder till hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Fyra av kommunerna har också samarbete i dessa frågor med privata fastighetsägare. Samtliga kommuner i länet förhyr ett antal lägenheter (totalt ca 270 lgh) som de sedan hyr ut i andra hand till hemlösa personer, vars boende i lägenheten är förordat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.

Socialstyrelsen har under våren 2011 gett landets samtliga kommuner i uppgift att besvara en enkät och kartläggning av situationen för hemlösa. Syftet med kartläggningen är att få en god uppfattning om antalet hemlösa personer i Sverige och svar på hemlöshetens omfattning, karaktär, olika slag av hemlöshet samt sociala förhållanden och konsekvenser som följer av hemlöshet. Kommunernas enkätsvar har lämnats till Socialstyrelsen i maj 2011 och Socialstyrelsens rapport förväntas publiceras i december 2011.

5.6 Kommunal bostadsförmedling

Kommunal bostadsförmedling finns endast i Kungsbacka kommun. I de fall där kommunen har träffat avtal med privata exploatörer förekommer det att man även förmedlar tomter, småhus samt lägenheter med bostadsrätt.

I övriga kommuner har de allmännyttiga bostadsföretagen egna kösystem. Övriga fastighetsägare administrerar själva sin uthyrningsverksamhet. För att få fram bostäder till bostadssökande som har svårt att bli godkända som hyresgäster förekommer samarbete mellan kommunerna och de allmännyttiga bostadsföretagen i samtliga kommuner och i flertalet kommuner även med privata hyresvärdar.

Förturssystem till hyreslägenheter finns i Falkenberg, Hylte, Kungsbacka och Varberg. Dessa kommuner ger förtur till personer som har fått arbete i kommunen och därför behöver flytta dit och bor så långt bort att det inte går att pendla. Kungsbacka och Varbergs kommuner ger förtur till personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet. I Kungsbacka, Varbergs och Hylte kommun tillämpas förtur till flyktingar och andra invandrare som ingår i det kommunala flyktingmottagandet.

5.7 Bostäder för den arbetskraft som efterfrågas

Den rådande bristen på framför allt hyreslägenheter begränsar rörligheten på arbetsmarknaden och utgör hinder för möjligheterna att flytta till och inom länet av arbetsmarknadsskäl. Den försvårar även möjligheterna för ungdomar att flytta hemifrån, att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och att kunna bo kvar i sin hemkommun. Den begränsar därtill möjligheterna för äldre och funktionshindrade att få en bostad med god tillgänglighet.

Bristen på lediga lägenheter i kombination med en fortsatt hög befolkningsökning samt ett stort inflyttningstryck från andra kommuner i Göteborgsregionen innebär att bostadsbyggandet i framför allt Kungsbacka och Varberg i praktiken fungerar som en begränsande faktor för dessa kommuners befolkningsökning. Den höga inpendlingen till Kungsbacka kommun med cirka 6 500 personer per dag torde till viss del återspegla bristen på bostäder i Kungsbacka och då särskilt bristen på hyreslägenheter.

6. Boendeplanering

6.1 Kommunernas arbete med boendefrågor

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som inverkar på såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Planering för att utveckla boendet är således en viktig del i kommunens strategiska planering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen förväntas utvecklas. Det handlar både om omfattning och om inriktning av nyproduktion samt om anpassningar av det befintliga bostadsbeståndet. Varje kommun, inte bara i kommuner och regioner med tillväxt, behöver en genomtänkt strategi för hur förutsättningarna för boende i olika delar av kommunen ska utvecklas och förbättras.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen säger också att kommunen vid behov ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen, och att kommunen varje mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Fyra av länets sex kommuner har aktuella, väl genomarbetade och klarläggande program och riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Nedan följer en kort beskrivning av situationen i länets kommuner.

Kungsbacka kommun har ett i kommunfullmäktige 2009-12-08 antaget måldokument för bostadsbyggandet 2010-2015. Detta måldokument med riktlinjer är ett bra exempel på en djupgående, detaljerad och användbar bostadsförsörjningsplan. I denna redovisas visioner, riktlinjer för framtida bostadspolitik, omfattning av beräknat bostadsbyggande fram till och med 2015, samt var tillkommande expansion bör ske. Av måldokumentet framgår att kommunen eftersträvar ett varierat bostadsutbud och att de i bostadsbyggandet fram till 2015 fortsatt ska prioritera hyresbostäder och seniorbostäder men även utveckla det ekologiska byggandet samt satsa på så kallade hästbyar. Målsättningen för hyresbostäder är minst 100 nya lägenheter per år i kommunen och för större projekt i Kungsbacka stad skall 30 procent av de nya bostäderna upplåtas med hyresrätt. Vidare framhålls vikten av att tillgodose efterfrågan på mindre lägenheter i Kungsbacka stad samt var i kommunen den tillkommande bostadsexpansion bör ske. Dokumentet pekar alltså ut konkreta förslag på lämpliga bostads- och exploateringsområden för de närmaste åren.

Varbergs kommun har sedan september 2005 av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna syftar till att ange mål och inriktning för framtida bostadsplanering och byggande, ge en generell bild av bostadssituationen och behov som finns i kommunen samt klargöra kommunens ansvar och roll. Utöver nämnda riktlinjer för bostadsförsörjningen finns ett av kommunfullmäktige i januari 2005 antaget utvecklingsprogram för Varbergs innerstad "Vision 2015". I detta beskrivs Varbergs regionala roll och utvecklingspotential utifrån ekonomiskt, socialt, kulturellt, ekologiskt och stadsmässigt perspektiv. Beskrivningarna och analyserna mynnar ut i ett antal målbilder för tiden fram till 2015. Den 29 mars 2011 beslutade kommunstyrelsen att genomföra ett arbete för att ta fram en "Vision 2025" för kommunen. Visionsarbetet innebär att man tar sikte på Varbergs framtid och utveckling till år 2025. Man ska ta hänsyn till stadens historia men även till hur Varberg ska "se ut" i framtiden. Arbetet ska skapa en bild av hur Varberg är som kommun och även ge svar på vad som är unikt med

Varberg och säkerställa att kommunens utveckling går åt rätt riktning. Visionen för 2025 ska vara tydlig, konkret och kortfattad. Enligt tidsplanen skall "Vision 2025" beslutas i kommunfullmäktige i november 2011.

Falkenbergs kommun har ett ambitiöst, pedagogiskt upplagt och väl genomarbetat program som antogs av kommunfullmäktige 2010-03-31. I detta redovisas för tidsperioden 2010-2013 övergripande mål och inriktningar för bostadsförsörjningen, olika underlag och utvecklingstendenser av betydelse för bostadsplaneringen. Vidare lyfts olika grupper bostadsbehov fram, kopplingar till annan kommunal verksamhet redovisas och rådande planberedskap vad avser bostäder samt grunddragen i framtida bostadsplaneringslägen klargörs.

Inom Halmstads kommun har det under det senaste året arbetats fram ett handlingsprogram för bostadsförsörjning för perioden 2010-2030. I programmet redovisar kommunen sina mål för det framtida byggandet och boendet inom ramen för den visionsstyrningsmodell som kommunfullmäktige fastställde 2007. Syftet med denna modell är att förenkla arbetet med planering, genomförande och uppföljning. Handlingsprogrammet för bostadsförsörjning 2010-2030 redovisar framför allt befolkningsutveckling och bostadsbyggande och diskuterar framtida behov, men behandlar också frågor om boendesegrering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Programmet visar på möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till 2030. Nämnda "Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030" antogs av kommunfullmäktige den 22 mars 2011.

Laholms kommun har tidigare haft en utförlig bostadsförsörjningsplan, fastställd 2004 och omfattande tidsperioden 2004-2010. Någon uppdaterad eller ny bostadsförsörjningsplan har därefter inte arbetats fram eller antagits av kommunfullmäktige. Laholms kommun hänvisar i dagsläget till en vision med endast allmänt hållna mål för kommunens utveckling. Detta dokument är antaget i fullmäktige under år 2008.

Hylte kommun med ca 10 000 invånare har inte något av kommunfullmäktige antaget dokument med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjer i bostadsförsörjningsfrågor redovisas i den kommunomfattande översiktsplanen som antogs 2003. Hylte kommun har under 2008 genomfört en inventering av all byggklar tomtmark för ny bostadsbyggnad. Det sammanställda materialet presenteras på bl.a. kommunens hemsida.

För länets samtliga kommuner gäller att bostadsförsörjningsfrågorna diskuteras inom ramen för en samverkansgrupp med representanter från kommunledning och ett flertal olika förvaltningar.

Regional bostadsförsörjningsplanering förekommer inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) där Kungsbacka kommun ingår. Inom GR har en s.k. Bostadsgrupp bildats med deltagande från samtliga kommuner för att samordna bostadsförsörjningen och med inriktningen att öka hyresrättsbyggandet inom regionen. De olika kommunerna i GR har delansvar för regionens tillväxt.

Genomgången av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen visar att fördelarna med att aktivt arbeta med boendeplanering, i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, är många och skiftande till sin karaktär. Länsstyrelsen vill framhålla följande fördelar. Ökad politisk insikt och samordning i boendefrågor, tydliga mål, medel och åtgärder kan formuleras för att hantera utmaningar på bostadsmarknaden, olika instrument för att påverka bostadsutvecklingen kan identifieras och värderas, en kontinuitet vad gäller arbetet med boendefrågor tillskapas och arenor för boendefrågor kan skapas såväl internt som med andra aktörer på bostadsmarknaden i kommunen.

6.2 Länsstyrelsens arbete med boendefrågor

I samband med de årliga bostadsmarknadsenkäterna aktualiserades frågor om bostadsbyggandet i länets kommuner. Resultatet av enkäten sammanställs av Länsstyrelsen i ett kort meddelande som skickats ut till bl.a. kommunerna, allmännyttan och olika organisationer och företag inom bostadssektorn.

Förevarande rapport – Bostadsmarknaden i Hallands län – om läget på bostadsmarknaden i länet syftar också till att bidra med underlag för kommunerna i deras boendepanering.

Bostadsförsörjningsfrågor kommer även upp till diskussion i samband med de regelbundna plansamrådsträffar som länsstyrelsen har tillsammans med kommunerna vid två tillfällen per månad. Vid dessa tillfällen kan frågor om upplåtelseformer, förnyelsebara och långsiktigt hållbara energiförsörjningssystem, tillgänglighet, närhet till service, allmänna kommunikationer och liknande frågor tas upp till diskussion med kommunernas företrädare.

Ett par gånger per år träffar plan- och bostadshandläggare vid länsstyrelsen kommunernas representanter i plan- och bygglovfrågor (den s.k. "Länsplangruppen") för att diskutera olika aktuella frågeställningar. Här kan frågor om bostadsförsörjning, bostadsbyggande, tillgänglighet och andra strategiska frågeställningar diskuteras.

Fyra gånger per år skickar länsstyrelsens samhällsbyggnadsfunktion ut ett "Nyhetsbrev" till kommunerna. Genom detta Nyhetsbrev sprids kunskap om frågor som är aktuella inom fysisk planering, markanvändning, bygglov och bostadsförsörjning. Exempel på frågor som har behandlats i dessa digitala Nyhetsbrev är bl.a. att visa på hur bostadsförsörjningsplanering bedrivs i andra kommuner i landet med motsvarande invånarantal och liknande förhållanden i övrigt.

Länsstyrelsen gör även olika slag av tillsynsbesök i kommunerna. Vid dessa tillfällen kan frågor om bostadsplanering, bostadsmarknad, bostadsbyggande, hinder för bostadsbyggande osv tas upp och diskuteras i ett större och bredare sammanhang.

Länsstyrelsen lämnar också synpunkter på kommunernas förslag på bostadsförsörjningsprogram. Under 2010 har Länsstyrelsen yttrat sig över det förslag till "*Handlingsprogram för bostadsförsörjningen 2010 – 2030*" som Halmstads kommun under sensommaren 2010 har haft ute för samråd. Länsstyrelsen har därvid betonat bostadsmarknadens centrala roll i kommunens övriga planering och har därtill framfört synpunkter om vikten av en jämnare bostadsproduktion, om samband arbetspendling - bostadsmarknad, om åtgärder mot segregation, folkhälso- och räddningstjänstaspekter på boendet, samt diskuterat långsiktiga målsättningar samt föreslagit ett antal "verktyg" för att konkretisera och nå uppställda målsättningar.

När nybeviljandet av statliga räntebidrag till bostadsbyggandet 2007 upphörde förlorade länsstyrelserna en viktig arena där det föll sig naturligt att samverka i bostadsförsörjningsfrågor med såväl kommuner som övriga aktörer på bostadsmarknaden.

Möjligheterna att fullgöra uppdraget gentemot kommunerna är också en resursfråga. SCB:s priser för statistik på framför allt kommunal nivå är förenad med så höga kostnader att det är svårt att inom ramen för nuvarande anslag bekosta inköp av sådan statistik.