

## Bostadsmarknadsenkäten 2012

I början av varje år skickar Boverket ut en enkät till Sveriges samtliga kommuner. Enkäten som funnits sedan 1988 innehåller frågor som på olika sätt belyser läget på bostadsmarknaden och det förväntade bostadsbyggandet. Kommunernas svar i årets enkät avser läget i januari 2012.

Syftet med bostadsmarknadsenkäten (BME) är att göra det möjligt att kontinuerlig kunna följa situationen på bostadsmarknaden samt att kunna upptäcka trender och tendenser om den framtida utvecklingen. Enkätsvaren visar kommunernas bedömningar av olika frågor och ger en samlad bild av bostadsmarknaden i länet och i hela landet. Boverkets enkät genomförs i samarbete med landets länsstyrelser som kvalitetssäkrar och sammanställer svaren från kommunerna. I detta blad sammanfattar Länsstyrelsen hur kommunerna i Hallands län har besvarat årets enkät.

Senare i år skall Länsstyrelsen genomföra en mer fördjupad analys över bostadsmarknaden i länet. Då kommer aktuella uppgifter om bl.a. påbörjande och färdigställande av nya bostäder att redovisas.

### Bostadsmarknadsläget i länets kommuner

I nedanstående tabell redovisas bostadsmarknadsläget i länets kommuner, dels för kommunen som helhet, dels för kommunens centralort och dels för övriga kommundelar.

Brist på bostäder föreligger om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns lediga lägenheter och bostäder till salu.

Med bostäder avses i detta informationsblad - om inte annat anges - alla slag av lägenheter för permanentboende oavsett av om de är belägna i flerbostadshus eller småhus och oavsett av om de upplåts med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

### Bostadsmarknadsläget januari 2012

Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Brist	Balans
Halmstad	Balans	Brist	Balans
Hylte	Överskott	Balans	Överskott
Laholm	Brist	Brist	Balans

Källa: BME

I år är det, liksom det har varit alltsedan 2003, brist på bostäder i centralorterna i länets samtliga kustkommuner. Brist på bostäder för kommunen som helhet råder i Kungsbacka, Varberg och Laholm. I Hylte kommun föreligger totalt sett ett överskott på bostäder.

## Särskild brist på bostäder

### Vilka bostadstyper är det särskild brist på 2012

Kommun	Hyresbost 1-2 rk	Hyresbost 3 rk	Hyresbost >= 4 rk	Bostadsrätter	Egnahem
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	-	-
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist 3 rk	-
Halmstad	Brist	-	-	-	-
Hylte	Brist	-	-	-	-
Laholm	Brist	-	-	-	-

Källa: BME

Av ovanstående tabell framgår att det framför allt är brist på hyreslägenheter och då särskilt små hyreslägenheter om 1-2 rum och kök. I Varberg är det brist på alla slag av bostäder.

För att tillgodose behovet av hyreslägenheter så svarar Kungsbacka, Varberg och Halmstads kommuner att det behöver påbörjas mer än 100 hyreslägenheter under det närmaste året. Falkenbergs kommun anger att det behöver påbörjas mellan 50 - 99 och Laholms kommun mellan 20 - 49 hyreslägenheter under det närmaste året.

### Grupper som har särskilt svårt att få bostad 2012

Kommun	Ungdomar	Studenter	Stora barnfamiljer	Ensamstående med barn	Flyktingar	Medelålders o äldre som söker mindre bostad	Krav på god tillgänglighet	Krav på attraktivt läge
Kungsbacka	Ja	Ja	-	Ja	-	-	-	-
Varberg	Ja	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Falkenberg	Ja	-	Ja	-	Ja	Ja	-	Ja
Halmstad	Ja	Ja	-	-	-	-	-	-
Hylte	Ja	-	Ja	-	-	-	Ja	-
Laholm	Ja	-	-	-	-	Ja	-	-

Källa: BME

Av tabellen ovan framgår att samtliga kommuner anger att det är särskilt svårt för ungdomar att få tag i en bostad. Detta svar sammanfaller föga förvånande med bristen på små hyreslägenheter om 1-2 rum och kök. Tre av länets sex kommuner uppger att det även är brist på bostäder för stora barnfamiljer samt för medelålders och äldre som söker en mindre bostad.

Den rådande bristen på bostäder begränsar rörligheten på arbetsmarknaden, försvårar möjligheten för ungdomar att flytta hemifrån och begränsar därtill också möjligheterna för den växande gruppen av äldre att kunna flytta till en mindre bostad med god tillgänglighet.

Samtliga kommuner i länet utom Halmstads kommun förväntar ingen förändring av bostadsmarknadsläget under de närmaste två åren. I Halmstads kommun förväntas en något minskad efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet.

## Uthyrningsläget

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet förvaltar idag totalt cirka 22 200 hyreslägenheter. Hos allmännyttan i Kungsbacka, Varberg och Falkenberg fanns i januari 2012 inga outhyrda lägenheter. I Halmstad och Laholms kommuner hade allmännyttan totalt 8 resp. 4 outhyrda lägenheter. Det är endast i Hylte kommun som allmännyttan kan sägas stå med outhyrda lägenheter. I januari 2012 hade Stiftelsen Hyltebostäder 77 stycken outhyrda lägenheter, vilket motsvarar cirka 14 procent av deras totala lägenhetsbeståndet om cirka 560 lägenheter.

## Projektlistor för 2012 och 2013

I enkäten har kommunerna i s.k. ”projektlistor” förtecknat de bostadsbyggnadsprojekt som resp. kommun känner till. Bostadsprojekten redovisas med uppgift om antal bostäder, fastighet, hustyp, upplåtelseform, om projektet avser särskilt boende eller studentbostäder samt slutligen om ifrågavarande detaljplan har vunnit laga kraft. För 2012 redovisar kommunerna ett påbörjande om totalt 1 743 nya bostäder. För år 2013 redovisas ett påbörjande om totalt 1 591 nya bostäder.

Kungsbacka, Falkenberg, Halmstad och Laholms kommuner har god planberedskap för förväntade projekt under 2012. För 2013 redovisar Falkenberg god planberedskap för förväntade projekt.

### Projektlista 2012, nyproduktion, förväntat påbörjande, antal bostäder

Kommun	Totalt antal bost	Därav allmännyttan	Hustyp		Upplåtelseform			Därav specialbost		Detaljplan	Detaljplan
			FH	SM	HR	BR	EH	särskilt boende	studentbost	klar för antal lgh	klar i % av totalt
Kungsbacka	700	165	487	213	254	233	213	73	0	520	74%
Varberg	305	40	165	140	85	80	140	0	0	170	56%
Falkenberg	224	74	152	72	102	70	52	0	0	220	98%
Halmstad	440	205	353	87	265	105	70	60	0	380	86%
Hylte	10	0	0	10	0	0	10	0	0	5	50%
Laholm	64	0	24	40	16	8	40	0	0	64	100%
<b>Hela länet</b>	<b>1 743</b>	<b>484</b>	<b>1 181</b>	<b>562</b>	<b>722</b>	<b>496</b>	<b>525</b>	<b>133</b>	<b>0</b>	<b>1 359</b>	<b>78%</b>

### Projektlista 2013, nyproduktion, förväntat påbörjande, antal bostäder

Kommun	Totalt antal bost	Därav allmännyttan	Hustyp		Upplåtelseform			Därav specialbost		Detaljplan	Detaljplan
			FH	SM	HR	BR	EH	särskilt boende	studentbost	klar för antal lgh	klar i % av totalt
Kungsbacka	538	0	363	175	215	148	175	53	0	130	24%
Varberg	311	35	187	124	82	105	124	0	0	75	24%
Falkenberg	171	8	99	72	8	91	72	0	0	131	77%
Halmstad	420	20	310	110	190	135	95	0	0	125	30%
Hylte	10	0	0	10	0	0	10	0	0	5	50%
Laholm	141	12	101	40	93	8	40	6	0	48	34%
<b>Hela länet</b>	<b>1 591</b>	<b>75</b>	<b>1 060</b>	<b>531</b>	<b>588</b>	<b>487</b>	<b>516</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>514</b>	<b>32%</b>

Källa: BME

## Förväntat påbörjande 2012 och 2013

Erfarenhetsmässigt vet man att alla projekt i projektlistorna inte kommer igång som planerat. Det av kommunerna faktiska förväntade påbörjandet för 2012 och 2013 hamnar därför på en lägre nivå. Se tabellen nedan. Länsstyrelsen bedömer att det faktiska påbörjande kommer att uppgå till cirka 1 400 nya bostäder per år, såväl 2012 som 2013.

### Förväntat påbörjande nybyggnad 2012 och 2013 enligt kommunerna

Kommun	2012	2013	Skulle det behövas byggas fler lgh?
Kungsbacka	680	550	Ja
Varberg	300	300	Ja
Falkenberg	125	125	Nej
Halmstad	440	400	Ja
Hylte	10	15	Nej
Laholm	40	100	Ja
<b>Hela länet</b>	<b>1 595</b>	<b>1 490</b>	Ja i 4 av länets 6 kommuner

Källa: BME

## Hinder för ett ökat bostadsbyggande

Fyra av länets sex kommuner anger att de huvudsakliga hindren för ett högre bostadsbyggande är dels höga produktionskostnader och dels svårigheter för byggherrar att få lån. Hälften av länets kommuner anger att såväl brist på planlagd mark i attraktiva lägen som överklagande av detaljplaner utgör hinder för ett ökat bostadsbyggande. Andra hinder som kommunerna uppger är bristande planberedskap (Varberg), osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar (Varberg), bullerproblem (Halmstad), vikande befolkningsunderlag (Hylte) samt att man inte strävar efter en högre befolkningsökning än den nuvarande (Kungsbacka).

## Befolkningsutvecklingen i länet

Folkmängden i Halland ökade under 2011 med 2 240 personer och uppgick 2011-12-31 till 301 724 invånare, en ökning med 0,90 %. Motsvarande siffror för Sverige är 67 285, 9 482 855 resp. 0,71 %.

Samtliga kommuner i Hallands län utom Hylte ökade sin folkmängd under 2011. Störst procentuell ökning hade Kungsbacka kommun med 1,24 %. Folkmängden i Hylte kommun minskade under 2011 med 51 personer vilket motsvarar en minskning med 0,50 %. I länets övriga kommuner ligger de procentuella ökningarna på mellan 0,34 - 0,85 %.

## Försäljning av allmännyttiga bostäder

Försäljning av allmännyttans hyresfastigheter förekommer i mycket liten omfattning i länet. Under 2011 försålde en fastighet med totalt 8 lägenheter till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. För 2012 och 2013 finns planer på försäljning av totalt 56 hyreslägenheter i Halmstads kommun.

## Bostäder för vissa grupper

Hemlösa: I samtliga kommuner förekommer det att kommunen hyr lägenheter som de sedan hyr ut i andra hand till hemlösa personer vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Antalet sådana lägenheter har ökat under senare år, från cirka 200 i januari 2008 till 338 lägenheter i januari 2012.

Nyanlända invandrare: För att få fram bostäder till vissa nyanlända invandrare, som kommunerna har ansvar för, har man i Halmstad, Laholm och Varberg ett regelbundet samarbete med allmännyttan. I Halmstad finns även ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. I Hylte och Kungsbacka tar kommunen kontakt med allmännyttan vid behov. I Varberg och Kungsbacka tar kommunen kontakt med privata fastighetsägare vid behov. I Falkenberg förutsätter kommunen att dessa hushåll lösa sina bostadsbehov själva. Möjligheterna att under de närmaste tre åren tillgodose behovet av bostäder till denna grupp bostadssökande bedöms som ”mycket svårt” i Falkenbergs kommun, som ”ganska svårt” i Kungsbacka, Varbergs, Halmstads och Laholms kommuner och som ”ganska lätt” i Hylte kommun. Brist på just hyreslägenheter anges generellt som ett problem när det gäller att få fram bostäder till nyanlända invandrare.

Särskilt boende för funktionshindrade: I Hylte kommun är behovet täckt och ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren. I Falkenberg, Halmstad och Laholms kommun räknar man med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. I Kungsbacka och Varbergs kommun räknar man med att brist kvarstår även efter eventuell planerad utbyggnad under de närmaste åren.

Särskilt boende för äldre: I Varberg, Hylte och Laholms kommun är behovet täckt och ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren. I Kungsbacka, Falkenberg och Halmstads kommun räknar man med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren.

*Kommunernas enkätsvar finns sammanställda i tabellform. Tabellerna finns tillgänglig på Länsstyrelsens hemsida, men kan också beställas från Länsstyrelsen. Tel. vx 035-13 20 00.*

**Länsstyrelsen i Hallands län, Samhällsbyggnadsenheten, 2012-03-29**