



Länsstyrelsen
Värmland

Regional bostadsmarknadsanalys

Värmlands län 2023



Publikationsnummer: 2023:11

ISSN: 0284-6845

Omslagsfoto: Nybyggnation vid gamla stenbron i Karlstad, Länsstyrelsen Värmland

Alla foton är hämtade från Mostphotos.se om inget annat anges.

Kartor: Länsstyrelsen Värmland

Rapporten är sammanställd av Christer Engström, Daniel Svensson och Magnus Ahlstrand

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad

010-224 70 00, www.lansstyrelsen.se/varmland

Förord

Rätten till bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och är stadgad såväl i FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som i svensk grundlag. Den innebär att alla har rätt att bo tryggt, lugnt och värdigt i lämpliga bostäder. En grundförutsättning för att människors bostadsbehov ska kunna tillgodoses är en väl fungerande bostadsmarknad som möter alla gruppers olika behov och förutsättningar.

Bostadsförsörjningsarbetet relaterar till flera av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Sedan länge känner vi till kopplingarna mellan bostadsförsörjning och sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. Under det gångna året har det blivit än mer uppenbart hur förutsättningarna för vårt boende påverkas av både regionala, nationella och globala händelser. Minskad köpkraft hos hushållen, hög inflation och stigande bolåneräntor fick bostadsmarknaden att kraftigt bromsa in under sommaren 2022. Det oroliga omvärldsläget har också gjort marknaden mer försiktig, och byggbranschen varnar för ett kraftigt minskat bostadsbyggande.

Bostadsmarknaden i Värmland har i flera avseenden haft en positiv utveckling under de senaste åren, även om framtiden blivit mer osäker. Det har färdigställts många lägenheter, och fler kommuner rapporterar balans på bostadsmarknaden. Även boendesituationen för särskilda grupper har förbättrats. Trots ett ökat bostadsbyggande av både offentliga och privata aktörer ser vi fortfarande att många människor har svårt att hitta en bostad som både uppfyller behoven, och som de också har råd med. Även om bostadsbyggandet har ökat så utgör utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet i kombination med andra insatser nyckeln till att lösa många av bostadsmarknadens brister.

Länets befolkning blir inte bara större, den ändrar också sammansättning. I takt med denna utveckling behöver bostadsbyggandet anpassas för att möta nya behov. Detta gäller särskilt för att möta en åldrande befolknings behov. Renovering, tillgänglighetsanpassning och byggande av specialbostäder är några av åtgärderna som behövs för att anpassa bostadsbeståndet till en förändrad demografi. Det finns ett fortsatt stort byggbehov i hela länet, även i kommuner med en svag befolkningsutveckling. Där finns i många fall lediga lägenheter, men dessa är ofta belägna så att de inte klarar av att tillgodose krav på service och kommunikation, och i många fall i ett sådant skick att de inte uppfyller de krav som normalt ställs på en god bostad.

I årets analys har Länsstyrelsen Värmland valt att belysa bostadssituationen i våra mindre orter och med särskilt fokus på bergslagsdelen av länet. Vi ser här särskilda utmaningar kopplade till en kraftigt minskad befolkning, låga fastighetspriser och tomma lägenheter och även villor. Om en fungerande bostadsmarknad ska utvecklas här

så behöver särskilda insatser genomföras och Länsstyrelsen Värmland har för avsikt att fortsätta arbeta med frågan under de kommande åren.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Georg André', with a stylized flourish at the end.

Georg André

Landshövding, Värmlands län

Sammanfattning

Nio kommuner rapporterar i årets enkät att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Det är det största antalet sedan 2010. Karlstad, som haft underskott sedan 2011, är en av kommunerna som har balans. Det är dock troligt att tillståndet är tillfälligt och till stor del beror på det oroliga omvärldsläget som fått många hushåll att avvakta med bostadsaffärer.

Produktionen av nya bostäder var under 2022 högre än på länge med en ökning på nästa tusen bostäder jämfört med året innan. Samtidigt bromsade bostadsmarknaden in rejält under året och prognosen för 2023 ser enligt Boverket och företrädare för byggbranschen mörk ut. Kommunerna har ändå en stark tilltro till fortsatt byggande enligt svaren i enkäten och behov av nya bostäder finns. Samtidigt finns många faktorer som begränsar byggandet i länet.

Hushållens ekonomi har påverkats i stor omfattning under året. Hög inflation har lett till prishöjningar på mat och energi samtidigt som bolåneräntorna stigit mycket. Hyresgästerna fick se sina hyror höjas med upp till fem procent inför 2023. Samtidigt så ökar andelen hushåll med låg ekonomisk standard. Ökningen i Värmland har de senaste åren varit landets nästa största. Hyresgäster har ofta lägre inkomst än de som bor i bostadsrätter och villor.

Ensamstående, med eller utan barn, bor i större utsträckning i hyres- och bostadsrätt medan sammanboende oftare bor i äganderätt. En stor skillnad syns mellan ensamstående mammor och ensamstående pappor, där 33 procent av mammorna bor i eget hus medan hela 64 procent av papporna gör det.

Befolkningen i Värmland fortsätter att öka, sakta men säkert. Under 2022 med 780 personer. Sju av länets kommuner ökar, men övriga nio minskar i befolkning. Hagfors ökar, i strid med befintliga prognoser, tack vare en stark invandring av medborgare från Nederländerna och Tyskland. Under 2022 flyttade 298 nederländska och 285 tyska medborgare till Värmland, varav ungefär 40 respektive 20 procent valde Hagfors.

Alla människor har inte samma möjlighet att välja bostad. Bostadssituationen för de särskilt utsatta grupperna i länet blir långsamt bättre, men många kommuner har fortfarande brist på bostäder anpassade för de olika grupperna. Det pågår byggnation i flera kommuner och andra har konkreta planer för att ordna bostäder till dessa grupper.

En kartläggning av fenomenet social dumpning visar att det inte är så vanligt förekommande i Värmland. Fyra kommuner uppger att de under 2022 varit mottagare av hushåll i behov av kommunala stödinsatser där den tidigare hemkommunen varit drivande i flytten. Det kan dock finnas ett mörkertal då det är svårt att i många fall avgöra om den tidigare kommunen faktiskt agerat aktivt för att få till en flytt.

Innehållsförteckning

Förord	1
Sammanfattning	3
Inledning	7
Underlag till analysen.....	7
Bostadsmarknaden i Värmland 2022	8
Underskott, överskott eller balans	8
Läget i och utanför centralorterna.....	2
Vad beror underskotten av bostäder på?	5
Läget i kommunerna om tre år.....	7
Vad behöver byggas de kommande åren?	9
Bostadsbyggandet i Värmland.....	10
Inte sedan nittioalet har så många lägenheter färdigställts	10
Många påbörjade bostadsprojekt	11
Fortsatt hög byggtakt i Karlstad de kommande åren	13
Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Värmland.....	15
Byggföretagens analys av bygginvesteringar under 2023 och framåt	18
Bostadsbeståndet och hushållens ekonomi.....	19
Stor andel småhus i länet	19
Vem bor var	20
Andelen personer som bor i hushåll med låg ekonomisk standard ökar..	22
Hyresgäster har lägre inkomst än de som äger sitt boende	23
Stora hyreshöjningar för 2023	25
Kvinnor och män	26
Utveckling av bostadspriser	28
Krig, inflation, stigande bolåneräntor och energikris	28
Prisras på villor under året.....	28
Bostadsrätter	30
Fritidshus	32
Allmännyttan	34
Allmännyttans styrning och verktyg.....	34
Ägardirektiv.....	34
Avkastningskrav	35
Förändringar i allmännyttan 2022	36
Allmännyttans totala bestånd.....	37
Beviljade ansökningar om förtur inom allmännyttan	38
Renoveringar inom allmännyttan	39
Mindre orter i Bergslagen.....	41

Bakgrund	41
Dagens situation	43
Abandonerade fastigheter	43
Plan- och bygglagen upplevs som tandlös	44
Social dumpning	44
Befolkning och arbetsmarknad	47
Värmlands befolkning 2022	47
Befolkningsutveckling i kommunerna	48
Flyttmönster och trender	50
Avskildhet som dragningskraft	51
Utveckling för olika åldersgrupper	52
Arbetsmarknaden 2022	55
Yrkesväg – Stärkt integration genom karriärvägar och utbildning	56
Bostad till alla	59
Rätten till bostad	59
Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden	60
Barn	60
Bostadssituationen för unga har fått en högre prioritet	61
Överskott på studentbostäder i Karlstad	62
Nyanlända	64
Ensamkommande barn och unga	67
Skyddsbehövande som omfattas av massflyktsdirektivet	67
Tidsbegränsat undantag från vissa bestämmelser om uthyrning	67
Personer med funktionsnedsättning	68
Våldsutsatta kvinnor	72
Äldre	75
Hemlöshet	78
Kartläggning av hemlösheten i Karlstad	79
Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet	81
Hyresgarantier	82
Avhysning/vräkning	84
Kommunernas vräkningsförebyggande åtgärder	85
Social dumpning	86
Bostadsförsörjningsarbete i länet	89
Länsstyrelsens roll och uppdrag	89
Samverkan och kunskapsöverföring 2022	89
Statliga investeringsstöd som handläggs av Länsstyrelsen	90
Kommunens roll och arbete	91
Riktlinjer för bostadsförsörjning	91

Kommunernas interna samverkan	91
Mellankommunal samverkan.....	92
Övrig samverkan.....	92
Ny utredning ska ge fler vägar till att äga sitt boende	93
Regleringsbrevsuppdrag 3 B10 2022	93
Länsstyrelsernas hantering av uppdraget	93
Kommunernas resurser påverkar arbetet	94
Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi	94
Nationell samverkan	94
Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar.....	94
Nationellt webinarium	95
Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomförde uppdraget	95
Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026	98
Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomfört uppdraget.....	99
Slutsatser	101
Referenser	105
Litteratur och rapporter.....	105
Lagar, förordningar och föreskrifter	106
Internet.....	107

Inledning

Varje vår skriver Länsstyrelsen en regional bostadsmarknadsanalys med fokus på året som gått. Syftet med analysen är att synliggöra hur behovet av bostäder tillgodoses i länet, hur arbetet med bostadsförsörjning ser ut och hur det skulle kunna utvecklas.

Länsstyrelsen ska överlämna rapporten till Boverket den 15 juni varje år.¹

Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten ska vara ett underlag för många aktörer i länet och bidra till utveckling av bostadsförsörjningen.

Underlag till analysen

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig till stor del på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2023. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2022 och i början av 2023.

En del av statistiken är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB), även uppgifter från Svensk Mäklarstatistik och andra aktörer redovisas i analysen.

Samtal och intervjuer har genomförts med regionala aktörer som på olika sätt är relevanta i analysen av den värmländska bostadsmarknaden.

¹ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Bostadsmarknaden i Värmland 2022

I detta kapitel redovisas kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten gällande situationen på bostadsmarknaden i kommunen på övergripande nivå. Här presenteras även vilka olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar som det finns behov av. Statistik från SCB och Svensk Mäklarstatistik över nyproduktion och försäljning av bostäder redovisas. Kapitlet avslutas med en redovisning av det befintliga bostadsbeståndet, hushållens ekonomi och allmännyttan.

Underskott, överskott eller balans

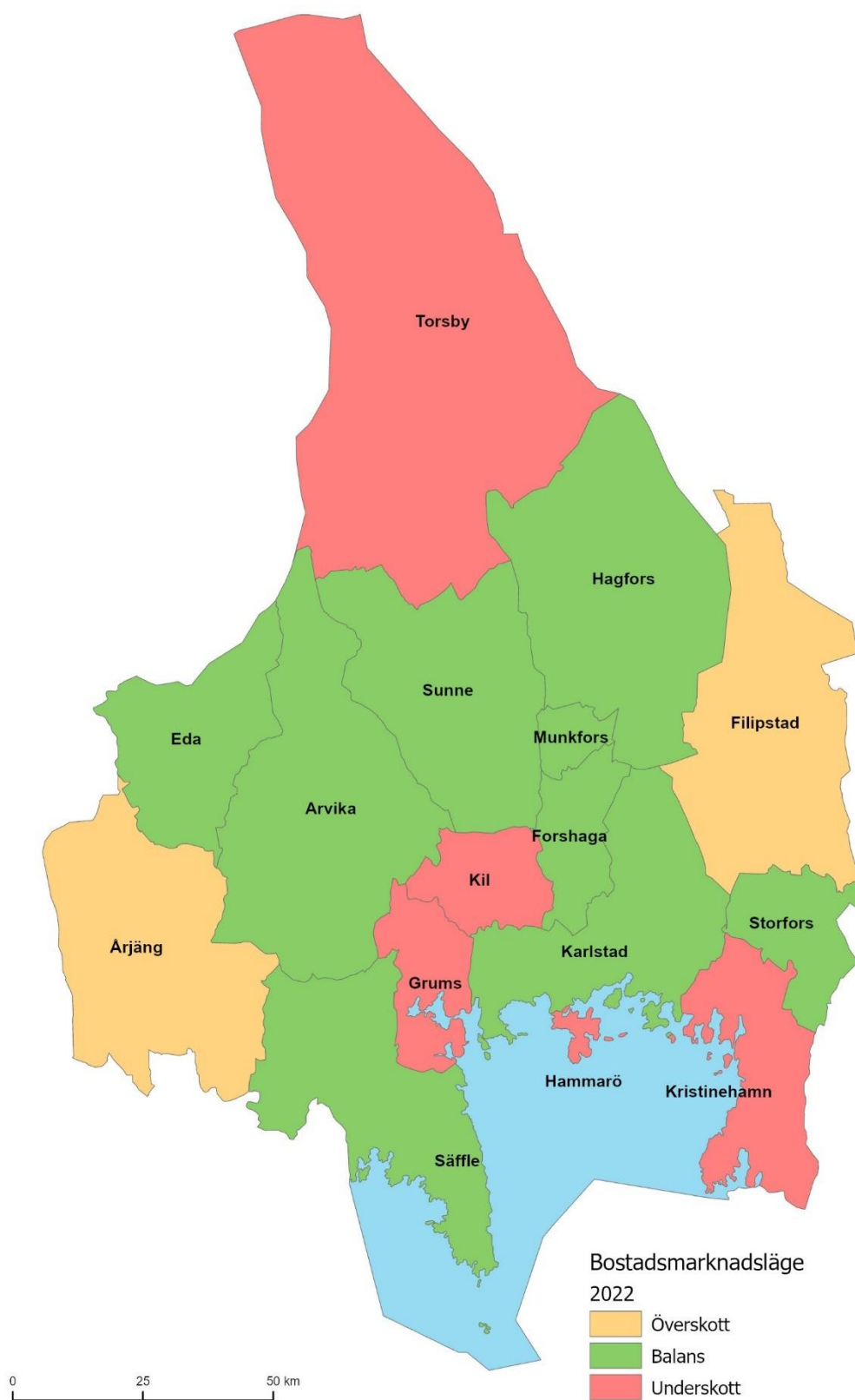
Av Värmlands 16 kommuner är det nio som i årets enkät svarat att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Det är första gången sedan 2010 som fler än hälften av kommunerna har balans. Förra året var det balans i Forshaga, Hagfors, Munkfors, Storfors, Sunne och Säffle. I samtliga dessa kommuner är bostadsmarknadsläget oförändrat och de tre som tillkommit är Arvika, Eda och Karlstad.

Senast det rådde balans på bostadsmarknaden i Karlstad var 2011. Sedan dess har det varit ett underskott. Att det nu råder balans förklarar kommunen med att många köpare är osäkra på grund av det rådande världsläget med bland annat hög inflation och stigande räntor. Det gör att många väljer att avvakta med att byta boende. Det i sin tur ger lägre priser på bostäder och det tar också längre tid att sälja en bostad nu. Kommunen bedömer dock att efterfrågan på bostäder kommer öka igen och det finns en tilltro till fortsatt hög byggtakt av nya bostäder de kommande åren. Prognosen är att det åter kommer vara underskott på bostäder i samtliga delar av Karlstad om tre år (se sid 7). Även i Arvika råder nu balans efter att det förra året (och många år innan det) varit underskott. Kommunen gör en liknande bedömning om framtiden som Karlstad, nämligen att det åter kommer finnas ett underskott av bostäder inom de närmaste åren.

I Eda kommun så fick pandemin och den stängda gränsen mot Norge effekten att personer som arbetade i gränshandeln blev utan jobb och flyttade för att arbeta på annan ort. Det gav ett överskott av bostäder under förra året. Kommunens prognos var redan då att bostadsmarknadsläget skulle återgå till balans när gränsen öppnades och handeln återhämtat sig. Prognosen visade sig stämma bra eftersom det åter är balans i Eda. Årjäng drabbades av samma pandemieffekt som Eda, men där har bostadsmarknaden inte återhämtat sig lika snabbt som i grannkommunen. Där finns idag fortfarande ett överskott av bostäder, men kommunens bedömning är ändå att läget kommer återgå till balans inom tre år.²

² Bostadsmarknadsenkäten 2023

Figur 1: Brist, balans och överskott i kommunen som helhet 2022



Tabell 2: Brist, balans och överskott i kommunen som helhet 2022

Kommuner	Bostadsmarknadsläge idag
Arvika	Balans
Eda	Balans
Filipstad	Överskott
Forshaga	Balans
Grums	Underskott
Hagfors	Balans
Hammarö	Underskott
Karlstad	Balans
Kil	Underskott
Kristinehamn	Underskott
Munkfors	Balans
Storfors	Balans
Sunne	Balans
Säffle	Balans
Torsby	Underskott
Årjäng	Överskott

Läget på bostadsmarknaden i Värmland har inte ändrats särskilt mycket jämfört med året innan. Det är endast tre kommuner som anger att det skett en förändring. Det är i sig inte så konstigt då bostadsmarknaden är ganska trögrörlig med långa ledtider i exempelvis nybyggnadsprocessen. Figur 3 på nästa sida visar hur kommunerna svarat på frågan om läget i kommunen som helhet från 2009 fram tills nu. Figuren ger en överskådlig bild av hur läget i vissa kommuner aldrig eller sällan ändrats, medan det skiftar mer i andra.

Figur 3: Brist, balans och överskott – förändring i kommunerna som helhet

Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans
Eda	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Grums	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hagfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Karlstad	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Sunne	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Säffle	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans
Torsby	Överskott	Balans	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Årjäng	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Läget i och utanför centralorterna

Bostadsmarknadsläget i kommunernas centralorter har de senaste åren varierat en hel del. Även en liten förändring av marknaden kan göra att bedömningen av läget ändras från år till år när det handlar om en (i många fall) ganska begränsad geografisk yta.

Förra året rådde det balans i tre värmäländska centralorter, medan det i år är det i sju. Anledningarna till att det råder balans i mer än dubbelt så många centralorter är olika från kommun till kommun med bland annat Edas återgång till ett mer normalt läge efter pandemin som tidigare beskrivits. I Karlstad är situationen den motsatta där balansen ses som tillfällig.³

Läget i centrala Säffle har skiftat varje år sedan 2017. Det har både byggts och rivits flerbostadshus under åren vilket bidragit till förändringar på bostadsmarknaden. Delar av hyresrättsbeståndet är i behov av stora underhållsåtgärder, vilket gör att det är svårt att hyra ut dem. Detta gäller i hela kommunen. I centralorten finns samtidigt en efterfrågan på bostäder, men det som efterfrågas kan inte det befintliga utbudet matcha. På så sätt kanske läget i centrala Säffle ändå inte innebär en balans. Samtidigt är det svårt att bedöma om det egentligen är ett underskott eller överskott som ligger närmare sanningen.

³ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Figur 4: Brist, balans och överskott – förändring i kommunernas centralorter

Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Eda	Balans	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Grums	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hagfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Karlstad	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kil	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott
Sunne	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Säffle	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Överskott	Underskott	Balans
Torsby	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Årjäng	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

I år är det bara i en kommun - Hammarö - som det råder underskott i kommunens övriga delar. För att hitta ett år med lika få, eller färre, kommuner med underskott behöver vi gå tillbaka ända till 2011. Då var det ingen kommun hade ett underskott, vilket visas i figur 5.

Hammarös underskott bottnar i en stor efterfrågan på villatomter utanför centralorten Skoghall. Den kommunala tomtkön är lång och kommunen har idag lite eller ingen planlagd mark att erbjuda de som köar.⁴

Figur 5: Brist, balans och överskott – förändring i kommunernas övriga delar

Arvika	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Eda	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Underskott	Överskott	Balans	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Balans
Filipstad	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Grums	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hagfors	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Karlstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kristinehamn	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Balans
Munkfors	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Sunne	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans
Säffle	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans
Torsby	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Årjäng	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Figur 6: Brist, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2022



Tabell 7: Brist, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2022

Kommuner	Bostadsmarknadsläge i centralorten	Bostadsmarknadsläge i kommunens övriga delar
Arvika	Balans	Balans
Eda	Balans	Balans
Filipstad	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Balans
Grums	Underskott	Balans
Hagfors	Balans	Balans
Hammarö	Balans	Underskott
Karlstad	Balans	Balans
Kil	Underskott	Balans
Kristinehamn	Underskott	Balans
Munkfors	Balans	Balans
Storfors	Överskott	Balans
Sunne	Underskott	Balans
Säffle	Balans	Balans
Torsby	Underskott	Överskott
Årjäng	Överskott	Överskott

Vad beror underskotten av bostäder på?

I årets enkät är det sju kommuner som rapporterar att det råder brist på bostäder i någon del av kommunen. Dessa kommuner har fått beskriva vilka de huvudsakliga problemen som orsakar underskottet är. Svaret ges i form av ett antal fasta alternativ samt en möjlighet att beskriva andra problem som inte rymms inom svarsalternativen. Resultaten visas i tabell 8.

Tabell 8: De huvudsakliga problemen som ger underskott på bostäder i kommunerna

Problem som orsakar underskott på bostäder	Kommuner som svarat att problemet orsakar underskott på bostäder
Underskott på stora bostäder	Forshaga, Hammarö, Kil och Torsby
Underskott på små bostäder	Forshaga, Hammarö och Torsby
Underskott på bostäder med rimliga boendekostnader	Forshaga och Hammarö
Underskott på tillgänglighetsanpassade bostäder	Forshaga och Kil
Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt)	Forshaga, Hammarö och Torsby
Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser) för att erhålla ett kontrakt	Sunne
Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst	Sunne
Andra problem	Grums, Kil, Kristinehamn och Torsby

Forshaga ökar stadigt i befolkning. På den senaste tioårsperioden har kommunen ökat med strax över 300 invånare. Kommunen ser att det är många par i familjebildande ålder som vill flytta dit. Det är två faktorer som bidrar till att det är brist på både stora och små bostäder. Avsaknaden av tillgänglighetsanpassade bostäder och bostäder med rimliga boendekostnader kan utgöra ett hinder för de äldre i kommunen som vill flytta från sin villa och bosätta sig i lägenhet. Just nu byggs cirka 40 nya hyresrätter av det kommunala bostadsbolaget och nya detaljplaner för främst villor och radhus är under framtagande.

I Grums är det främsta problemet som orsakar underskott att det saknas tomter för nybyggnation av villor. En liknande situation finns i Hammarö, som också har en stor efterfrågan på villatomter. Men där råder också brist på små bostäder och bostäder med rimliga boendekostnader. I centralorten Skoghall byggs just nu cirka 130 hyreslägenheter som beräknas vara klara för inflyttning under 2024.

Avsaknaden av stora bostäder och tillgänglighetsanpassade bostäder är de främsta orsakerna till underskottet i Kil. Det som efterfrågas av bostadssökande är dels bostäder i centrala Kil, dels villatomter utanför centralorten. Likt flera andra kommuner har Kil många äldre som bor kvar i sina villor då det saknas alternativ som passar ekonomiskt och tillgänglighetsmässigt.

Kristinehamn beskriver bostadsbristen i kommunen som både kvantitativ och kvalitativ. I centralorten har det inte byggts nytt på många år och där saknas bostäder, bland annat till ekonomiskt svaga hushåll och till äldre personer som behöver tillgänglighetsanpassade bostäder. I hela kommunen finns bostäder med kvalitativa brister som behöver åtgärdas för att bli attraktiva på marknaden. Den kommande försvarsetableringen kommer ytterligare spä på behoven av fler bostäder.

Hyresvärdar som inte godkänner olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst och i övrigt ställer höga krav på bostadssökande för att erbjudas hyreskontrakt, är de två främsta problemen som ger underskott på bostäder i Sunne. Lediga lägenheter finns på marknaden, men de som söker uppfyller inte hyresvärdarnas krav. Av de hyresvärdar som finns listade på kommunens webbplats så är det några som har sin uthyrningspolicy tillgänglig på sin webbplats. Ingen av dessa, även det allmännyttiga bostadsbolaget, godkänner försörjningsstöd som en inkomst.

Torsby kommun har de senaste åren präglats av en urbanisering där invånare flyttar från kringliggande orter in till centralorten, vilket skapar ett underskott av bostäder där. Höga byggkostnader är en stor orsak till svårigheten att skapa balans på marknaden. Det kostar för mycket att bygga om och bygga nytt.

Läget i kommunerna om tre år

Kommunerna har utöver frågorna om situationen på bostadsmarknaden just nu också fått göra en bedömning av hur de uppskattar att läget ser ut om tre år.

Om kommunernas bedömningar slår in så kommer den värmländska bostadsmarknaden om tre år inte ha genomgått några större förändringar jämfört med idag. Karlstad kommer, som tidigare redovisats, återgå till underskott i samtliga delar av kommunen. Storfors har redogjort att det finns en efterfrågan på villor i lantliga lägen som kommer ge ett underskott i kommunens övriga delar. Tabell 9 visar hur samtliga kommuner besvarat frågan.⁵

⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Tabell 9: Brist, balans och överskott idag och om tre år

Kommuner	Tidpunkt	Kommunen som helhet	Centralorten	Övriga delar
Arvika	Idag	Balans	Balans	Balans
	Om tre år	Balans	Balans	Balans
Eda	Idag	Balans	Balans	Balans
	Om tre år	Balans	Balans	Överskott
Filipstad	Idag	Överskott	Överskott	Överskott
	Om tre år	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Idag	Balans	Underskott	Balans
	Om tre år	Balans	Underskott	Balans
Grums	Idag	Underskott	Underskott	Balans
	Om tre år	Underskott	Underskott	Balans
Hagfors	Idag	Balans	Balans	Balans
	Om tre år	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Idag	Underskott	Balans	Underskott
	Om tre år	Underskott	Balans	Underskott
Karlstad	Idag	Balans	Balans	Balans
	Om tre år	Underskott	Underskott	Underskott
Kil	Idag	Underskott	Underskott	Balans
	Om tre år	Underskott	Underskott	Balans
Kristinehamn	Idag	Underskott	Underskott	Balans
	Om tre år	Balans	Underskott	Balans
Munkfors	Idag	Balans	Balans	Balans
	Om tre år	Balans	Balans	Balans
Storfors	Idag	Balans	Överskott	Balans
	Om tre år	Balans	Överskott	Underskott
Sunne	Idag	Balans	Underskott	Balans
	Om tre år	Balans	Underskott	Balans
Säffle	Idag	Balans	Balans	Balans
	Om tre år	Balans	Balans	Balans
Torsby	Idag	Underskott	Underskott	Överskott
	Om tre år	Underskott	Underskott	Överskott
Årjäng	Idag	Överskott	Överskott	Överskott
	Om tre år	Balans	Balans	Balans

Vad behöver byggas de kommande åren?

Nio kommuner bedömer att det kommer vara ett underskott av bostäder i någon del om tre år. Ett sätt att motverka underskottet är förstås att bygga nya bostäder. Kommunerna har fått göra en bedömning av vilka upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar som behöver tillkomma under de kommande åren.

Upplåtelseform är det sätt man förfogar över sin bostad. I denna rapport är de olika formerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt (småhus).

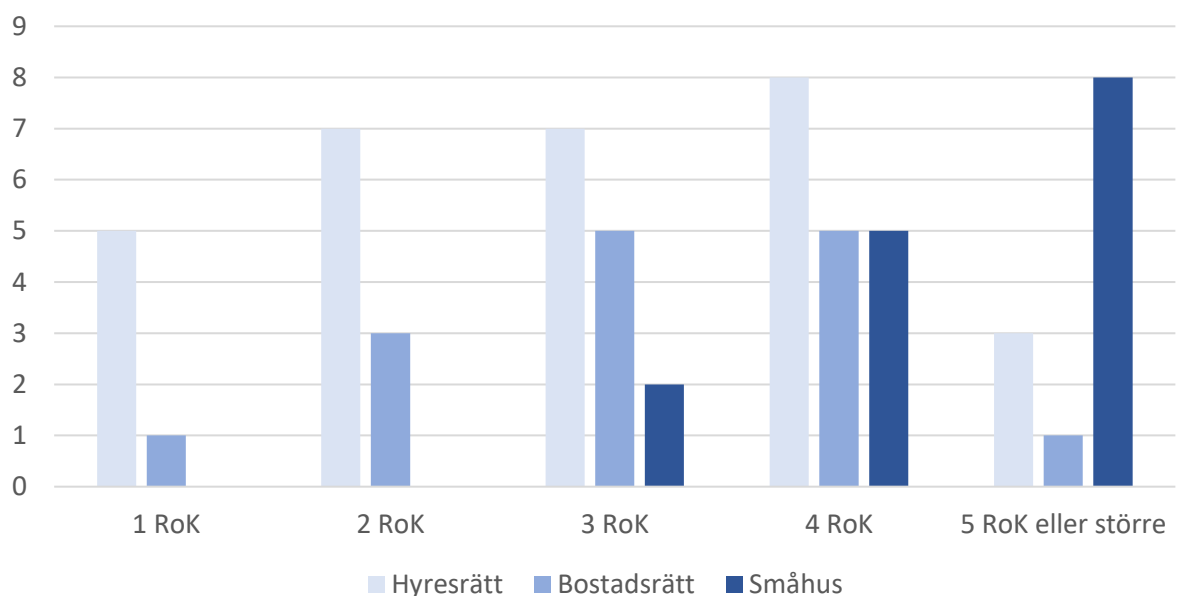
Störst är behovet av hyresrätter då elva kommuner uppgett behov av den upplåtelseformen. Figur 10 visar vilka lägenhetsstorlekar som det finns behov av. Behovet är ganska jämnt fördelat mellan de olika storlekarna, där flest kommuner har behov av fyror. Behovet av ännu större hyreslägenheter är ganska litet.

Vid en jämförelse med svaren från förra årets enkät så framkommer att behovet av ettor, treor och fyror ökat i år.

Antalet kommuner som har behov av bostadsrätter har i stället minskat jämfört med förra året. Samtidigt har behovet flyttats från övervägande större lägenheter till att fler ser ett behov av ettor och tvåor.

Behovet av småhus har efter flera års stadig ökning nu minskat något. Som framgår av figur 10 så är det främst småhus på fem rum eller större som behövs.⁶

Figur 10: Antal kommuner med behov av olika lägenhetsstorlekar



⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2023

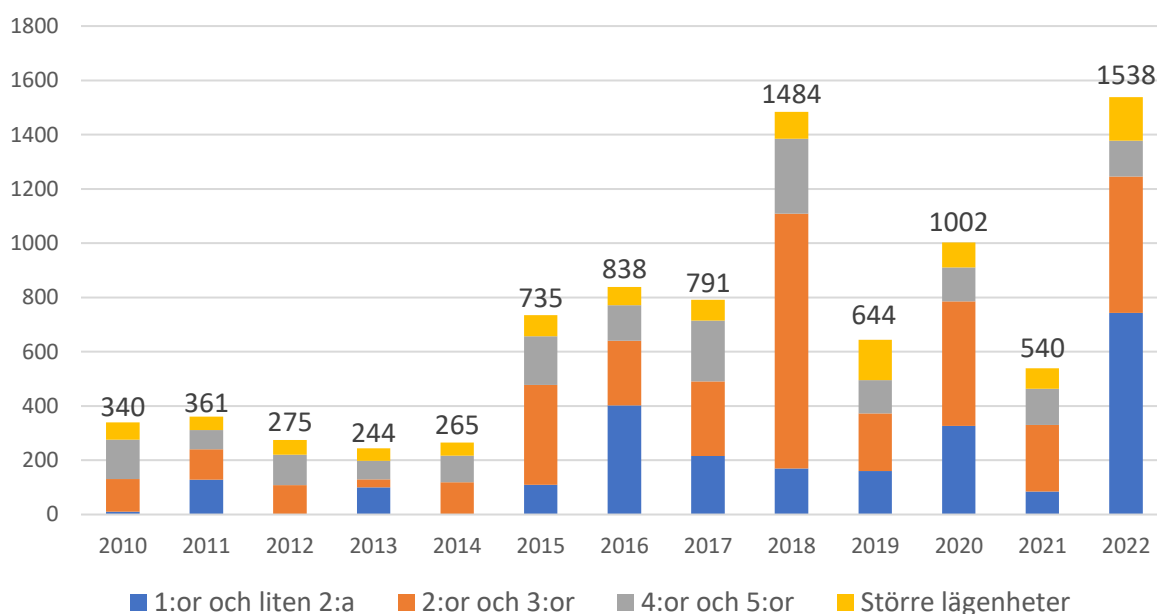
Bostadsbyggandet i Värmland

Inte sedan nittiotalet har så många lägenheter färdigställts

SCB definierar bostadslägenhet som *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.*

Nyproduktionen av bostäder påverkades inte i så stor utsträckning av pandemin. Byggandet fortsatte, men en del projekt kan ha blivit försenade på grund av restriktioner och förseningar av leveranser som fördröjde färdigställandet. Det kan vara en förklaring till den stora uppgången i antalet färdigställda lägenheter under 2022. Hela 1538 lägenheter blev klara för inflyttning under året, vilket är nästan tusen lägenheter fler än året innan och det högsta antalet sedan 1992.

Figur 11: Färdigställda lägenheter uppdelat i lägenhetsstorlekar 2010–2022, Värmlands län



Figur 11 visar nyproduktionen av lägenheter uppdelat i lägenhetsstorlekar. Det är små lägenheter; ettor till treor, som står för den största delen av det som färdigställts. Den klart största ökningen jämfört med året innan står de minsta lägenheterna för. Det är troligt att den gruppen består av några de många studentbostäder som byggts de senaste åren.⁷

⁷ SCB

Det har också skett en ökning av större lägenheter med fem (eller fler) rum och kök. Totalt har 218 stora lägenheter byggts. Alla utom två är småhus. Det faller sig ganska naturligt då de flesta kommuner som har behov av stora lägenheter rapporterar att det är i just småhus behovet finns. Det är dock några kommuner som också har behov av stora lägenheter i flerbostadshus.

Hagfors, Karlstad och Sunne är de kommuner som färdigställt lägenheter i flerbostadshus under året. Nästan 95 procent av dem finns i Karlstad.

Småhus färdigställdes i 15 av länets kommuner, totalt 263 stycken. Det är en ökning på strax över 50 procent jämfört med 2021. Munkfors är enda kommun som inte färdigställt någon lägenhet under året.

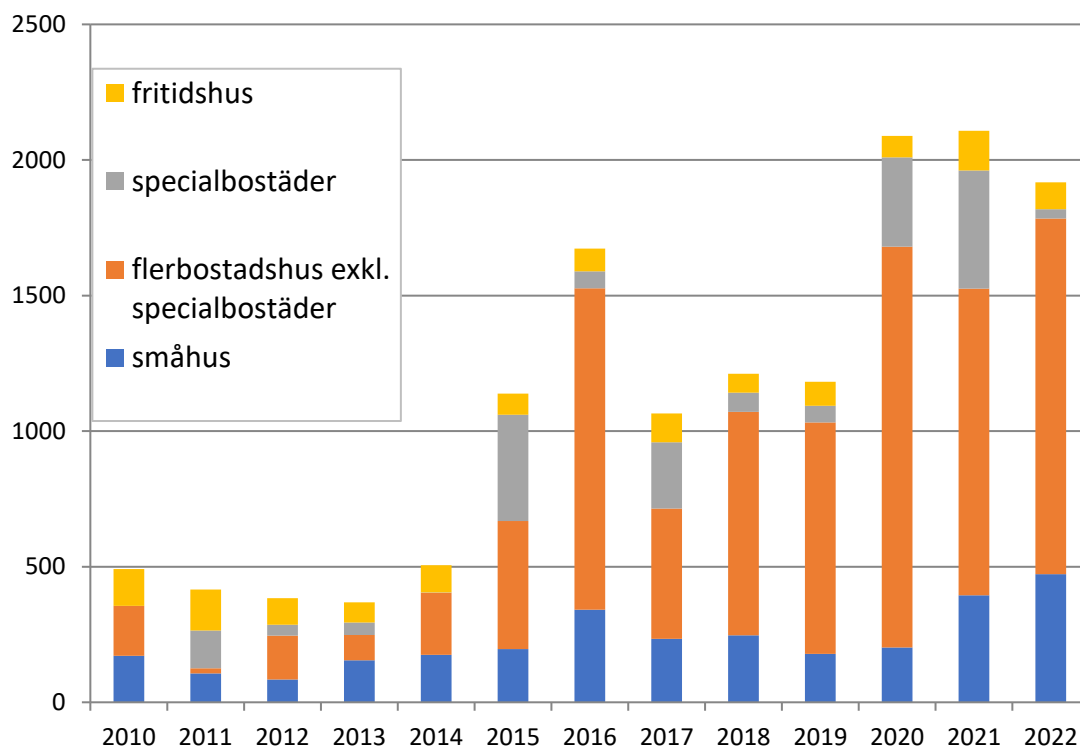
Många påbörjade bostadsprojekt

Under 2022 påbörjades 1735 lägenheter. Även här behöver vi gå tillbaka ända till nittiotalet för att hitta en högre siffra då det påbörjades 2451 lägenheter under 1990. Det är också en ökning från förra årets 1235 lägenheter. Då detta är preliminära siffror så finns det en viss inbyggd underskattning och antalet kan komma att justeras senare. Det är också så att SCB:s definition av en påbörjad lägenhet är när startbesked lämnats av kommunen. Någon faktisk byggnation behöver alltså inte ha påbörjats. Därmed kan det finnas risk för att antalen i statistiken ger en missvisande bild av hur många lägenheter som faktiskt är påbörjade.

Antalet beviljade bygglov har sjunkit något jämfört med året innan. Den kategori som minskat mest är specialbostäder där det under 2022 endast beviljats bygglov för 34 lägenheter, jämfört med 436 året innan. Även bygglov för fritidshus har minskat något, medan lägenheter i flerbostadshus och småhus bägge ökat, vilket figur 12 visar.⁸

⁸ SCB

Figur 12: Antal lägenheter i beviljade bygglov fördelat på hustyp, Värmlands län

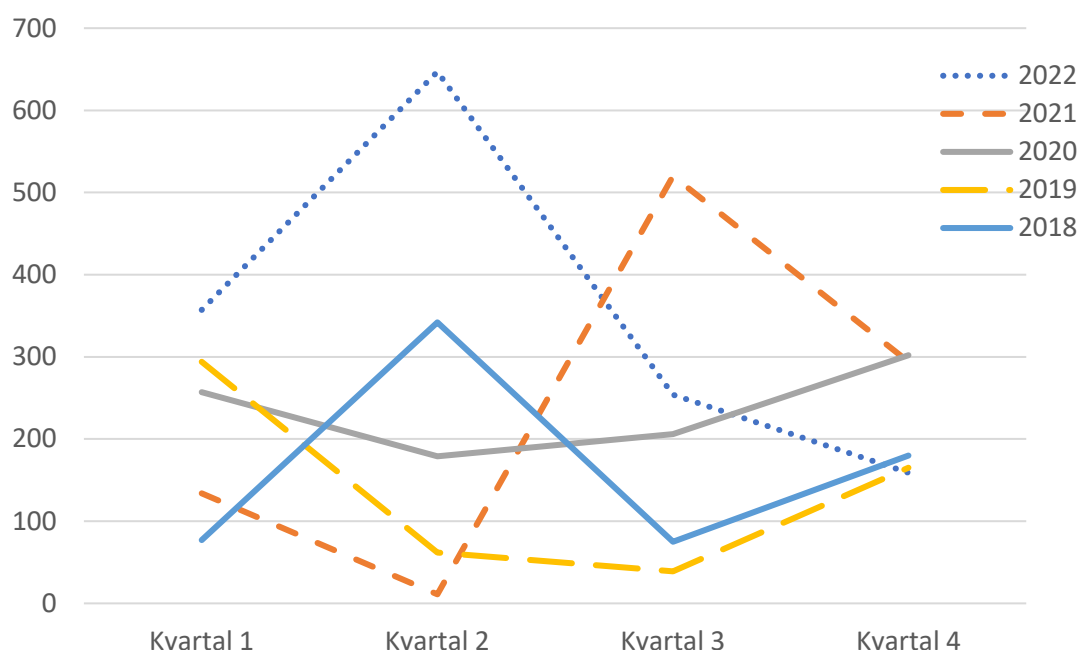


Under våren och sommaren 2022 kom de första larmen från byggbranschen att den stigande inflationen och ökande kostnader för energi och byggmaterial skulle få en kraftigt dämpande effekt på byggtakten. Denna inbromsning kan också ses när antalet påbörjade lägenheter för året delas upp per kvartal. Under första halvåret påbörjades nästan 70 procent av de lägenheter som kom att påbörjas under 2022. Det kan finnas naturliga orsaker till detta, att det är enklare att påbörja ett bygge under vår och sommar. Men vid en jämförelse av åren 2018 till 2022 så är mönstret med start under första halvåret inte lika tydligt, vilket framgår av figur 13.⁹

Det kan finnas tillfälligheter som avgör när under året ett byggprojekt påbörjas, men att den stora avmattningen 2022 sammanfaller med branschens varningar om ökad osäkerhet och högre kostnader är ändå värd att notera. Om kurvan fortsätter falla nedåt under 2023, eller om fler byggprojekt påbörjas återstår att se.

⁹ SCB

Figur 13: Påbörjade lägenheter 2018–2022 uppdelat per kvartal, Värmlands län



Fortsatt hög byggtakt i Karlstad de kommande åren

Tabell 14 visar hur många nya bostäder som länets kommuner beräknar kommer påbörjas under 2023 och 2024. Kolumnen längst till vänster visar deras svar i förra årets enkät. Nyproduktionen av bostäder påverkades inte särskilt under åren med pandemin och kommunerna har hela tiden haft stark tilltro till en hög produktion. Nu befinner vi oss i en ny kris med hög inflation som ger stigande räntor och höga byggkostnader. Kommunernas sammanlagda prognoser visar trots detta på en stark tilltro till en fortsatt hög byggtakt, fast med en del stora svängningar på kommunnivå. Forshaga, Kil och Kristinehamn är några av kommunerna som sänkt prognosen jämfört med förra årets. Karlstad har ökat sin prognos rejält. Prognosen bygger delvis på de svar angående byggstarter som kommunen samlar in från exploatörerna.

Det är endast i Hagfors och Årjäng som det inte förväntas ske någon nyproduktion under 2023 och 2024.¹⁰

¹⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Tabell 14: Förväntad nyproduktion av bostäder 2023 och 2024

Kommuner	2023 enligt kommunernas prognos i förra årets enkät	2023	2024
Hela Värmland	1596	1977	1655
Arvika	0	10	25
Eda	0	5	5
Filipstad	0	2	0
Forshaga	45	5	25
Grums	3	2	2
Hagfors	2	0	0
Hammarö	237	168	95
Karlstad	998	1600	1207
Kil	90	35	15
Kristinehamn	110	74	191
Munkfors	1	0	25
Storfors	15	5	15
Sunne	45	23	0
Säffle	45	30	45
Torsby	5	18	5
Årjäng	0	0	0

Vid en uppdelning av siffrorna i upplåtelseformerna hyres-, bostads- och äganderätt så blir det tydligare vad kommunerna förväntar sig ska byggas, vilket kan ses i tabell 15. Elva kommuner har rapporterat att det inom de kommande tre åren behöver tillkomma fler hyresrätter, men det är endast tre kommuner som faktiskt förväntar sig att nybyggnation kommer ske. Under 2023 är det endast Karlstad som räknar med produktion. För 2024 tillkommer också Kristinehamn och Munkfors.

Samma mönster går att se för bostadsrätter. Sex kommuner har rapporterat att behov finns, men bara tre förväntar sig att produktion kommer ske de kommande åren. Även här är det Karlstad som står för huvuddelen, men även Kristinehamn räknar med förhållandevis omfattande byggnation både 2023 och 2024.

I de flesta kommuner i länet finns både behov och förväntad produktion av småhus. Värmlands bostadsbestånd utgörs till stor del av småhus och mer än

hälften av de värmländska hushållen bor i just småhus. Tio kommuner uppger att det finns ett behov av fler, men det förväntas byggas i nästan alla sexton.

Tabell 15: Förväntad nyproduktion av bostäder 2023 och 2024, fördelat på upplåtelseform

Kommuner	Hyresrätter		Bostadsrätter		Småhus	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Hela Värmland	873	800	614	634	246	211
Arvika	0	0	0	10	10	15
Eda	0	0	0	0	5	5
Filipstad	0	0	0	0	2	0
Forshaga	0	0	0	10	5	15
Grums	0	0	0	0	2	2
Hagfors	0	0	0	0	0	0
Hammarö	0	0	84	56	84	39
Karlstad	873	659	451	508	65	40
Kil	0	0	0	0	15	15
Kristinehamn	0	126	64	50	10	15
Munkfors	0	15	0	0	0	0
Storfors	0	0	0	0	5	15
Sunne	0	0	15	0	8	0
Säffle	0	0	0	0	30	45
Torsby	0	0	0	0	5	5
Årjäng	0	0	0	0	0	0

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Värmland

Kommunerna rapporterar att det råder underskott på bostadsmarknaden och att det finns behov av nybyggnation de kommande åren, men ändå är det få kommuner som förväntar sig ett faktiskt byggande. Vad beror det på?

Det finns många faktorer som kan fungera som hinder för att nybyggnation ska ske. I enkäten får kommunerna lista de faktorer som främst begränsar byggandet. Svaret ges i form av 16 svarsalternativ. Vi har valt att samla faktorerna i tre grupper utifrån hur de påverkar byggandet och/eller vem som påverkas. Tabell 16 visar resultatet av denna gruppering.

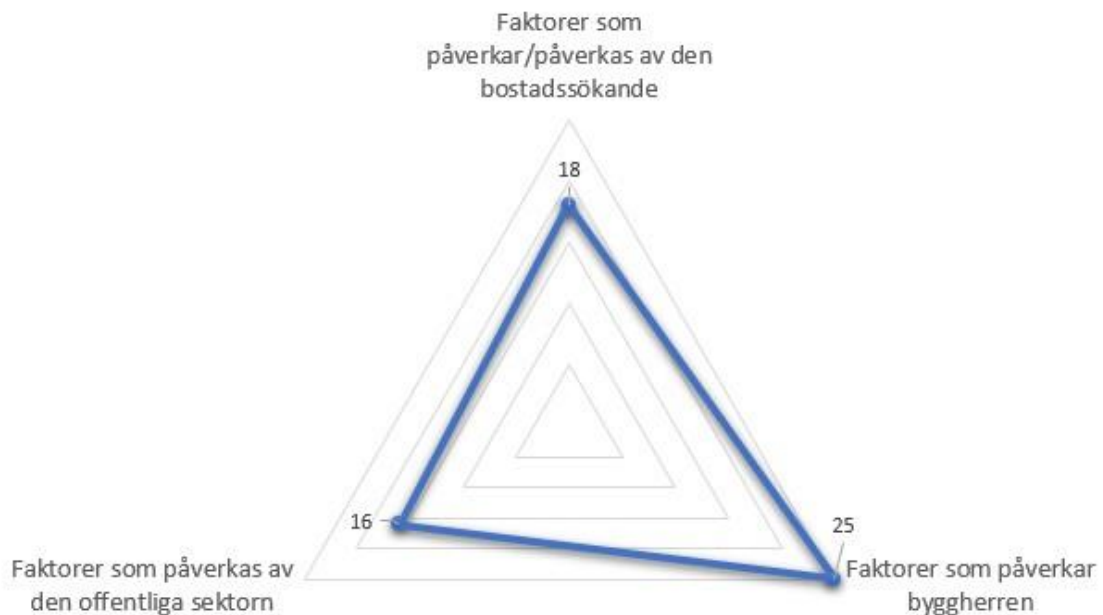
Tabell 16: Begränsande faktorer för bostadsbyggandet

Grupper och faktorer	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet
Grupp 1 – faktorer som påverkar/påverkas av den bostadssökande	
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	5
Svag andrahandsmarknad för bostäder	3
Svag inkomstutveckling för hushållen	5
Vikande befolkningsunderlag	5
Summa	18
Grupp 2 – faktorer som påverkar byggherren	
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	4
Krav på nedskrivning/ direktavskrivning	8
Höga produktionskostnader	13
Brist på arbetskraft hos husbyggare	0
Summa	25
Grupp 3 – faktorer som påverkas av den offentliga sektorn	
Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)	0
Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga	3
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)	3
Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar till exempel fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd	1
Överklaganden av detaljplaner	2
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	2
Bullerproblem	1
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande	4
Summa	16

Den enskilda faktor som flest kommuner anser begränsar bostadsbyggandet är höga produktionskostnader. Den har de senaste åren alltid legat i topp när kommunerna får svara på frågan om detta. Hela 13 av 16 kommuner har med den faktorn i svaret. Den följs närmast av krav på nedskrivning/direktavskrivning. Vid nyproduktion av bostäder överstiger ofta kostnaden marknadsvärdet på den aktuella fastigheten. Detta kan leda till nedskrivning av det bokförda värdet och problem att få byggprojektet att gå ihop ekonomiskt.

När faktorerna grupperas framträder en tydlig bild av att kommunerna i första hand anser att de faktorer som främst begränsar byggandet i länet är de som påverkar byggherren. Den gruppen får betydligt fler svar än de två övriga, vilket framgår av figur 17.¹¹

Figur 17: Begränsande faktorer för bostadsbyggandet 2022



I den här frågeställningen finns det en viss risk för subjektivitet hos den som svarar. Även om många byggherrar nog skulle hålla med om att faktorerna i grupp 2 faktiskt har en begränsande effekt, så är det ändå troligt att grupp 3 skulle få fler svar ifall frågan ställdes till representanter för byggbranschen.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) släppte i mars 2023 tillsammans med branschorganisationerna Byggföretagen och Fastighetsägarna en rapport som visar att nästan hälften av alla bostäder överklagas redan på detaljplanestadiet. Det får enligt rapporten följden att bostadsbyggandet både försenas och blir dyrare. De

¹¹ Bostadsmarknadsenkäten 2023

flesta detaljplaner som överklagas behöver dock inte ändras efter prövning, utan innebär endast en fördröjning, anser organisationerna bakom rapporten.¹²

Byggföretagens analys av bygginvesteringar under 2023 och framåt

Enligt Byggföretagens regionala prognoser ökade bygginvesteringarna i Värmland under 2022. Prognosen inför 2023 pekar dock på minskade investeringar i Värmland likväl som för hela landet där de kraftigt ökade bolåneräntorna samt inflationen ses som det största hindret för framtida investeringar i bostäder.

Bostadsbyggandet som tog fart igen under 2021–2022 har nu minskat kraftigt i hela landet – detta gäller framför allt för bostadsrätter där privatpersoner nu avvaktar och vidtar försiktighet då räntekostnaderna ökat men även investeringar i hyresrätter har försvagats efter att investeringsstödet har tagits bort. Under 2022 investerades totalt 12,4 miljarder kronor i olika byggprojekt där bostäder stod för 5,8 miljarder, lokaler för 3,8 miljarder och anläggningsprojekt för 2,8 miljarder kronor.

Värmland hade en fortsatt stark marknad under 2022. Framför allt är det nybyggnation av flerbostadshus som bidragit till uppgången, men även ombyggnadsmarknaden har vuxit senaste två åren. Framåt ser Byggföretagen tyvärr mer eller mindre en kollaps av framför allt nybyggnation i riket och mer eller mindre en halvering av påbörjandet av nya bostäder nationellt kan förväntas. Detta påverkar också marknaden i Värmland, men bra igångsättning under andra halvan 2022 samt bra trend för bygglov gör att Värmland borde klara sig något bättre än riket. De totala bygginvesteringarna kommer enligt prognosen för 2023–2024 att minska. Från 2022 års investeringsnivå spås en minskning på -21 procent under 2023 och därefter en fortsatt minskning på -13 procent under 2024.

Det som hållit investeringarna i lokaler uppe under 2021 och 2022 är bland annat ett antal skolprojekt som varit de största pågående lokalprojekten dessa år. Byggföretagen ser en uppåtgående trend framåt, med nybyggnation av en skola och ett affärshus i Karlstad samt en simhall i Filipstad som påbörjats 2022 och som driver utvecklingen den kommande tiden. Under 2023 finns en möjlig byggstart av laxodlingen i Säffle, vilket är ett projekt som skulle generera ett bra tillskott till marknaden. Den kommande byggstarten för nya centralsjukhuset i Karlstad kommer också lyfta investeringarna för lokaler i Värmland.

¹² Överklagande av detaljplaner – omfattning, effekter och orsaker

Anläggningsinvesteringar och antalet påbörjade projekt har minskat stadigt sedan 2020. Största projektet för tillfället avser rivning, sanering samt infrautbyggnad på Tullholmen i Karlstad som färdigställs 2023. Arbeten med spår och växelbyten på sträckan Kil-Laxå samt ombyggnad av spårområde med mera vid Karlstad Centralstation är de största projekten som driver utvecklingen positivt under prognosen.¹³

Bostadsbeståndet och hushållens ekonomi

Stor andel småhus i länet

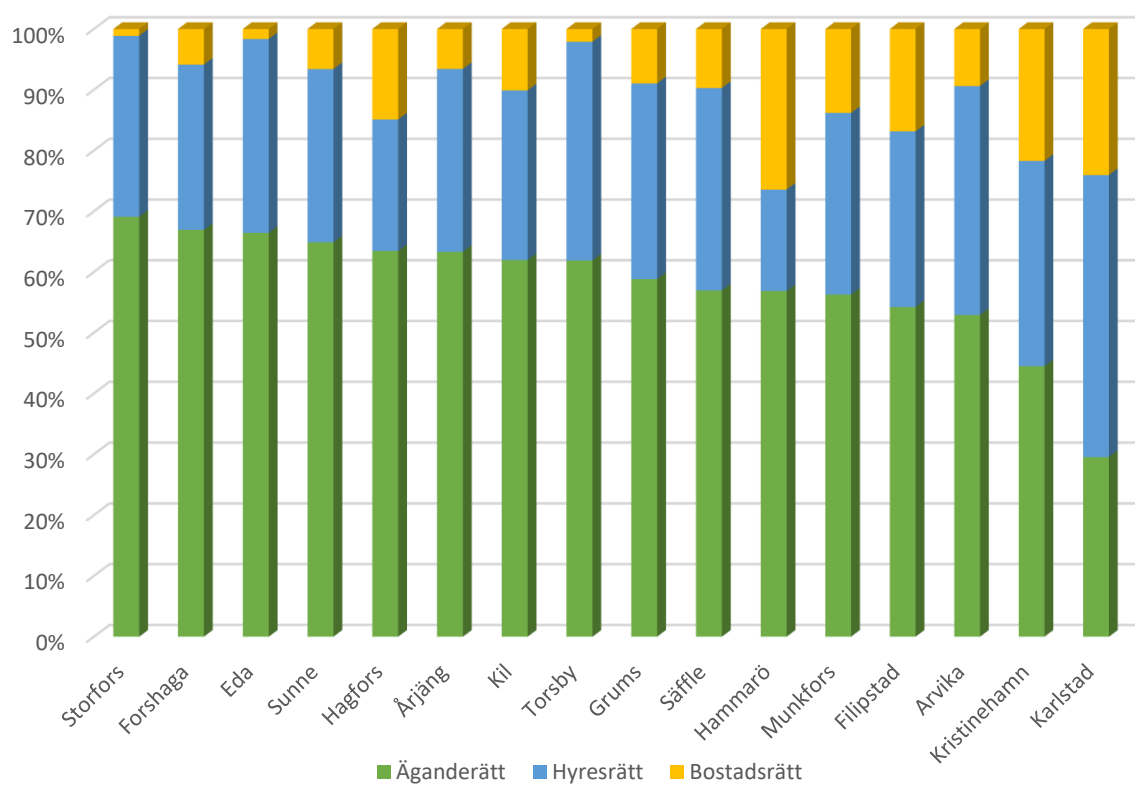
Som tidigare redogjorts så definieras en bostadslägenhet som en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. I Värmland finns idag strax över 150 000 lägenheter. Över 50 procent av lägenheterna finns i småhus, cirka 40 procent i flerbostadshus och resterande utgörs av specialbostäder och övriga hus.

Vid en uppdelning av lägenheterna i upplåtelseform så framkommer att nästan hälften utgörs av så kallade äganderätter; villor, gårdar, radhus med mera. Det är klart högre än riksgenomsnittet på 37 procent. De flesta av länets kommuner har dock en betydligt högre andel äganderätter än länsgenomsnittet. Högst andel har Storfors med nästan 70 procent. Det är bara i Karlstad och Kristinehamn som äganderätterna inte överstiger hälften av lägenhetsbeståndet, vilket kan ses på figur 18.¹⁴

¹³ Byggföretagen, Värmland

¹⁴ SCB

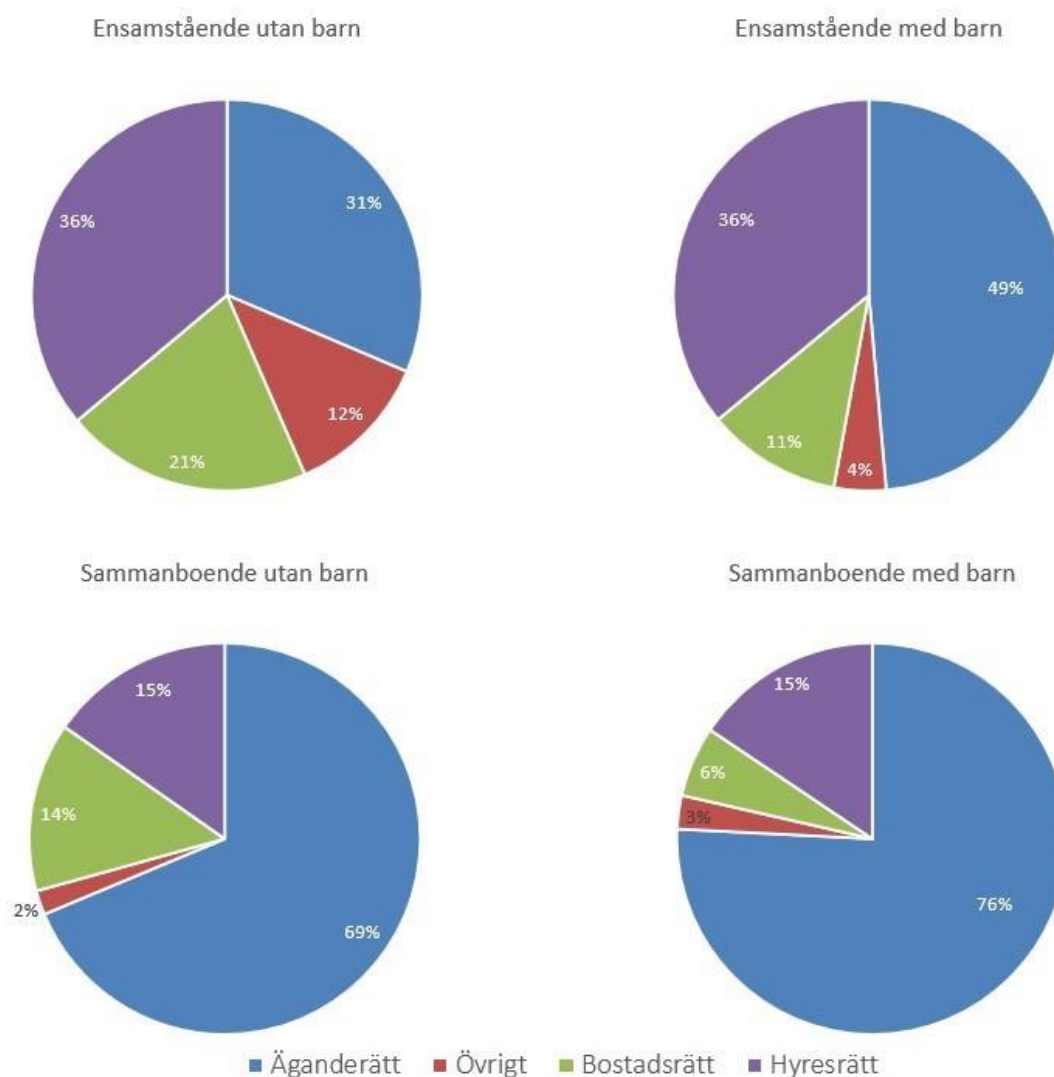
Figur 18: Lägenhetsbeståndet i länets kommuner fördelat på upplåtelseformer



Vem bor var

För vissa typer av hushåll är andelen ännu högre. I gruppen sammanboende med barn så bor 76 procent i eget hus, vilket är klart högre än riksgenomsnittet på 61 procent. Figur 19 visar hur olika typer av värmländska hushåll bor.

Figur 19: Olika hushållstypers boendeformer, procentuell andel

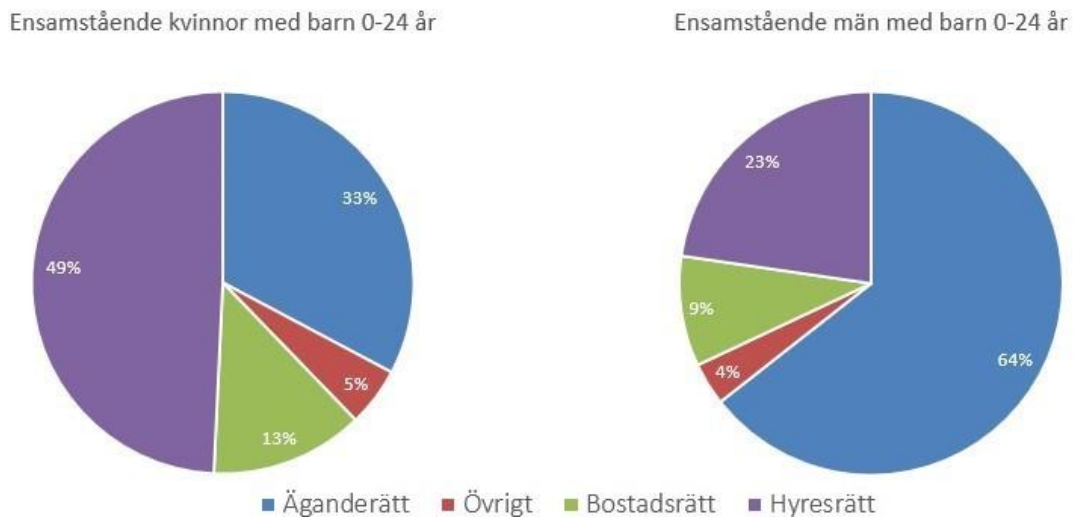


Ensamstående bor i större utsträckning i hyres- och bostadsrätter, medan sammanboende oftare bor i äganderätt, oavsett om det finns barn eller ej i hushållet. Familjer bestående av ett sammanboende par med två barn har högst andel boende i äganderätt. För hushåll med tre eller fler barn så ökar andelen som bor i hyresrätt lite, men det är ändå äganderätten som dominerar. Som figur 12 visar så är andelen som bor i bostadsrätt ganska låg för samtliga hushållstyper. Här ligger tre av fyra hushållstyper i Värmland ganska långt under riksgenomsnittet på cirka 21 procent.

I barnfamiljer med bara en vuxen så är andelen boende i hyresrätt 36 procent. Här finns en stor skillnad mellan könen. 64 procent av de ensamstående papporna bor i en äganderätt, medan bara 33 procent av de ensamstående mammorna gör det.

Räknas även andelen som bor i bostadsrätt in så blir resultatet att 73 procent av de ensamstående papporna äger sitt boende medan 46 procent av kvinnorna gör det.¹⁵

Figur 20: Ensamstående föräldrars boendeformer, procentuell andel



Andelen personer som bor i hushåll med låg ekonomisk standard ökar

För många svenska hushåll har den ekonomiska standarden utvecklats positivt de senaste åren. Men samtidigt ökar klyftorna mellan olika grupper. Grupperna med låg ekonomisk standard växer generellt i större omfattning än grupperna med hög standard. I Värmland var ökningen av inkomstskillnader under åren 2015 till 2021 den näst högsta i landet.

Tabell 21 visar andelen personer i hushåll med låg ekonomisk standard i de värmländska kommunerna. När ett hushålls inkomst är 60 procent av medianvärdet för samtliga hushåll i riket räknas det som låg ekonomisk standard. Inkomst innebär i det här fallet summan av samtliga hushållsmedlemmars alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar (exempelvis återbetalt studielån).¹⁶

¹⁵ SCB

¹⁶ Ibid

Tabell 21: Personer i hushåll med låg ekonomisk standard, procentuell andel

Kommuner	Andelen personer i hushåll med låg ekonomisk standard	
	2015	2021
Riket	13,6 %	14,2 %
Hela Värmland	14,7 %	16,2 %
Arvika	15,0 %	15,9 %
Eda	17,1 %	20,9 %
Filipstad	21,5 %	24,5 %
Forshaga	12,6 %	13,7 %
Grums	16,2 %	18,0 %
Hagfors	17,2 %	19,1 %
Hammarö	6,9 %	8,3 %
Karlstad	13,4 %	14,9 %
Kil	11,4 %	12,5 %
Kristinehamn	16,5 %	18,7 %
Munkfors	18,7 %	20,5 %
Storfors	17,4 %	15,4 %
Sunne	15,7 %	16,1 %
Säffle	18,7 %	20,5 %
Torsby	16,5 %	17,5 %
Årjäng	15,7 %	17,5 %

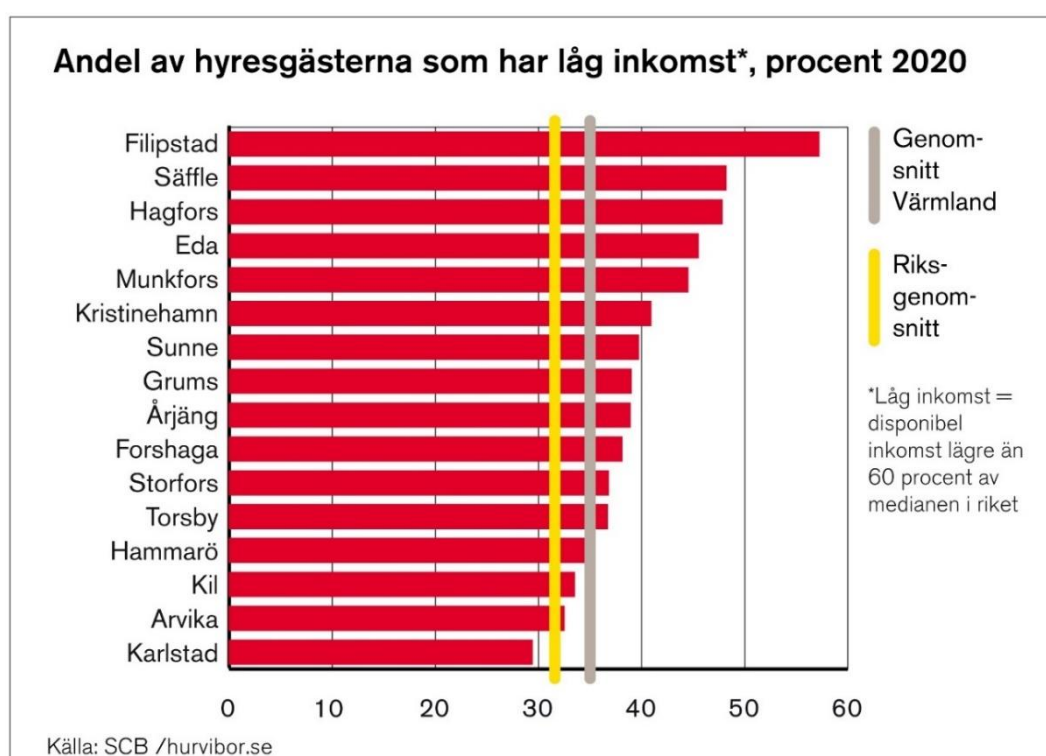
Hyresgäster har lägre inkomst än de som äger sitt boende

Värmland ligger över riksgenomsnittet för andelen personer i hushåll med låg ekonomisk standard. Vid en jämförelse mellan hushåll som bor i hyres-, bostads- respektive äganderätt så finns det tydliga skillnader. Den genomsnittliga disponibla inkomsten för de hushåll som bor i hyresrätt lägre än för de som bor i bostads- och äganderätt. I Värmland så har i genomsnitt 35 procent av hyresgästerna låg inkomst.

Figur 22 visar andelen hyresgäster med låg inkomst uppdelat per kommun. Högst andel har Filipstad där nästan 60 procent av de som bor i hyresrätt har en låg inkomst. Lägst andel har Karlstad med strax under 30 procent. Karlstad är också den enda kommunen i länet som ligger under riksgenomsnittet.¹⁷

¹⁷ *Hurvibor.se*

Figur 22: Andel av hyresgästerna som har låg inkomst



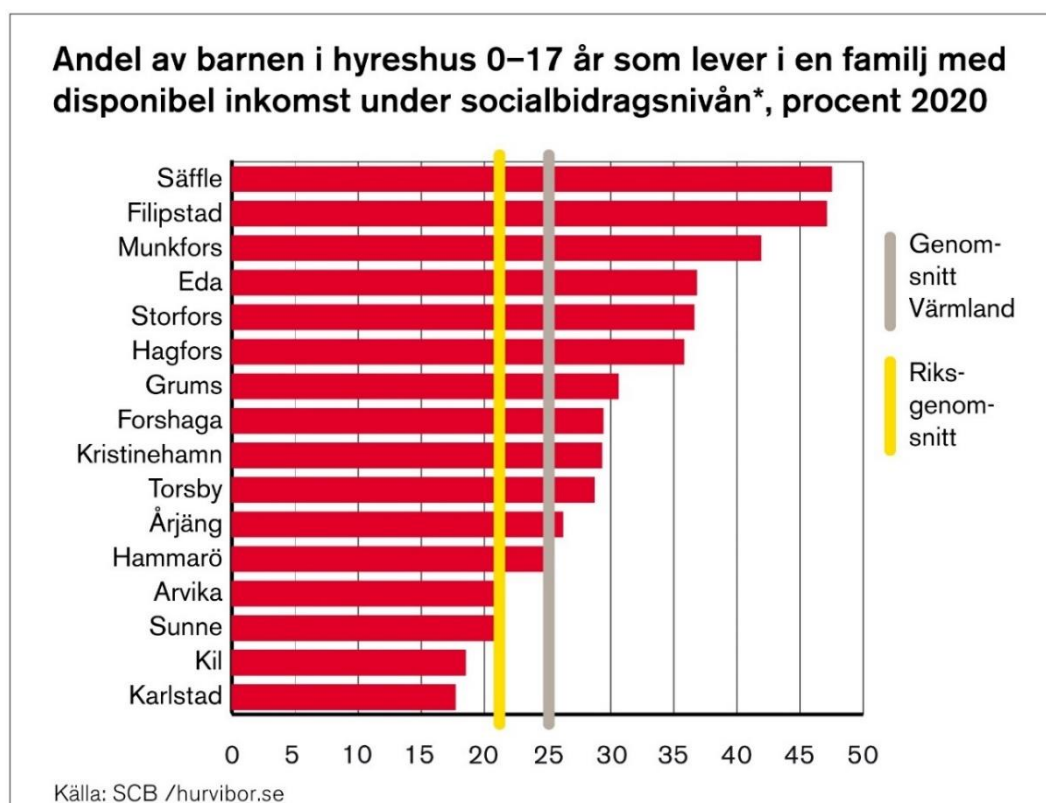
För barnfamiljer syns tydliga skillnader i levnadsstandard mellan de som bor i hyresrätt och de som bor i bostadsrätt eller äganderätt. Det är en skillnad som ökat rejält de senaste 20 åren. I början av 2000-talet hade barnfamiljer boende i villa i genomsnitt 14 procent högre inkomstnivå än barnfamiljer som bodde i hyresrätt. Nu har skillnaden ökat så mycket att inkomstnivån för de barnfamiljer som bor i bostadsrätt eller äganderätt är ungefär 50 procent högre än för de som bor i hyresrätt.

Många barnfamiljer i hyresrätt har idag så låg disponibel inkomst att de ligger under gränsen för ekonomiskt bistånd. Genomsnittet för Värmland är att ungefär 25 procent av barnen i hyreshus lever under den gränsen. För bostadsrätt och äganderätt så är andelen ungefär sex respektive tre procent.

Även här är skillnaderna mellan kommunerna stora, vilket framgår av figur 23. I Säffle och Filipstad handlar det om nästan vartannat barn. Karlstad och Kil är de enda kommunerna som ligger under riksgenomsnittet.¹⁸

¹⁸ Hurvibor.se

Figur 23: Andel av barnen i hyreshus 0–17 år som lever i en familj med disponibel inkomst under socialbidragsnivån



Stora hyreshöjningar för 2023

Under hösten 2022 inleddes hyresförhandlingarna för 2023 mellan hyresvärdar och Hyresgästföreningen. Det rådande världsläget med stigande räntor och hög inflation gjorde att kraven från hyresvärdarna var historiskt höga, i vissa fall över tio procent. När förhandlingarna var klara så hade hyran för de värmländska hyresgästerna höjts mellan 3,5 och 5 procent. Snitthöjningen de senaste åren har legat på 1,5–1,8 procent.

Högsta höjningen i Värmland fick de hyresgäster som bor hos Filipstadsbostäder. Där höjdes hyran med fem procent. Hagforshem höjer dock hyran i två steg; först 3,5 procent och sedan ytterligare en höjning på 1,7 procent vid halvårsskiftet. I Munkfors blev den avtalade hyreshöjningen 3,5 procent. I tabell 24 redovisas hyreshöjningen för samtliga allmännyttiga bostadsbolag i länet och hyresvärdar som företräds av organisationen Fastighetsägarna.¹⁹

¹⁹ Hemhyra.se

Tabell 24: Hyreshöjningar för 2023, Värmlands län

Bostadsbolag	Hyreshöjning
Filipstadsbostäder	5,00 %
Forshagabostäder AB	4,80 %
Torsby Bostäder AB	4,80 %
Grums Hyresbostäder AB	4,50 %
AB Hammaröbostäder	4,50 %
Fastighetsägarna Hagfors	4,50 %
Arvika fastighets AB	4,40 %
Kristinehamns bostads AB	4,40 %
Stiftelsen Karlstadshus	4,30 %
Sunne fastighets AB	4,30%
Fastighetsägarna Torsby	4,20 %
Fastighetsägarna Eda	4,00 %
Fastighetsägarna Forshaga	4,00 %
Fastighetsägarna Sunne	4,00 %
Eda bostads AB	3,95 %
Kilsbostäder	3,90 %
Säfflebostäder AB	3,90 %
Årjängs Bostads AB	3,90 %
Karlstads Bostads AB	3,85 %
Stiftelsen Björkåsen (Storfors)	3,70 %
Hagforshem AB	3,50 % samt 1,7 % från 1 juli 2023
Munkforsbostäder AB	3,50 %

Kvinnor och män

Som tidigare avsnitt visar så bor ensamstående kvinnor i större utsträckning i hyresrätt än ensamstående män. Personer som bor i hyresrätt har också som regel lägre inkomst. Enligt statistik från SCB motsvarade kvinnors inkomst under 2019 bara 83 procent av männens. Det får betydelse på bostadsmarknaden. En kartläggning gjord av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling visar att det i riket som helhet skulle i genomsnitt ta 14 år för män och 16 år för kvinnor att få ihop de drygt 400 000 kronor som krävs för att köpa en genomsnittlig bostadsrätt,

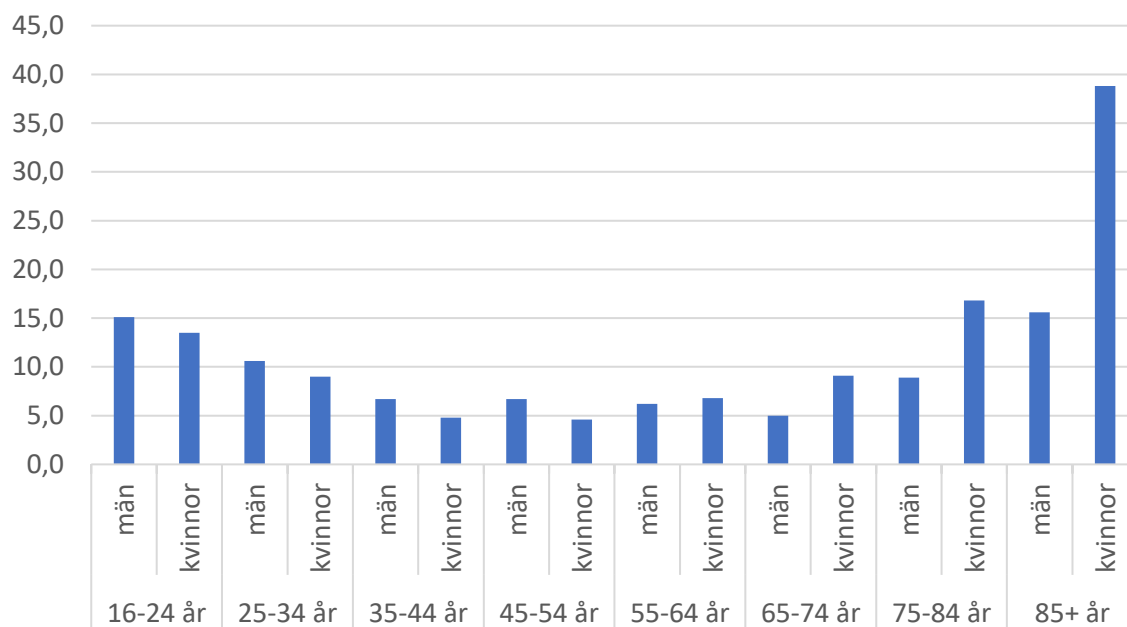
förutsatt att de sparar tio procent av sin årsinkomst.²⁰ I Värmland, där bostadspriserna är lägre, skulle det behövas sju respektive nio år av sparande.

Fyra av tio kvinnor uppger att de inte skulle ha råd att bo kvar i sin nuvarande bostad vid en separation. Bland männen är andelen som skulle tvingas flytta hälften så stor, två av tio. Mönstret ser likadant ut i alla åldersgrupper med störst skillnader bland personer mellan 18 och 49 år, där cirka hälften av de tillfrågade kvinnorna svarade att de inte skulle ha råd att bo kvar vid en separation.²¹ I figur 25 visas hur stor andel av Sveriges befolkning, som har boendekostnader som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten.²²

Det syns en tydlig skillnad mellan könen i de äldsta åldersgrupperna där fler kvinnor än män lägger en stor del av sin inkomst på bostaden. Då kvinnor lever längre än män och är dominerande på äldre- och serviceboenden med ofta höga boendekostnader kan det vara en faktor i den stora skillnaden i de äldsta åldersgrupperna.

Prisuppgången på bostäder under det senaste tolv månaderna har förstärkt klyftorna mellan kvinnor och män.

Figur 25: Andel personer vars boendekostnader överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten



²⁰ Statistik framtagen av Statistiska Centralbyrån och Svensk Mäklarstatistik samt bearbetad av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

²¹ Undersökning genomförd av Sifo på uppdrag av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling under perioden den 5-18 februari 2021.

²² SCB, uppgifter över 2018.

Utveckling av bostadspriser

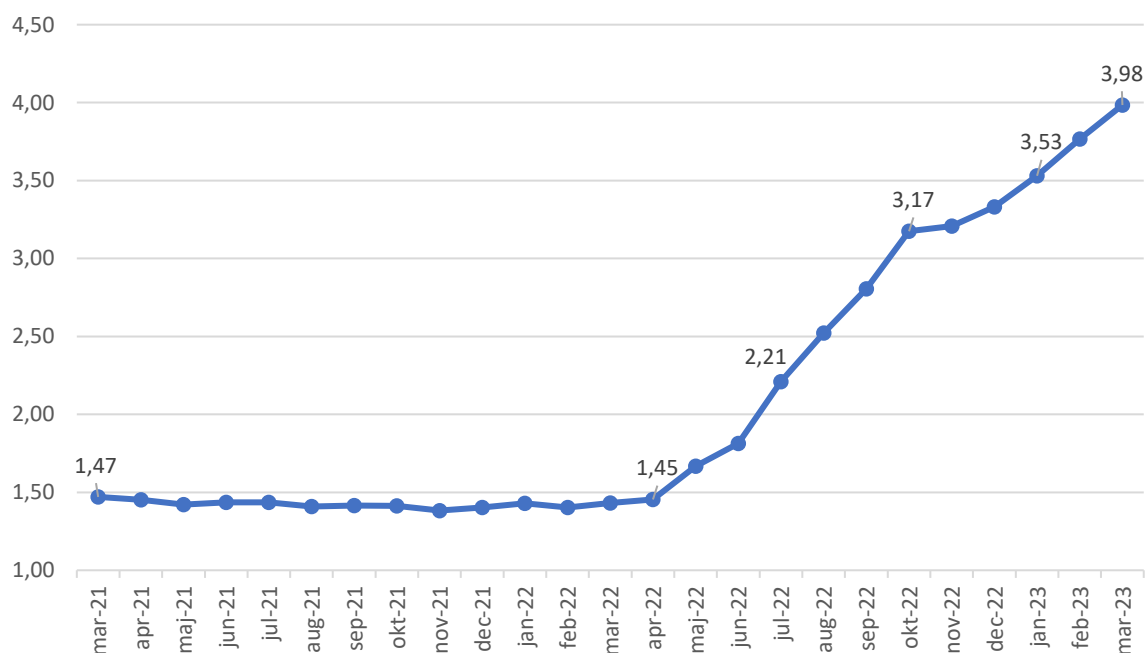
Krig, inflation, stigande bolåneräntor och energikris

De flesta pandemirestriktioner och allmänna råd togs bort i början av februari 2022. Pandemin hade förändrat världen på många sätt, men bostadsmarknaden i Sverige och Värmland hade inte påverkats så mycket som det befarades i krisens början. I slutet av samma månad invaderades Ukraina av Ryssland med en humanitär katastrof som följd.

Vid sidan av det mänskliga lidandet i Ukraina så fick kriget ekonomiska konsekvenser, även i Sverige. Priserna på mat och bränsle steg kraftigt och sanktioner mot Ryssland minskade tillgången på naturgas i Europa, vilket ledde till att priset på el också steg rejält under hösten.

Inflationen rusade i höjden och med den även bolåneräntorna. Alla dessa faktorer fick bostadsmarknaden att kraftigt bromsa in.

Figur 26: Bolåneräntor till hushåll, mars 2021 till mars 2023



Figur 26 visar hur bolåneräntorna (genomsnittsränta för nya låneavtal och omförhandlingar av existerande lån under en viss period) steg i snabb takt under 2022 och början av 2023.

Prisras på villor under året

Under första delen av 2022 fortsatte villapriserna att stiga, dock med en liten inbromsning. Toppen nåddes i juni, för att sedan falla rejält till bottennoteringen i

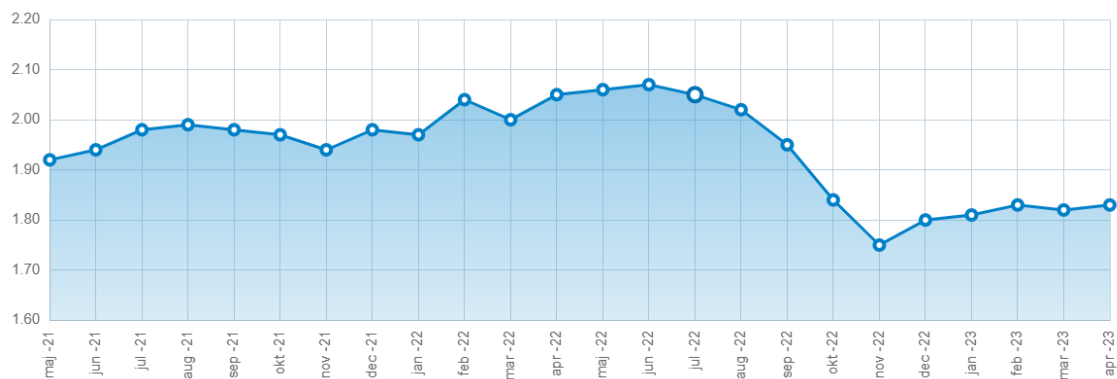
november. Förutom den orolighet som kriget i Ukraina och den stigande inflationen innebar så bidrog även energisituationen och de stigande elpriserna till prisrasen. Villaägare är den grupp som drabbas mest av höga elpriser och oron inför den kommande vintern var stor. Från och med december stabiliserades prisutvecklingen, men på en betydligt lägre nivå än tidigare år.

Detta kan ses på figur 27 som visar prisnivån för villor angett i köpeskillingskoefficient (förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt).

Det genomsnittliga priset för en villa i Värmland har under den senaste tolv månadersperioden (april 2022 till april 2023) legat på 2,13 miljoner kronor. Det ger en genomsnittlig prisutveckling på -9,4 procent jämfört med perioden april 2021 till april 2022.

Högst genomsnittspris under den senaste tolv månadersperioden hade villorna på Hammarö; 4,4 miljoner. Hammarö är enda kommunen i länet där genomsnittspriset ligger över riksgenomsnittet på 3,79 miljoner. I andra änden av skalan ligger Filipstad och Storfors med genomsnittspriser på 755 000 kronor respektive 914 000 kronor.

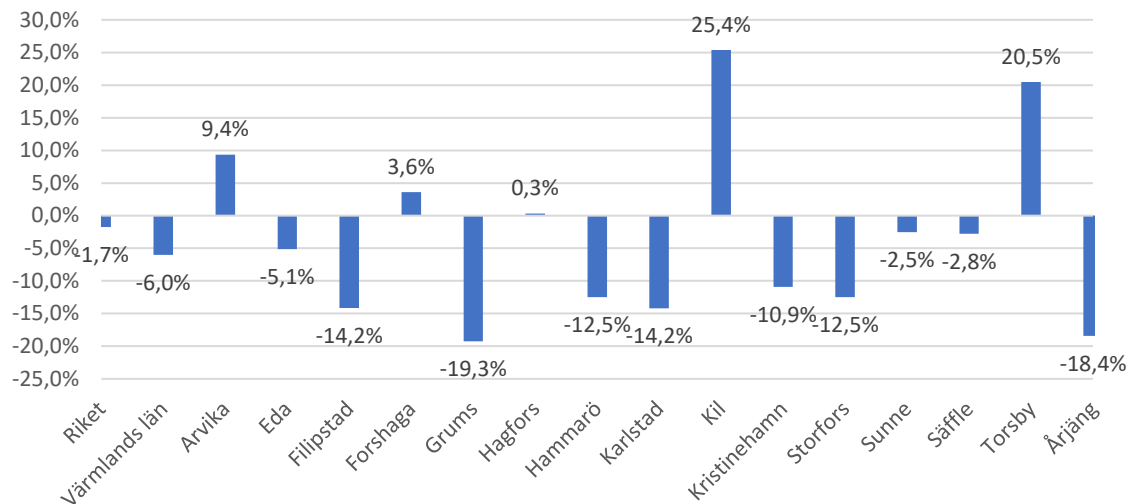
Figur 27: Prisutveckling för villor maj 2021 till april 2023, Värmlands län



Den senaste tolv månadersperioden innehåller dock ett antal månader innan priserna sjönk. Därför kan det vara intressant att jämföra den perioden med de senaste tre månaderna. Figur 28 visar utvecklingen i länets kommuner på genomsnittspriserna de senaste tre månaderna jämfört med genomsnittspriserna utslaget på tolv månader. I tio av kommunerna har genomsnittspriset sjunkit. Störst är minskningen i Grums och Årjäng med nästan 20 procents lägre genomsnitt. Även i Hammarö har priserna sjunkit ganska mycket och genomsnittet för de senaste tre månaderna ligger på 3,86 miljoner kronor. I Kil har genomsnittet ökat mest, med över 25 procent. Munkfors är inte med i figuren då inga villor sålts där under de senaste tolv månaderna enligt statistiken.

Antalet villor som sålts de tre senaste månaderna har också minskat jämfört med den senaste tolv månadersperioden. 357 villor har sålts i länet under perioden februari till april 2023. Omräknat till ett tolv månaderssnitt blir det 1428 villor, vilket är ungefär 20 procent färre än under den senaste tolv månadersperiodens 1773 villor.²³

Figur 28: Genomsnittsprisets förändring de tre senaste månaderna, jämfört med den senaste tolv månadersperioden



Bostadsrätter

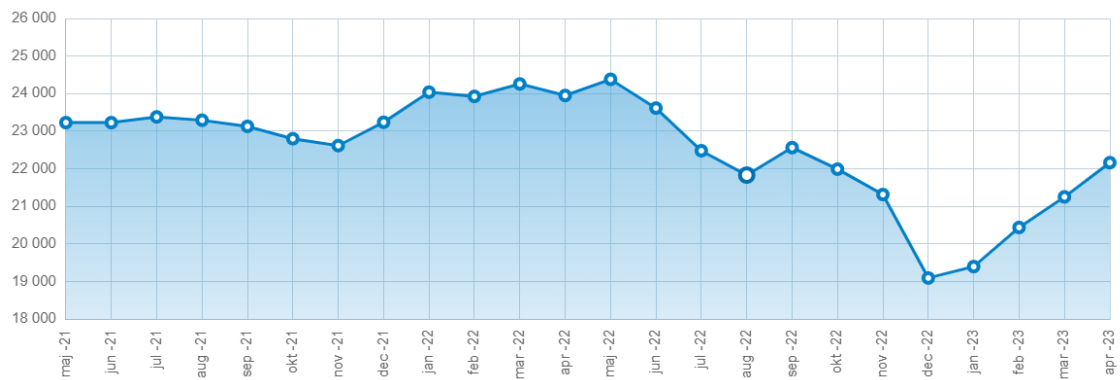
Prisnivån för bostadsrätter i Värmland följde ungefär samma utveckling som villapriserna under 2022. En stor prisminskning inleddes under sommaren och nådde sin lägsta punkt under december. Skillnaden mot villapriserna var att bostadsrättspriserna ökade igen under början av 2023, vilket kan ses i figur 29. Den visar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på sålda bostadsrätter i Värmland under perioden maj 2021 till samma månad 2023.

Under den senaste tolv månadersperioden har nästan 2000 bostadsrätter sålts i Värmland med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på ungefär 21 800 kronor. Det ger ett medelpris på 1,52 miljoner kronor per bostadsrätt. I den här statistiken sticker Torsby ut rejält. Där har det genomsnittliga kvadratmeterpriset under samma period legat på strax över 38 600 kronor och ett medelpris på 2,82 miljoner. Det är klart högre än Hammarö och Karlstad som ligger närmast prismässigt. Tabell 30 visar antal sålda bostadsrätter och priser under den senaste tolv månadersperioden.²⁴

²³ Svensk Mäklarstatistik

²⁴ Svensk Mäklarstatistik

Figur 29: Prisutveckling för bostadsrätter maj 2021 till april 2023, Värmlands län



En sökning på webbplatsen Hemnet (2023-05-11) visar att av de 55 lägenheter som sålts i Torsby kommun under de senaste tolv månaderna (maj 2022 till maj 2023) så ligger alla utom en i området kring Branäs skidanläggning. Sökningen visar också att det vid detta tillfälle finns 17 bostadsrätter till salu och även där ligger alla utom en i Branäs. Fastighetsmäklare på orten bekräftar att det finns fler bostadsrättsföreningar i Branäs än i Torsby tätort och att området kring skidanläggningen bör ses som en egen marknad. Att de lägenheter som säljs där ofta är nyproduktion bidrar också till högre priser.

Tabell 30: Prisstatistik bostadsrätter perioden april 2022 till april 2023, Värmlands län

Kommuner	Senaste tolv månaders perioden		
	Antal sålda	Kronor per kvadratmeter	Medelpris kronor
Riket	98 878	43 360	2 797 000
Hela Värmland	1 998	21 806	1 522 000
Arvika	82	10 920	672 000
Eda	4	3 429	241 000
Filipstad	44	1 888	124 000
Forshaga	21	8 939	556 000
Grums	28	5 266	330 000
Hagfors	5	1 508	92 000
Hammarö	162	18 009	1 331 000
Karlstad	1 192	28 709	1 994 000
Kil	49	10 217	760 000
Kristinehamn	234	5 835	419 000
Munkfors	0	0	0
Storfors	0	0	0
Sunne	33	7 743	543 000
Säffle	53	3 276	186 000
Torsby	69	38 629	2 822 000
Årjäng	22	6 150	374 000

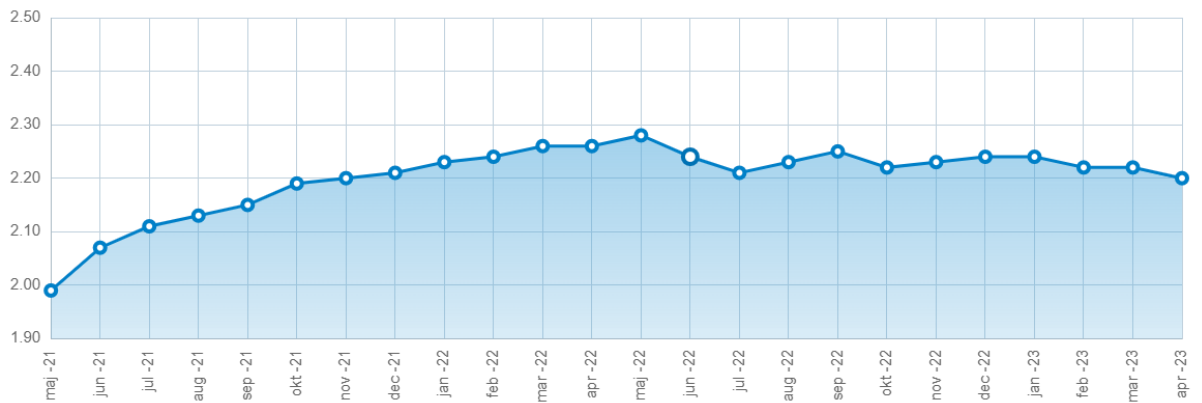
Fritidshus

I Värmland finns strax över 27 400 fritidshus. Under den senaste tolv månaders perioden har 189 av dessa bytt ägare till ett medelpris på 1,33 miljoner kronor. Flest, 47 stycken, har sålts i Torsby kommun. Här är dock inte Branäsområdet lika dominerande som för bostadsrätter, men ungefär hälften av fritidshusen som sålts i kommunen det senaste året ligger inom tio kilometer från skidanläggningen.

Som figur 31 visar så har prisutvecklingen på fritidshus (angett i köpeskillingskoefficient) inte påverkats lika mycket som för villor och bostadsrätter. En viss nedgång från maj 2022 ses i kurvan, men därefter har prisnivån legat ganska stabilt.²⁵

²⁵ Svensk Mäklarstatistik

Figur 31: Prisutveckling för fritidshus maj 2021 till april 2023, Värmlands län



Många utländska fritidshusägare

Värmland har Sveriges näst största andel utlandsägda fritidshus då 24 procent av det totala beståndet ägs av en person som inte har svensk adress och svenskt personnummer. Endast Kronoberg har en högre andel; 37 procent.

En klar majoritet; 59 procent, av de nästan 6 600 utlandsägda fritidshusen i Värmland ägs av norrmän, vilket är ganska naturligt. Näst största gruppen är tyskar som äger 21 procent.

Samtidigt finns det svenskar som bor utomlands men som äger fritidshus i länet. Nästan fyra procent av fritidshusen ägs av utlandssvenskar. De flesta bor i Norge.²⁶

²⁶ SCB

Allmännyttan

Ett allmännyttigt bostadsföretag är ett kommunalt aktiebolag eller en stiftelse, som ska främja bostadsförsörjningen i kommunen. Grundtanken är att bolagen ska tillgodose olika bostadsbehov genom ett varierat utbud av bostäder med god kvalitet som passar för människors olika behov. Bostäderna ska vara tillgängliga för alla – oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.

Allmännyttans styrning och verktyg

I Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allmänt kallad Allbolagen, regleras de allmännyttiga bostadsbolagens ansvar för kommunens bostadsförsörjning. I det ingår även ett samhällsansvar. Samtidigt ska bolagens verksamhet bedrivas enligt affärsmässiga principer. Med det menas att bolagen inte ska ges särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Ägardirektiv

Ägardirektiv är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa att ansvaret för bostadsförsörjningen tas om hand med hjälp av de allmännyttiga bostadsbolagen. I 14 av länets kommuner finns ägardirektiv framtagna. I Filipstad och Storfors drivs de allmännyttiga bolagen i stiftelseform och omfattas därmed inte av Allbolagen.

Innehållet i ägardirektiven varierar bland kommunerna. I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna utifrån fasta svarsalternativ fått ge en bild av vilka frågor som behandlas i ägardirektiven. Tabell 32 visar svarsalternativen och hur många kommuner som svarat att ägardirektivet behandlar frågan. De flesta, 10 av 14, innehåller en precisering av det allmännyttiga syftet. Hälften av ägardirektiven innehåller information om bolagets roll i den socialt hållbara bostadsförsörjningen. Fyra ägardirektiv behandlar frågan om bolagens ansvar för särskilda målgrupper och två behandlar frågan om hushåll som har svårt att klara marknadens villkor.²⁷

²⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Tabell 32: Kommunernas svar om ägardirektivens innehåll

Svarsalternativ	Antal kommuner
En precisering av det allmännyttiga syftet	10
Bolagets ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda målgrupper, som studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning	4
Bolagets ansvar när det gäller bostäder för särskilda målgrupper	4
Bolagets ansvar när det gäller bosättningen av nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen	1
Bolagets ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor	2
Hur bolagets uthyrningskriterier ska vara utformade	0
Bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning	8
Ingen av dessa frågor behandlas i ägardirektiven	2

Avkastningskrav

Allbolagens krav att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer utgör ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva ett företag i vinstsyfte. Syftet med kravet är att bolaget inte ska gynnas av kommunen och därmed riskera att snedvrider konkurrensen på bostadsmarknaden på ett sätt som missgynnar privata hyresvärdar.

Kommunerna säkerställer detta genom att ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Avkastningskrav kan förklaras som den lägsta procentuella vinst som ägaren, kommunen, kräver av bolaget. Tabell 33 visar kommunernas avkastningskrav på det allmännyttiga bostadsbolaget. Kraven på de flesta allmännyttiga bostadsbolagen i länet ligger mellan 1,5–2,5 procent.²⁸

²⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Tabell 33: Avkastningskrav i kommunernas ägardirektiv

Kommuner	Avkastningskrav i ägardirektivet
Arvika	1,5 %
Eda	Har ej besvarat frågan i årets bostadsmarknadsenkät
Forshaga	Har ej besvarat frågan i årets bostadsmarknadsenkät
Grums	5 000 000 kr
Hagfors	Inga preciserade avkastningskrav
Hammarö	Inga preciserade avkastningskrav
Karlstad	2,1 % av marknadsvärdet på fastigheterna
Kil	Rörelseresultat 8 000 000 kr
Kristinehamn	2,5 % av bolagets totala kapital
Munkfors	Har ej besvarat frågan i årets bostadsmarknadsenkät
Sunne	5 % i direktavkastning i snitt under en treårsperiod
Säffle	1,5 % av bolagets totala kapital
Torsby	Minst 6 % i direktavkastning
Årjäng	Avkastning på totalt kapital: 2,5 %. Soliditet: 10 %.

Förändringar i allmännyttan 2022

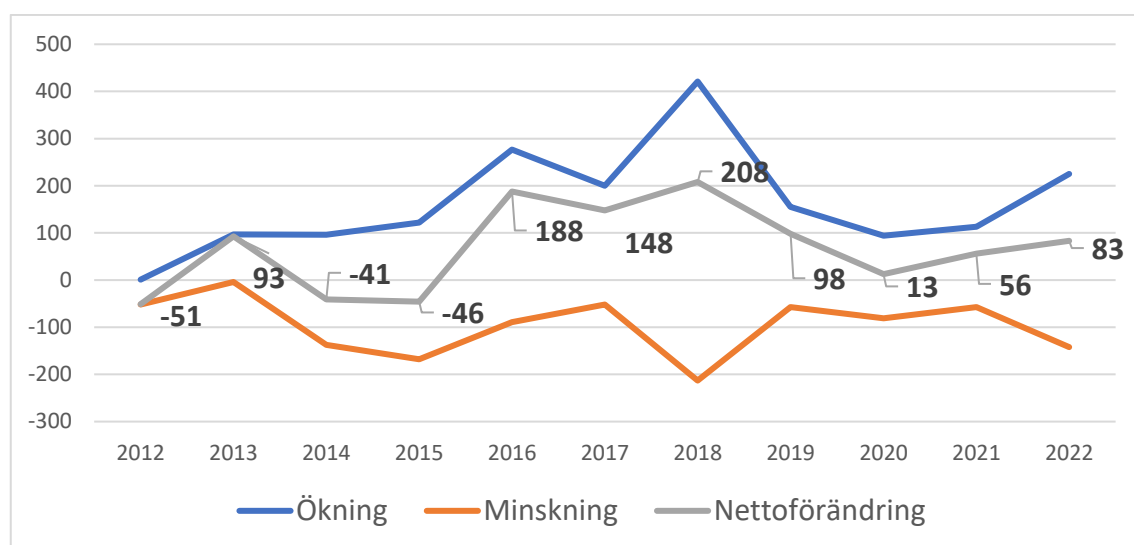
Varje år ändras de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd genom tillskott och avyttring. I Värmland färdigställdes under året 225 bostäder fördelat på tre kommuner; Karlstad, Kristinehamn och Årjäng.

I tre kommuner; Torsby, Filipstad och Säffle revs totalt 121 lägenheter. I Torsby och Säffle såldes även sammanlagt 21 lägenheter. Detta sammantaget gör att nettoförändringen i de allmännyttiga bolagens bestånd innebar en ökning med 83 lägenheter under 2022.²⁹

Figur 34 visar hur allmännyttornas totala bestånd förändrats genom ökning, det vill säga inköp och nyproduktion av lägenheter, samt minskning; försäljning och rivning under åren 2012–2022. Årets nettoförändring är en ökning jämfört med de två senaste åren.

²⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2023

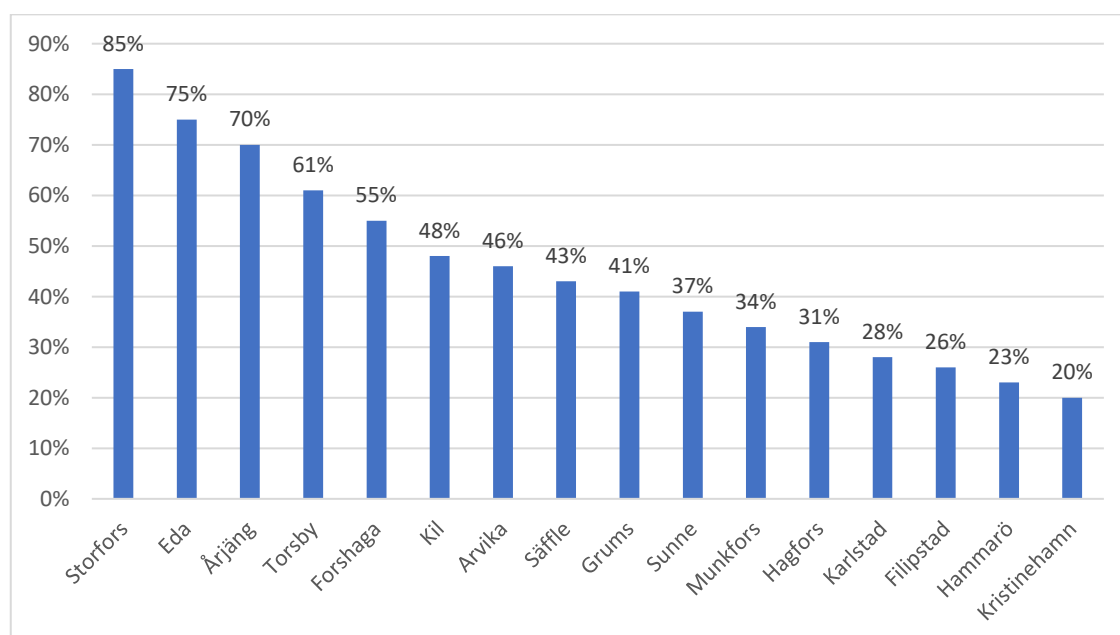
Figur 34: Förändringar i allmännyttornas bestånd 2012–2022



Allmännyttans totala bestånd

Även om allmännyttans totala bestånd har ökat i antal så är den långsiktiga trenden att allmännyttans andel av hyresmarknaden minskar. Figur 35 visar allmännyttans andel av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus i länets kommuner. Det råder stora skillnader mellan kommunerna och störst andel av lägenheterna har Storfors allmännytta med hela 85 procent av det totala beståndet i kommunen. Efter Storfors allmännytta kommer Eda med 75 procent, följt av Årjämg med 70 procent. Lägst andel i länet har allmännyttan i Kristinehamn med 20 procent, följt av Hammarö och Filipstad med 23 respektive 26 procent.

Figur 35: Allmännyttans andel av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus 2022



Beviljade ansökningar om förtur inom allmännyttan

Tio kommuner har i årets enkät svarat att det allmännyttiga bostadsbolaget erbjuder förtur till bostad. Gemensamt för alla dessa är att det är bolaget som tar ställning till vilka som ska beviljas förtur. I några kommuner kan också socialförvaltningen ta ställning.

Som tabell 36 visar så är en av de vanligaste förtursgrunderna hos de allmännyttiga bostadsbolagen att någon fått arbete i kommunen och bor utom pendlingsavstånd. Sju av elva kommuner som under 2022 gav förtur gjorde det av den anledningen. Lika många har gett förtur till personer som har medicinska skäl.

Tio kommuner har svarat i enkäten om hur många bostäder som kommunen fördelats till bostadssökande genom förtur, och totalt handlar det om 284 bostäder. Det är svårt att jämföra denna siffra med föregående år, då de som fördelat färre än tio inte behövt redovisa antalet. Det går däremot att konstatera att förtur används av de flesta kommunerna i länet, och att det finns många olika förtursgrunder samt att dessa skiljer mellan kommunerna.

Tabell 36: Beviljade förtursgrunder hos de allmännyttiga bostadsbolagen 2022

Förtursgrunder	Kommuner som beviljat förtur
Trångbodda familjer	Karlstad och Kil
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)	Arvika, Eda, Grums, Kil, Säffle, Torsby och Årjäng
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	Arvika, Grums, Karlstad och Säffle
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	Arvika
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad	Arvika, Filipstad och Grums
Hemlösa	Arvika, Karlstad och Torsby
Kvinnor utsatta för våld av närstående	Arvika, Grums, Karlstad och Torsby
Andra personer/hushåll i behov av skyddat boende	Arvika, Karlstad och Torsby
Personer med medicinska skäl	Arvika, Eda, Grums, Hammarö, Karlstad, Kil och Torsby
Personer med sociala skäl	Arvika, Eda, Hammarö, Karlstad, Kil och Torsby

I enkäten har kommunerna även haft möjlighet att uppge om man under 2022 gett förtur till personer på andra förtursgrunder än vad som efterfrågas i enkäten. På denna fråga svarade två kommuner att man gett förtur till studenter och en kommun att man gett förtur till personer för rehabilitering från missbruk.

Renoveringar inom allmännyttan

I juli 2022 tillsatte regeringen en utredning vars syfte var att ta fram förslag på bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation. Utredningen lades ner senare samma år, men i årets bostadsmarknadsenkät fanns ett antal frågor kopplade till ett av utredningens uppdrag; att kartlägga vilka bostadsbolag som aktivt strävar efter att hyresgäster kan bo kvar efter omfattande renoveringar.

Frågorna i enkäten besvarades av de allmännyttiga bostadsbolagen och visar att det sedan 2018 har genomförts minst en större renovering av det allmännyttiga bostadsbeståndet i elva kommuner.

Tabell 37: Kommuner som genomfört större renovering av det allmännyttiga beståndet sedan 2018

Kommuner	Möjlighet att välja nivå på renoveringen	Erbjudande att byta bostad innan renovering genomförs	Hur stor andel bor kvar i bostaden efter renoveringen
Arvika	Nej	Nej	80 %
Eda	Nej	Ja	80 %
Forshaga	Nej	Nej	100 %
Hagfors	Nej	Nej	Inget svar
Karlstad	Nej	Nej	100 %
Kil	Nej	Nej	100 %
Munkfors	Nej	Nej	Inget svar
Sunne	Nej	Nej	60 %
Säffle	Nej	Ja	60 %
Torsby	Nej	Ja	100 %
Årjäng	Nej	Ja	80 %

När större renoveringar av hyreslägenheter genomförs innebär det oftast att hyrorna höjs då lägenheternas standard ökar. Då finns alltid en risk att en del hyresgäster inte längre har råd att bo kvar. Ett sätt att minska den risken kan vara att låta hyresgästerna välja nivå på renoveringen, alltså hur omfattande den ska vara. En mindre omfattande renovering skulle då ge ett mindre hyrespåslag och en stor renovering ger större hyreshöjning. Som tabell 37 visar så har ingen av de

kommuner som renoverat det allmännyttiga beståndet gett hyresgästerna denna möjlighet. En sådan valmöjlighet kan vara svår för bolagen att tillhandahålla rent praktiskt och ekonomiskt, då en större renovering måste vara ganska standardiserad för att vara genomförbar.

En annan möjlighet är att erbjuda hyresgästerna att flytta till en annan bostad inom beståndet för att på så sätt ”undvika” renoveringen och höjd hyra. Detta alternativ har fyra av kommunerna använt. Hur många hyresgäster som valt denna lösning är dock oklart.

Kvarboendet efter renoveringen är i de flesta fall hög, då sju av elva kommuner uppger att minst 80 procent av hyresgästerna kunnat bo kvar efteråt. I Sunne och Säffle är den siffran något lägre; 60 procent. Det är dock oklart om anledningen till att fler valt att flytta i dessa kommuner beror på hyreshöjningar, eller om det finns andra skäl.

I alla kommuner utom Hagfors har det allmännyttiga bostadsbolaget erbjudit hyresgästerna samråd och dialog innan renovering genomförts. Syftet har varit att skapa en bättre relation med hyresgästerna, ge dem ett större inflytande samt att det ska bidra till att fler ska kunna bo kvar efter renoveringen.

Planerade renoveringar

I nio kommuner planerar det allmännyttiga bostadsbolaget att genomföra större renoveringar under 2023–2024, vilket tabell 38 visar.

Tabell 38: Kommuner som planerar att genomföra större renovering av det allmännyttiga beståndet under 2023–2024

Kommuner	Planer på större renovering 2023–2024	Samråd eller dialog med hyresgäster	Avtalsmallen <i>Samråd vid ombyggnad</i> kommer användas
Eda	Ja	Ja	Ja
Forshaga	Ja	Ja	Nej
Grums	Ja	Vet ej	Vet ej
Karlstad	Ja	Ja	Vet ej
Kil	Ja	Ja	Nej
Kristinehamn	Ja	Ja	Vet ej
Sunne	Ja	Vet ej	Vet ej
Säffle	Ja	Ja	Vet ej
Torsby	Ja	Ja	Vet ej

Majoriteten av kommunerna kommer inför dessa renoveringar att genomföra samråd och dialog med berörda hyresgäster. För att underlätta arbetet med en sådan dialog har Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges allmännyttas gemensamt tagit fram en avtalsmall. Mallen kan användas för att strukturera och precisera hur en samrådsprocess ska gå till.³⁰

Enligt enkätsvaren är det idag endast Eda som bestämt att mallen kommer att användas.

Mindre orter i Bergslagen

Inför årets bostadsmarknadsanalys har länsstyrelserna i Dalarna, Värmland och Örebro valt att belysa bostadssituationen i små orter som kännetecknas av vikande befolkning. Problemen med ett minskande befolkningsunderlag finns i många delar av landet men är i vårt län särskilt påtaglig i de delar av länet som ingår i Bergslagen.

Bakgrund

Bergslagen har under århundraden varit Sveriges industriella och ekonomiska hjärta. Malmtillgångarna ihop med skogsråvara och vattenkraft gav grunden för ett blomstrande näringsliv som var mycket livskraftigt och av en betydelse för Sverige som land som svårt kan överskattas.

Fram till 1960-talet skedde en positiv utveckling och många orter nådde sitt största befolkningstal runt 1970. Sedan hände något. Kraftiga strukturrationaliseringar ledde till nedläggning av gruvor, bruk och järnverk. I de orter där verksamheterna överlevde krympte dessa kraftigt och idag finns bara en bråkdel kvar av den arbetsstyrka som en gång fanns.

Detta hände i ett stort antal mindre orter där gruvan, järnverket eller pappersbruket var den enda arbetsgivaren av betydelse. Vi kan se att befolkningen i dessa orter idag bara är 30–50 procent av vad den en gång var. Den stora avfolkningen skedde dock inte omedelbart i samband med den industriella avvecklingen utan syns i statistiken som ett brant fall ett par decennier senare.

I samband med den industriella strukturomvandlingen, skedde runt 1970 en omfattande kommunsammanslagning där flera av de berörda orterna förlorade sin status som kommuncentrum och de lokala besluten flyttades till en större centralort och fokuset blev ett annat. I Värmland bildades till exempel Filipstads

³⁰ Sverigesallmannnytta.se

kommun 1971 av landskommunerna Värmlandsberg, Kroppa, Rämnen och Filipstads stad.

I takt med att befolkningen minskat så har även samhällsservicen krympt. Någon statlig närvaro finns inte alls och kommunal och kommersiell service har successivt krympt. De tidigare stora verksamheter som finns kvar fast i mindre skala har ofta ledningsfunktioner placerad på annan ort eller till och med i ett annat land, vilket gör att känslan för och ansvarstagandet för orten riskerar att minska.

Vad innebär en sådan kraftig omställning för mindre orter och hur har den hanterats?

Bilden är att den i egentlig mening inte har hanterats alls, utan utvecklingen har fått fortgå utan någon tydlig plan, där en minskande befolkning löpande har lett till stegvisa neddragningar. Rationella beslut baserade på minskande befolkningsunderlag och stordriftsfördelar har tagits av både stat och kommun men har ständigt varit till dessa orters nackdel. Det kan handla om skolor, vårdinrättningar, och statlig närvaro i form av samhällsservice. Utvecklingen har i många stycken betraktats som en naturlag som inte går att hejda.

Ur ett planeringsperspektiv kan man konstatera att de mindre orternas utvecklingsbehov och situation hanteras mycket sporadiskt i kommunernas översiktsplaner och att ny planläggning sker i mycket liten omfattning.

I många av de mindre samhällena finns ett starkt civilsamhälle främst i form av ett livskraftigt föreningsliv som i många fall klivit in och tagit över och drivit vidare verksamheter som tidigare det offentliga hade hand om. Det kan handla om byskolor som blivit friskolor inför hot om nedläggning. Idrottsanläggningar som tagits över och drivits vidare av föreningar, äldreboenden som startats eller drivits vidare i egen regi och även föreningsdriven kommersiell service som till exempel dagligvaruhandel.

Det förefaller dock som även denna struktur är osäker då föreningarna många gånger vittnar om en åldrande medlemssammansättning och svårighet att få in nya krafter som är beredda att ta vid och driva verksamheter vidare.

I många av orterna finns fantastiska kulturmiljöer som vittnar om platsens industriella historia och som bidrar till en stark identitet. Vården av detta arv har på många platser blivit mycket betydelsefull och har gett positiva följdverkningar i form av etableringar kopplade till besöksnäringen.

Det finns här andra berättelser, än de som ofta framskymtar i media, som behöver lyftas fram.

Vi har i årets bostadsmarknadsanalys valt att titta lite djupare på Filipstads kommun. De trender och tendenser som vi ser här finns dock i många andra kommuner både i vårt län och i övriga landet.

Dagens situation

I Filipstads kommun finns fem samhällen utanför centralorten; Brattfors, Lesjöfors, Persberg, Nordmark och Nykroppa. Även om det finns skillnader mellan dem så kännetecknas orterna av att bostadsbeståndet främst utgörs av villor men i vissa fall också flerbostadshus. Alla orterna har en skola, ett starkt föreningsliv och i flera fall en stark industri. Industrierna sysselsätter idag dock bara en bråkdel av den arbetsstyrka som en gång fanns

Ur ett bostadsmarknadsperspektiv så saknas inte bostäder i kvantitativa tal i kommunen, tvärtom finns det ett överskott. Det är dock vanligt att bostäder har eftersatt underhåll och i övrigt har en standard som inte efterfrågas idag. En vanlig syn är tomma lägenheter i igenspikade flerbostadshus och även övergivna villor, vilket är ett växande problem.

Villor är den vanligaste bostadsformen här, men på många platser finns och har funnits flerbostadshus, en del byggda så sent som på 1960-talet. I detta bestånd har rivningar skett då husen har bedömts vara i för dåligt skick och efterfrågan på den typen av bostäder idag är mycket låg. Fastighetspriserna är ofta mycket låga. I ett samhälle i området såldes enligt uppgifter i media nyligen ”Sveriges billigaste hus”, - en villa som stått tom i över 15 år. De låga andrahandsvärdena gör det mycket svårt att investera i sitt boende. Villaägare kan sällan eller aldrig räkna med att få tillbaka sina investerade pengar.

Filipstads kommun har rivit hus i omgångar i flera av orterna. Hyresgäster flyttas till ett hus för att kunna tomställa andra hus och sedan riva dem. Fler hus behöver rivas, men det innebär samtidigt en stor kostnad som kommunen har svårt att hantera.

Där rivningar har skett gapar ofta tomma hål i bebyggelsestrukturen. Ibland har marken blivit en gräsmatta eller park men i många fall har bara bostadshusen rivits medan gator, parkeringar, garagelängor och belysningsstolpar har blivit kvar i en märklig tätortsstruktur utan hus.

Abandonerade fastigheter

I kommunen finns även övergivna fastigheter som abandonerats. Det är ganska vanligt att bolag som förvaltar den här typen av fastigheter försätts i konkurs för att undkomma rättsligt ansvar av olika slag. Då blir det konkursförvaltarens

uppgift att försöka sälja fastigheten för att få in pengar som ska täcka bolagets skulder.

Konkursförvaltaren kan då välja att inte göra anspråk på fastigheten och då ingår den inte längre i konkursboet. Detta kallas att förvaltaren adandonerar fastigheten. Konkursboet befrias då från eventuella kostnader som är förknippade med fastigheten. Det kan handla om uppstädning av tomten eller rivning av fallfärdiga byggnader.

Det rättsliga ansvaret för fastigheten ligger då kvar hos bolaget som gått i konkurs, vilket i praktiken innebär att ingen har ansvar för den. Då värdet på fastigheten är väldigt lågt och i stället bara innebär kostnader så är sannolikheten att någon annan är intresserad av att förvärva den låg. Kvar finns en fastighet som kan vara nedskräpad och rentav farlig att vistas på som ingen tar ansvar för.

Plan- och bygglagen upplevs som tandlös

Kommunen upplever att PBL är tandlös när det gäller att få fastighetsägare att ta ansvar för exempelvis tomter som växer igen och byggnader i dåligt skick. Det är först när förfallet hotar byggnadens konstruktion som PBL kan användas.

Kommunen har i stället använt reglerna om hälsoskydd i miljöbalken för att tvinga fastighetsägare att åtgärda brister. Det finns även fall där kommunen utfärdat hyresförbud.

Men även den typen av åtgärder kan vara svåra att genomföra. Många fastighetsägare är registrerade på annan ort eller utomlands och därmed svåra att delge beslut. Fastigheterna byter också ofta ägare för att ytterligare försvåra den juridiska processen. Svårigheterna att delge fastighetsägarna lyfts av kommunen som ett stort hinder och skärpt lagstiftning på området efterlystes.

Under tiden som kommunen arbetar för att delge fastighetsägare beslut så står husen och tomten och förfaller. Det händer ibland att grannar tar saken i egna händer och klipper gräs och häckar på den övergivna tomten för att det ska se finare ut i området.

Social dumpning

Kommunen har de senaste åren varit mottagare för så kallad social dumpning, när personer i behov av ekonomiskt bistånd flyttat dit. Det beror dels på andra kommuners agerande i att aktivt hjälpa personer att flytta, men det finns också oseriösa hyresvärdar som marknadsför sig mot den här gruppen av människor. I mindre orter inom Filipstads kommun finns flerbostadshus med lägenheter som är svåra att hyra ut på den ordinarie bostadsmarknaden. Orsaken är dels

fastigheternas belägenhet, någon efterfrågan på den typen av bostäder finns knappast. Vidare har lägenheterna i många fall dålig standard och ett eftersatt underhåll.

En del av fastigheterna har använts som flyktingförläggningar, upphandlade av Migrationsverket under det stora flyktingmottagandet 2015–2016. Det innebär en ytterligare förslitning av bostäderna då många personer trängdes samman i mindre lägenheter och det var en stor genomströmning av personer som bodde där tillfälligt under denna tid.

Länsstyrelsen Värmland avser att under de närmaste åren fördjupa arbetet med frågorna kring bostadsmarknad och utvecklingsförutsättningar i mindre tätorter likt de i Bergslagen. Vi hoppas kunna göra det i samarbete med grannlän med liknande situation och utmaningar.

Syftet är att dels att visa en mer nyanserad bild av regionen och dess möjligheter, dels att få igång en diskussion både regionalt och nationellt om utvecklingsförutsättningarna i alla delar av landet.



Foto: Länsstyrelsen Värmland, Spång utmed sjön Fryken, Sunne

Befolkning och arbetsmarknad

Detta kapitel handlar om befolkningsförändringarna i Värmland och de värmländska kommunerna som skett under 2022. Kapitlet innehåller även ett stycke om situationen på arbetsmarknaden i länet.

Värmlands befolkning 2022

Den 31 december 2022 hade Värmlands befolkning ökat till 283 976 personer, vilket var en ökning med 780 personer (eller 0,28 procent) jämfört med föregående år. Av länets 16 kommuner var det sju som hade en befolkningsökning.

Värmlands befolkning har en högre andel äldre personer och en lägre andel barn och unga samt personer i yrkesverksam ålder jämfört med riket som helhet. En konsekvens av befolkningsstrukturen är att den leder till en naturlig befolkningsminskning. Länet har trots detta haft en stadig befolkningsökning elva år i rad, mycket tack vare inflyttningen från andra länder. Befolkningsökningen 2022 var större än för 2021 (331 personer) och 2020 (471 personer). Siffrorna från SCB indikerar att den större ökningen beror på att invandringen återhämtat sig efter att ha avstannat under pandemin. Under helåret 2022 syns flera mönster och trender vad gäller inrikes och utrikes flyttströmmar som haft betydelse för årets befolkningsutveckling.

Pandemin har bidragit till förändrade bostadspreferenser hos utländska bostadsköpare, särskilt tyskar och holländare, som i allt högre grad söker sig till avskilda platser i mindre svenska orter. I Värmland har denna trend märkts under en lång tid. Inflyttningen har ökat kraftigt under pandemin och fortsätter starkt även under 2022. Gruppens tycks lockas av naturlandskapet, överkomliga fastighetspriser och en lugnare livsstil. Under 2022 bestod den totala invandringen från gruppen till länet av 298 personer från Nederländerna och 285 personer från Tyskland.

Den positiva trenden med att fler flyttar till Värmland från andra delar av landet än från länet till övriga Sverige fortsätter. För tredje året i rad hade länet ett positivt inrikes flyttningsöverskott på 99 personer, och på tre år motsvarar det totala överskottet 219 personer.

För flera åldersgrupper ses ett förändrat flyttmönster under 2022. Denna trend är som mest tydlig i gruppen 15–24 år som för första gången sedan 2010 ökar i länet.

En sannolik förklaring kan vara att färre ur gruppen valt att lämna länet för att studera eller för att jobba i annat län.³¹

Befolkningsutveckling i kommunerna

Sammantaget ökade befolkningen i sju av länets 16 kommuner under 2022, och resterande nio kommuner hade en minskning. I tabell 40 redovisas befolkningsförändringarna, och flyttnettot för kommunerna i sin helhet.

Karlstad hade den största befolkningsökningen i antal med 1 058 personer, följt av Sunne med 63 personer och Hammarö med 55 personer. Procentuellt sett ökade Karlstad mest med en ökning på 1,11 procent, följt av Munkfors 0,57 procent och Eda med 0,53 procent. Övriga kommuner med en befolkningsökning var Grums som hade en ökning med 14 personer, och Hagfors med 36 personer.

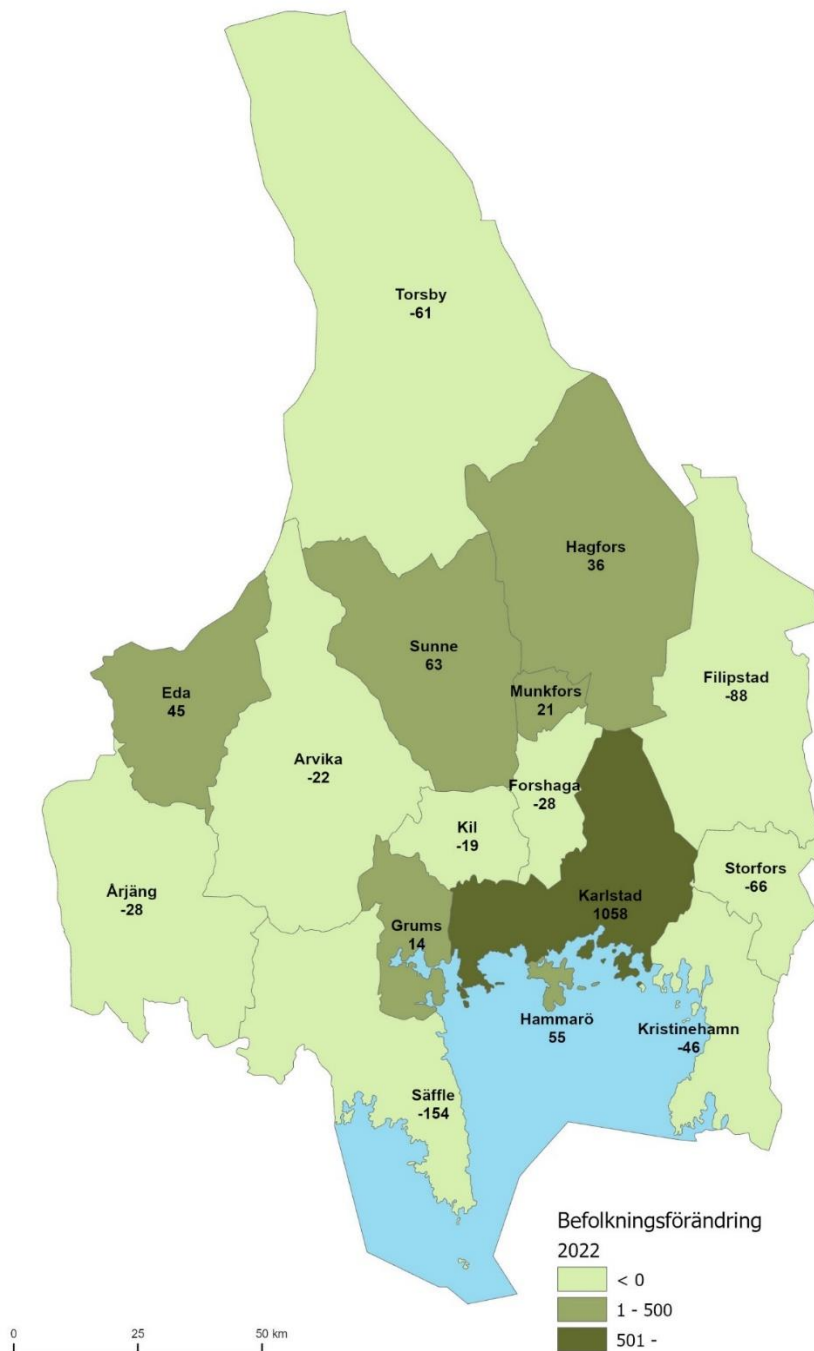
Tabell 40: Befolkningsförändringar 2022, Värmlands län

Kommuner	Folk-mängd	Folk-ökning	Födelse-överskott	Inrikes flyttnetto	Utrikes flyttnetto	Inom-regionalt flyttnetto
Värmland	283 976	780	-597	99	1 105	
Arvika	25 832	-22	-105	-47	95	25
Eda	8 535	45	-3	3	51	-14
Filipstad	10 315	-88	-41	-78	76	-49
Forshaga	11 578	-28	-1	-17	22	-35
Grums	9 105	14	-28	-18	34	17
Hagfors	11 589	36	-91	-16	219	-93
Hammarö	16 820	55	10	-3	25	20
Karlstad	96 466	1 058	46	298	277	390
Kil	12 115	-19	-19	-11	29	-22
Kristinehamn	24 053	-46	-116	42	4	13
Munkfors	3 701	21	-35	-14	32	35
Storfors	3 882	-66	-32	-14	17	-38
Sunne	13 418	63	-28	43	59	-25
Säffle	15 242	-154	-82	-51	56	-87
Torsby	11 411	-61	-54	-33	88	-89
Årjäng	9 914	-28	-20	15	21	-12

³¹ SCB

Säffle, Filipstad och Storfors hade den största befolkningsminskningen i antal med -154, -88 och -66 personer respektive. Dessa kommuner hade även den största procentuella minskningen men då i följande ordning; Storfors -1,67 procent, Säffle -1,00 procent och Filipstad -0,85 procent. Resterande kommuner med en befolkningsminskning var Arvika -22 personer, Forshaga -28, Kil -19, Kristinehamn -46, Torsby -61, och Årjäng -28 personer.³²

Figur 41: Befolkningsförändringar bland Värmlands kommuner 2022



³² SCB

Flyttmönster och trender

Under 2022 bestod det totala flyttnettot av 1 204 personer, vilket kan jämföras med 710 personer året innan. Siffrorna från SCB indikerar att den större ökningen beror på att invandringen återhämtat sig under 2022 efter att minskat i samband med pandemin. Det utrikes flyttnettot var positivt för alla kommuner i länet, men det råder stora numerära skillnader mellan kommunerna. Även om samtliga kommuner i länet har ett invandringsöverskott kan inte enbart invandringen fullt ut kompensera för födelseunderskottet. Den långsiktiga trenden är därför fortsatt negativ för merparten av kommunerna.

Karlstad hade störst utrikes flyttnetto med 272 personer, följt av Hagfors med 219 personer, som hade ett påfallande högt utrikes flyttnetto med hänsyn till kommunens befolkningsmängd. Kristinehamn som är länets tredje största kommun sett till befolkningens storlek hade länets lägsta positiva utrikes flyttnetto med fyra personer.

För tredje året i rad fortsätter trenden med ett positivt inrikes flyttnetto. Under 2022 blev flyttnettot positivt med 99 personer, och på tre år rör det sig om totalt 219 personer. De fem kommuner som hade ett positivt inrikes flyttnetto är Karlstad (298 personer), Sunne (43 personer), Kristinehamn (42 personer), Årjäng (15 personer) och Eda (3 personer). Flest inrikes inflyttare kommer från Västra Götaland och Stockholms län. Det är också de två län som flest värmlänningar flyttar till.

Karlstad är den kommun i länet som flest personer från andra kommuner i länet flyttar till. Det inomregionala flyttnettot landade på 390 personer, vilket motsvarar drygt 40 procent av kommunens totala flyttnetto. Förutom Karlstad hade fem andra kommuner också ett positivt flyttnetto vad gäller flyttningar inom länet, och det är Munkfors (35 personer), Arvika (25 personer), Hammarö (20 personer), Grums (17 personer) och Kristinehamn (13 personer).

Gränskommunerna Eda och Årjäng påverkades hårt av pandemin och stängda gränser satte stopp för gränshandeln. Befolkningen minskade i kommunerna under 2020 och 2021, med -74 personer i Eda och -128 i Årjäng. I Eda har trenden vänts genom en ökning med 45 personer. Årjängs befolkning fortsätter dock att minska, dock på en lägre nivå än föregående år.³³

³³ SCB

Avskildhet som dragningskraft

Det har under en lång period skett en invandring från Nederländerna och Tyskland till Värmland. De senaste åren har tillströmningen från länderna ökat kraftigt, vilket stapeldiagrammet på nästa sida visar. Enligt Fastighetsbyrån har man sedan början av pandemin märkt av en ökning av utländska bostadsköpare, särskilt tyskar och holländare, som söker sig till avskilda platser i mindre svenska orter. Pandemin har gett förändrade bostadsprefereenser som gjort att allt fler attraheras av avskildheten som erbjuds på dessa platser. Den svaga kronan gör också bostäder här till prisvärda alternativ, både till fritidsbostäder men framför allt permanentbostäder.³⁴

I Värmland har vi under många år sett en ökande trend där utländska bostadsköpare, särskilt tyskar och holländare, söker sig till mindre orter för att bosätta sig permanent. Under pandemin har inflyttningen ökat markant och trenden fortsätter starkt även under 2022. De flesta ur gruppen har valt att bosätta sig i någon av kommunerna kring norra Klarälvdalen, varav en betydande andel i Hagfors. Gruppens preferens för kommunerna tyder på att de lockas av naturlandskapet, överkomliga fastighetspriser och en lugnare livsstil. Olika marknadsföringsinsatser har genom åren genomförts för att attrahera gruppen, vilket sannolikt haft betydelse för utvecklingen och skulle kunna förklara gruppens koncentration. Ett exempel på detta är att en lokal mäklare under flera decennier marknadsfört området på olika mässor i Europa såsom den årliga emigrantmässan i Utrecht. Det är även troligt att inflyttningen inspirerat andra landsmän och fått dem att också se möjligheterna med att bo och leva i Värmland, vilket skulle förklara ökningen över tid.

För att upprätthålla en levande landsbygd är det av stor betydelse att det sker en inflyttning till norra Klarälvdalen. Under många år har kommunerna kämpat med att behålla invånare och urbaniseringstrenden gör att unga personer väljer att flytta från kommunerna för att studera eller söka arbete på annan ort. En del av de unga väljer senare att återvända till hemkommunen, men långt ifrån alla. Inflyttningen från utlandet kan ge kommunerna ett bättre utgångsläge för att på sikt kunna bryta denna negativa utveckling. Detta förutsätter dock att kommunerna arbetar med insatser för att stärka sin attraktivitet så att fler personer, både de som nyligen invandrat och ursprungsbefolkningen, ska välja att bo kvar i kommunen.

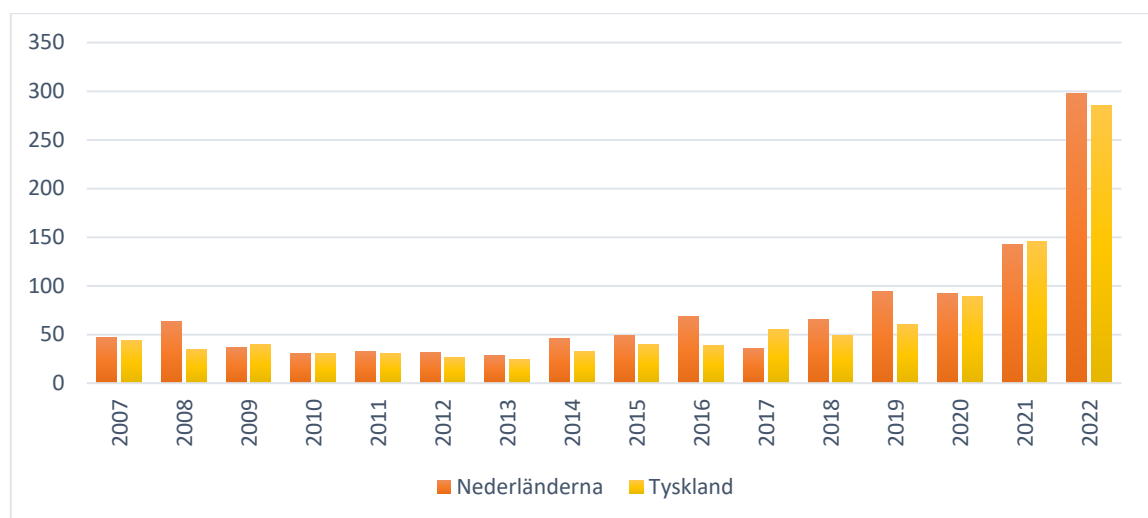
Den indikation Länsstyrelsen Värmland fått i sitt arbete med årets bostadsmarknadsanalys är att gruppen EU-medborgare har en stor förmåga att se en arbetsmarknad på landsbygden som många förbisett. Det finns en uppsjö med exempel inom länet där gruppen startat nya företag och skapat arbetstillfällen,

³⁴ *Fastighetsbyran.se*

framför allt inom besöksnäringen. Detta bidrar till en ökad lokal framtidstro, och visar på möjligheter med att utveckla landsbygden. Gruppens inflyttning handlar således inte enbart om att den kan bidra till att upprätthålla service som mataffärer eller byskolor. Den har potential att lösa flera av landsbygdens problem. För att ta vara på möjligheterna krävs dock att kommunerna utvecklar strategier för att hantera utmaningar som inflyttningen för med sig. Ett exempel på detta är att invandringen kan innebära en ökad tillgång på arbetskraft, men att det kan krävas arbetsmarknadsinsatser för att matcha gruppens kompetenser med arbetsgivarnas behov.

Under 2022 invandrade totalt 298 personer från Nederländerna och 285 personer från Tyskland till länet. Av dessa valde 41 procent av holländarna och 19 procent av tyskarna att bosätta sig i Hagfors, vilket också är den kommun i länet som förlorat den största andelen av sin befolkning det senaste halvseket, men som för andra året i rad har en befolkningsökning, som till stor del kan tillskrivas invandringen från gruppen.

Figur 42: Inomeuropeisk invandring till länet från Nederländerna och Tyskland 2007–2022



Figur 42 visar inflyttningen av holländare och tyskar sedan 2007 och hur den tagit fart den senaste två åren.

Utveckling för olika åldersgrupper

Antalet nyfödda minskade stort i Sverige under 2022. I Värmland föddes 2 528 barn, vilket var det lägsta antalet sedan 2004. Den kraftigt minskade barnafödelsen gör att åldersgruppen 0–14 år minskar i antal, trots att antalet barn 5–14 år ökar. Ekonomiska kriser har historiskt inneburit ett minskat barnafödande, och det är troligt att både pandemin och det ekonomiska läget haft en påverkan på barnafödandet.

Åldersgruppen 15–24 år har för första gången sedan 2010 ökat i länet, och det är en ganska stor ökning. Totalt ökade åldersgruppen med 354 personer under 2022 jämfört med föregående år. Tidigare har minskningen förklarats med att unga vuxna lämnat länet för att studera i annat län eller att personer som avslutat sin utbildning valt att flytta. Det är därför troligt att flyttbenägenheten hos gruppen minskat som en följd av det ekonomiska läget.

Åldersgruppen 25–34 år minskade för tredje året i rad, men minskningen var något lägre 2022 än den minskning som var under 2021. Gruppen minskade totalt med 177 personer. Åren innan pandemins utbrott var gruppen den som ökade mest i länet. Omställningen till distansstudier som gjordes under 2020 när pandemin slog till bidrog sannolikt till minskningen. Det är därför ganska naturligt att skett en ökning under 2022, då lärosätena i takt med att restriktionerna släppts i högre grad återgått till fysisk undervisning.

Gruppen personer mellan 34–44 år har ökat för tredje året i rad under 2022. Detta är en grupp som i hög utsträckning har små barn i hushållet, och även här är en möjlig förklaring till gruppens ökning kan vara att flyttbenägenheten hos gruppen minskat när framtiden upplevts mer oviss.

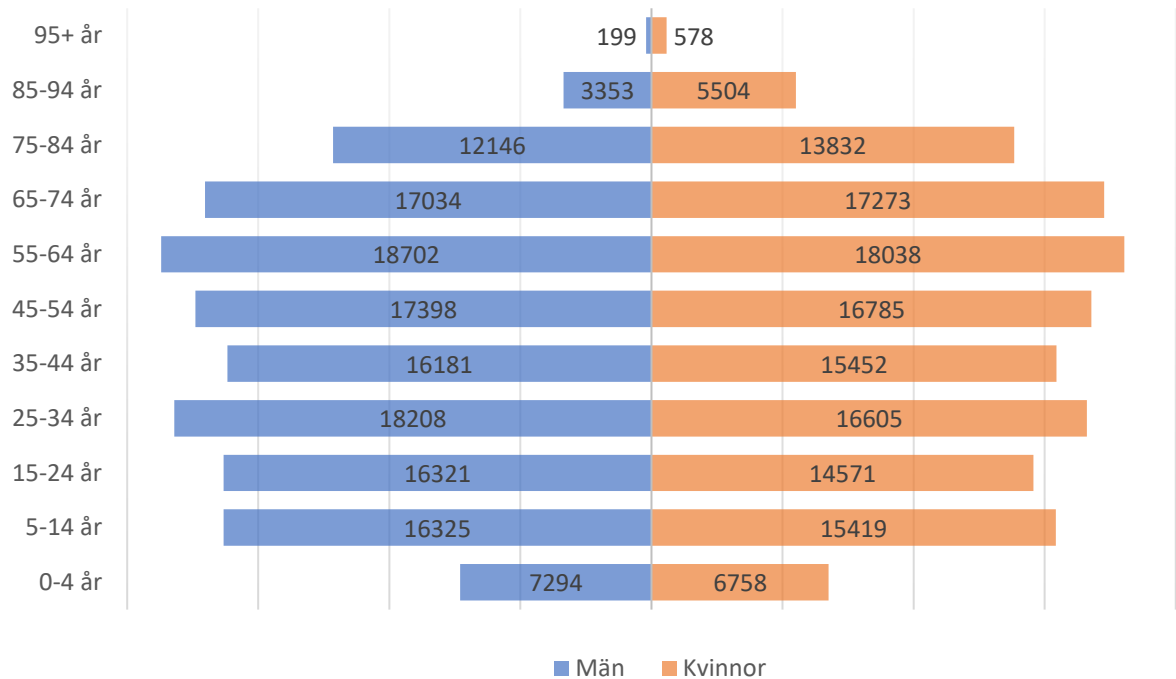
Personer i gruppen 45–54 år har minskat de senaste sex åren. Minskningen var 302 personer 2022, vilket var betydligt mindre än 2021, då gruppen minskade med nästan 900 personer.

I de lite äldre åldersgrupperna ses inga tydliga förändringar jämfört med tidigare år, förutom ett undantag för gruppen 65–74 år som minskade under 2021, men ökade med 266 personer under 2022. Andelen unga i befolkningen minskar när allt färre barn föds, och en ökande medellivslängd gör att andelen äldre blir en allt större del av befolkningspyramiden. Andelen personer över 65 år i Värmland ligger över genomsnittet för riket, 24 procent jämfört med 20 procent för riket.

Att andelen personer över 65 år ökar bidrar till en högre försörjningsbörda när en allt större del av befolkningen inte är i yrkesverksam ålder. Effekterna av en åldrande befolkning på kommunal nivå handlar främst om ökade kommunala kostnader, ökat tryck på boende för äldre och arbetskraftsbrist inom framför allt vårdsektorn. För länets mindre kommuner förstärks denna utveckling ytterligare av att urbaniseringstrenden leder till att yngre personer lämnar landsbygden till förmån för större städer. Att förhålla sig till en förändrad demografi blir således allt nödvändigare.³⁵

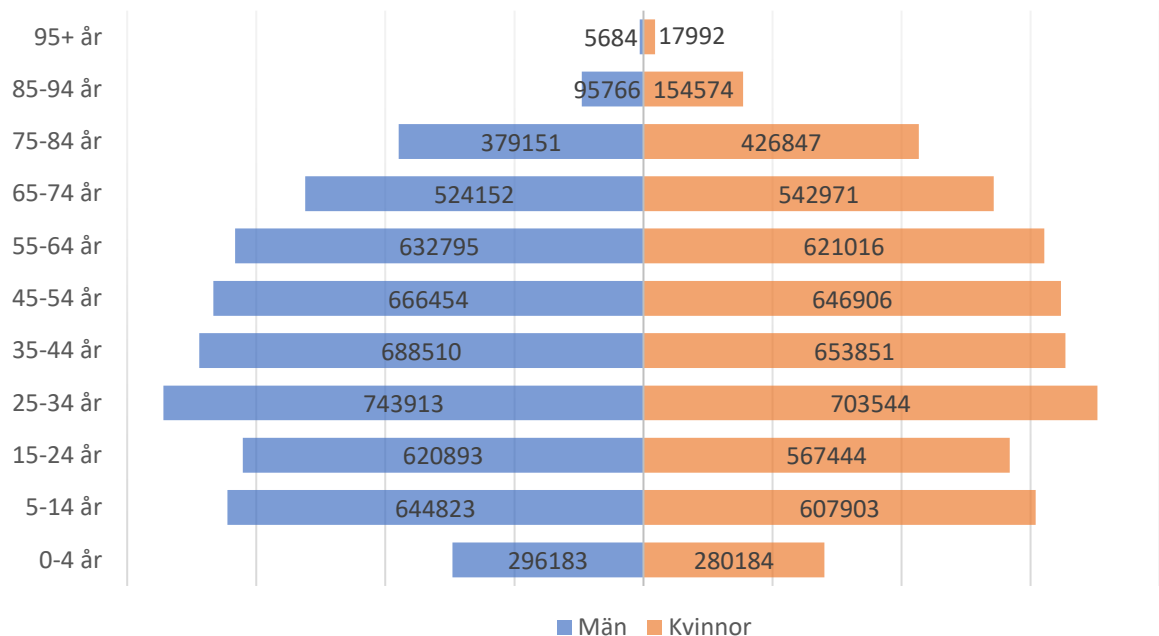
³⁵ SCB

Figur 43: Befolkningspyramid Värmlands län



Figur 43 visar befolkningspyramiden för Värmlands län, och figur 44 visar för riket.

Figur 44: Befolkningspyramid riket



Att Värmland har en högre andel äldre än riksgenomsnittet åskådliggörs av att staplarna upptill är längre än de nedre staplarna. För riket är det de mittersta staplarna som är längst.

Arbetsmarknaden 2022

Under 2022 har arbetsmarknaden haft en stark återhämtning trots oroliga tider. Arbetslösheten i Värmland har mellan det tredje kvartalet 2021 och samma period 2022 minskat med 16 procent, samma nivå som för riksgenomsnittet. En hög inflation, höga energipriser och räntehöjningar har under året bidragit till en avmattning i ekonomin, men svensk arbetsmarknad har trots detta varit stark. Under hösten har dock den positiva utvecklingen med en sjunkande arbetslöshet bromsat in.³⁶

Den turbulens som varit under året har haft en negativ påverkan på hushållens ekonomi. Inflationen har lett till en snabb reallöneminskning som i sin tur minskat köpkraften hos konsumenterna och särskilt påverkat företag riktade mot målgruppen. I Värmland har en konsekvens av detta varit att företag inom branscher som dagligvaruhandeln, mäklare, restauranger med flera upplevt en inbromsning. Företagen tycker sig också se ett förändrat konsumentbeteende då kunder i högre grad väljer att avvakta med vissa inköp.³⁷

Det ekonomiska läget slår olika hårt mot olika företag och branscher i länet. Flera av företagen ser en inbromsning och många pressas av prisökningar. Byggbranschen har drabbats hårdare än många andra branscher och allt fler inom branschen ger bilden av en avmattning, särskilt inom bostadsbyggandet. Men många företag i Värmland uppger att de fortfarande har en stark efterfrågan, och känner inte helt igen sig i bilden om nedgång och lågkonjunktur. Handelskammaren i Värmland vittnar om att det fortsatt råder goda tider inom delar av industrin, där en hög efterfrågan gör att många företag fortsatt ser positivt på framtiden. Företagen har lyckats hantera prishöjningarna, även om marginalerna påverkats. Sammanfattningsvis summerar Handelskammaren situationen för länets företag med följande:

Summa summarum så går många värmländska företag relativt eller till och med väldigt bra. I alla fall här och nu. Det finns förstås även en medvetenhet om, en ödmjukhet inför och ibland en oro kring att en lågkonjunktur är på väg.

Enligt Handelskammaren i Värmland är det största problemet för de värmländska företagen inte inflationen eller de höga elpriserna, utan att hitta personal med rätt kompetens. Obalansen mellan vad arbetsgivarna efterfrågar och de arbetslösa

³⁶ Regionala utsikter 2022, Arbetsförmedlingen

³⁷ Så mår företagen i Värmland, Handelskammaren Värmland

kompetenser kan leda till att företag inte kan ta på sig nya uppdrag och att expansion hindras.³⁸ Detta kan också hämma den framtida sysselsättningsutvecklingen.

Yrkesväg – Stärkt integration genom karriärvägar och utbildning

Alla kvinnor och män i arbetsför ålder behövs på arbetsmarknaden i Värmland. En hög sysselsättning är av stor vikt för att upprätthålla den svenska välfärdsmodellen. För individen ger arbete möjlighet till försörjning och makten att styra sitt eget liv, det är också en viktig faktor för att främja en känsla av samhörighet och motverka utanförskap. I Värmland är det en stor utmaning att minska obalansen mellan utbudet av personer som söker arbete och arbetsgivarnas efterfrågan på utbildad arbetskraft. För gruppen utrikes födda märks denna utmaning särskilt, då målgruppen har en betydligt högre arbetslöshet än övriga grupper i länet.³⁹

Utrikes födda har svårare att komma ut i arbete och långtidsarbetslösheten är hög, framför allt bland kvinnor med låg utbildning. Detta beror på att målgruppens kompetenser ofta inte matchar de kompetenser som efterfrågas på arbetsmarknaden. För att lösa denna utmaning behöver olika insatser och metoder utvecklas som fokuserar på matchningsproblematiken. Detta för att öka möjligheterna för utrikesfödda att integreras på arbetsmarknaden och bidra till samhällets ekonomiska utveckling.

Projektet Yrkesväg är en fortsättning av det framgångsrika projektet Yrkesväg Värmland som drevs av Länsstyrelsen Värmland och genomfördes tillsammans med Region Värmland och åtta av länets kommuner. Projektet utvecklade målgruppsanpassade utbildningsinsatser med syfte att förbättra integration och möjligheterna för personer med medborgarskap i ett land utanför EU att etablera sig i det svenska samhället och på den svenska arbetsmarknaden. De utvecklade utbildningsinsatserna som togs fram inom projektet kortade vägen till arbete för hundratals utrikesfödda kvinnor och män.

Projektet Yrkesväg, som har blivit beviljat projektmedel från Asyl-, migrations- och integrationsfonden, bygger vidare på utbildningsmodellen och lägger till ytterligare utvecklingsområden. Utbildningsmodellen består av tre utbildningsspår som omfattar heltidsstudier och integrerar språkundervisning med andra samhälls-, arbetslivs- och yrkesintegrerade insatser samt praktiska inslag. Projektet ska pågå från 1 november 2022 till 30 juni 2026 och genomförs i samverkan med

³⁸ *Så mår företagen i Värmland, Handelskammaren Värmland*

³⁹ *Regionala utsikter 2022, Arbetsförmedlingen*

Region Värmland och tio kommuner i länet, samt med kommuner och länsstyrelserna i Dalarna, Västra Götaland och Örebro län.

Yrkesväg ska bidra till att motverka bristande integration och hög arbetslöshet bland tredjelandsmedborgare som till stor del beror på avsaknad av relevant utbildning. Många branscher kräver specifik yrkesutbildning och projektet ska därför utveckla målgruppsanpassade utbildningsinsatser och andra stödjande insatser för tredjelandsmedborgare inom Vuxenutbildningen.



FILIPSTAD 41

Bostad till alla

Att arbeta med bostadsförsörjning handlar om att arbeta mångfacetterat. Det handlar inte bara om att bygga fler bostäder när befolkningen ökar utan att se till människors olika behov och önskemål om bland annat bostadens storlek, utformning, hyra och placering. Bostadsförsörjning handlar i grunden om att arbeta med mänskliga rättigheter eftersom rätten till bostad regleras både i internationell och svensk författning.

I följande stycken beskrivs situationen för några grupper som är särskilt utsatta på bostadsmarknaden. Kapitlet inleds först med en bakgrund om rätten till bostad.



Rätten till bostad

Att ha en bostad och ett hem är en mänsklig rättighet. Rätten till bostad regleras bland annat i den Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna och i FN-konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Sverige är rättsligt bunden av konventionen, och har sedan länge åtagit sig att förverkliga den, vilket bland annat återspeglas i vår grundlag, där det står att det allmänna ska trygga rätten till bostad, och i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det är tydligt att bostadsförsörjning är ett offentligt ansvar.

Rätten till bostad innebär att alla har rätt att bo säkert, tryggt, lugnt och värdigt. Rättigheten går längre än att motverka faktisk hemlöshet och att ge nödställda personer någonstans att bo. Det allmänna ska bland annat ansvara för att det ska finnas ett starkt rättsskydd mot trakasserier och olaga vräkningar. Om det råder utbredd eller akut bostadsbrist ska det allmänna göra det möjligt att det byggs nya överkomliga bostäder som bostadslösa och andra missgynnade kan ta del av. Hemlöshet ska motverkas som en fråga av allra högsta prioritet. Vidare ger

bestämmelsen alla rätt till överkomliga boendekostnader så att andra behov såsom mat, utbildning och hälsa inte riskerar att bli lidande.

Bostaden ska också ha tillräckligt med yta för umgänge och ge skydd för väder eller andra faror för hälsan. Bostaden är inte lämplig om den inte är anpassad för den enskildes behov såsom funktionsnedsättning, hög ålder och socioekonomisk utsatthet. Bostaden ska även vara belägen så att det går att ta sig till arbete, skola, förskola, sjukvård och andra sociala inrättningar. Det ska också finnas tillgång till infrastruktur, allmänna platser, friluftsliv, kultur med mera. Rätten till bostad skyddas därutöver av ett starkt diskrimineringsförbud.

Minimikraven av rättigheten som angetts ovan ska omfatta alla bostadsförhållanden. Detta gäller både familjer och enskilda individer på bostadsmarknaden, oavsett inkomst eller ekonomiska tillgångar, funktionsförmåga, ålder och migrationsstatus och så vidare.

Rättigheten är också något som återspeglas i Agenda 2030. De globala målen och Agenda 2030 syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. De 17 globala målen inbegriper de tre dimensionerna av hållbar utveckling, ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Flera av de globala målen i Agenda 2030 relaterar till arbetet med bostadsförsörjning.

Det nationella målet för bostadsmarknadspolitikerna är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden

Alla människor har inte samma möjlighet att välja bostad. I vissa skeden i livet har många personer svårare att finna en lämplig bostad. Det finns även grupper som är särskilt sårbara på bostadsmarknaden, såsom nyanlända och personer med funktionsnedsättning. Generellt är inkomsterna lägre för unga, äldre, nyanlända och personer med funktionsnedsättning än för andra grupper i samhället och de kan även ha svårare att känna till och kunna hävda sina rättigheter.

Barn

Beslutet att göra barnkonventionen, FN:s konvention om barnets rättigheter, till svensk lag 2020 innebar ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barnets rättigheter ska

beaktas vid alla avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn, särskilt enskilda barn och mindre grupper av barn. Även om staten har det övergripande ansvaret för att se till att barnkonventionen införlivas i svensk lagstiftning så är det arbetet på regional och lokal nivå som främst avgör hur väl Sverige lever upp till dess principer och krav. Alla regionala och kommunala styrelser, nämnder, förvaltningar och bolag måste leva upp till kraven. Det gäller inte bara inom traditionella barn- och ungdomsverksamheter som exempelvis skola och barnomsorg utan också i beslut av tekniska förvaltningar, till exempel i frågor som rör trafik, miljö och samhällsplanering.

I artikel 27 slår barnkonventionen fast att alla barn har rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska och sociala utveckling. Enligt FN:s barnrättskommitté ska rätten till bostad tolkas som rätten att bo i trygghet, fred och under värdiga former. Barnkonventionen slår också fast att konventionsstaterna ska erkänna barnets rätt till vila och fritid, till lek och rekreation anpassad till barnets ålder.

Fattigdom bland barn är egentligen fattigdom hos vuxna, och föräldrarnas ekonomi och materiella levnadsstandard påverkar barnets boendevillkor. På bostadsområdet kan man utgå ifrån att barnet alltid behöver en bostad, men även barnfamiljer kan sakna bostad eller ha osäkra boendeförhållanden. Många familjer är hänvisade till inneboenderum eller andrahandsboende under osäkra förhållanden. Att vara inneboende medför många gånger trångboddhet som kan leda till en ohållbar social situation både för barnen och för deras föräldrar. Hemlöshet och osäkert boende får negativa konsekvenser för barns fysiska och psykiska hälsa, och skolgång.

Bostadssituationen för unga har fått en högre prioritet

Ungdomar är en av de grupper som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Ett sätt att underlätta för ungdomar är att inrätta ungdomsbostäder. Med det menas bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. Den stora bristen på ungdomsbostäder gör dock att ungdomar måste söka bostad på samma villkor som andra. Det råder en hög konkurrens på bostadsmarknaden och unga missgynnas eftersom de ofta saknar ekonomiska förutsättningar för att kunna konkurrera om utbudet med andra grupper. Andra faktorer som kan försvåra ungas möjligheter till bostad är att gruppen ofta saknar kontakter, eller har en kort kötid i bostadsföretagens eller bostadsförmedlingarnas system.

Det saknas ungdomsbostäder i alla länets kommuner med ett undantag för Karlstad där bostäder för ungdomar hyrs ut i privat regi. Utbudet är däremot för litet för att kommunen ska kunna rapportera något annat än ett underskott. I

hälften av kommunerna bedöms det dock finnas en balans, trots avsaknaden av särskilda ungdomsbostäder. I en av dessa kommuner, Årjäng, ser man inget behov av speciell förtur för ungdomar eftersom det är i dagsläget är lätt för unga att få bostad. Kommunen blev utsedd till bästa kommun i Sverige för ungdomar att bo 2021 av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling som tagit fram ett index som rankar ungas möjligheter på bostadsmarknaden i landets kommuner.⁴⁰

Nio av kommunerna har i årets bostadsmarknadsenkät uppgett att det pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Detta är fyra kommuner fler än året innan. Förutom generella satsningar på ökat bostadsbyggande görs insatser som inkluderar hyresrabatter och bostadsinformation till ungdomar.

Figur 44: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för ungdomar 2013–2022

Arvika	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Eda	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Filipstad	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Grums	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Hagfors	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Karlstad	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kil	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Balans	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Balans	Balans
Sunne	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Säffle	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Underskott	Underskott
Torsby	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Inget svar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Överskott
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

De vanligaste svaren på frågan vad underskottet på bostäder för ungdomar beror på är att det finns generellt få lediga lägenheter i kommunen, det finns för få små lägenheter samt att de lägenheter som finns är för dyra för ungdomarna.

Överskott på studentbostäder i Karlstad

I årets bostadsmarknadsenkät har nio kommuner bedömt att man har studenter som behöver boende. I fyra av dessa kommuner råder det ett underskott på bostäder för studerande, och tre kommuner har ett överskott. En kommun, Årjäng, uppger att man har balans. I kommunerna med underskott bedöms orsakerna bakom underskottet vara att det finns en generell brist på bostäder i kommunen, att lediga lägenheter är för dyra, och att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.

⁴⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Karlstad har för första gången bedömt att det råder ett överskott på studentlägenheter i kommunen.⁴¹ I Sveriges förenade studentkårer (SFS) bostadsrapport har kommunen fått en grön markering för tredje året i rad. Det är den högsta utmärkelsen och innebär att studenter kan få ett tryggt boende inom en månad från anmälan.⁴²

Det har byggts många studentlägenheter i Karlstad de senaste åren och kommunens universitetssamordnare upplever att det är i det äldre studentbostadsbeståndet som det främst finns vakanser. Studenterna väljer i första hand att söka lägenhet i de nybyggda husen. När pandemin bröt ut så valde många studenter att studera på distans och då var det i första hand korridorsboenden som valdes bort. Den trenden har fortsatt även efter pandemin. Idag är det främst utbytesstudenter som bor i korridor.

Figur 45: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för studenter 2013–2022

Arvika	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Ej aktuellt	Underskott
Eda	Balans	Balans	Balans	Ej aktuellt	Balans	Balans	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Ej aktuellt
Filipstad	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Ej aktuellt	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Grums	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Balans
Hagfors	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Ej aktuellt
Hammarö	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Ej aktuellt	Underskott
Karlstad	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott
Kil	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Ej aktuellt
Kristinehamn	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Ej aktuellt	Ej aktuellt
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Balans	Ej aktuellt
Storfors	Balans	Balans	Ej aktuellt	Balans	Balans	Balans	Ej aktuellt	Överskott	Balans	Ej aktuellt
Sunne	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott
Säffle	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Ej aktuellt	Ej aktuellt
Torsby	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Årjäng	Ej aktuellt	Balans	Balans	Balans	Ej aktuellt	Balans	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Balans
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Fler studenter tar studielån

Centrala studiestödsnämnden CSN, publicerade i april 2023 en rapport som konstaterar att under 2022 var ökningen av antalet studenter som utöver studiebidraget också väljer att ta studielån den högsta på 25 år. Totalt 74 procent av alla studenter som får studiebidrag tar också lån. CSN ser en möjlig förklaring till ökningen i att studiemedlets köpkraft har försämrats under året i takt med den ökade inflationen. De senaste årens låga ränta på studielån, som under 2022 var på 0,0 procent, kan också vara en bidragande orsak.⁴³

Karlstads kommuns universitetssamordnare har inte sett någon ökning av studenter som valt att söka ett extrajobb under studietiden för att stärka sin

⁴¹ Bostadsmarknadsenkäten 2023

⁴² SFS Bostadsrapport 2022

⁴³ Studiestödet 2022 – en uppföljning av studiestödets utveckling och effekter

ekonomi. Det kan också bekräfta bilden av att studenter som känner att studiebidraget inte räcker till, i första hand väljer att ta ett studielån.

Nyanlända

Hur regleras kommunernas mottagande av nyanlända

Begreppet nyanlända avser vuxna och barn (undantaget ensamkommande barn) eller anhöriga till asylsökande som fått uppehållstillstånd efter ansökan, likväl som kvotflyktingar vilka beviljas uppehållstillstånd i samband med vidarebosättningen till Sverige. Kommunernas mottagande av anvisade nyanlända styrs av lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning med tillhörande förordningar (Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, samt förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner).

Lagen trädde i kraft den 1 mars 2016 i syfte att personer med uppehållstillstånd snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun, och därmed kunna påbörja etableringen på arbetsmarknaden och integrationen i samhällslivet. Enligt lagen är en kommun skyldig att efter anvisning anordna boende för den nyanlända i den egna kommunen. Mot bakgrund av det måste kommuner beakta mottagandet av nyanlända i sin planering för bostadsförsörjningen.

Regeringen beslutar om fördelningen av hur många nyanlända som ska tas emot i varje län under ett kalenderår, grundat på Migrationsverkets prognos över hur många nyanlända som beräknas vara i behov av hjälp att ordna bostad på nationell nivå kommande år. År 2022 var länstalet för Värmlands län 246 anvisade nyanlända, av landets totala mottagande om 7500 anvisade nyanlända.⁴⁴

Värmlands mottagande av nyanlända under 2022

Kommunernas förmåga att erbjuda nyanlända bostäder inventeras i både bostadsmarknadsenkäten, samt inom Länsstyrelsens ordinarie integrationsuppdrag (regleringsbrevsuppdrag 16) som syftar till att sammanställa länets lägesbild om mottagande av nyanlända och asylsökande.

Den samlade bedömningen är att kapaciteten att erbjuda nyanlända bostäder är relativt god. Sex av länets kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt på bostäder till nyanlända medan tio kommuner erbjuder olika typer av visstidskontrakt där det i vissa fall kan övergå till ett tillsvidarekontrakt. De största utmaningarna kommunerna uttrycker är dels möjligheterna att snabbt hitta boenden då anvisningar sker med korta ledtider, dels vissa utmaningar med att hitta boenden

⁴⁴ *Migrationsverket.se*

med tillräckligt goda kommunikationer till exempelvis centralort eller till etableringsinsatser. Oavsett tillgången, framkommer att kommunerna generellt har svårt att tillgodose behovet av stora lägenheter för familjer bestående av flera barn, vilket ökar risken för trångboddhet.

Kommunerna fick utifrån en sjugradig skala bedöma sina möjligheter att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända. Tabell 46 visar hur kommunerna gjort sina bedömningar i förra årets och i årets enkäter. Det är en klar ökning av kommuner som anser sig ha goda möjligheter jämfört med förra året. Sex kommuner har i år gett sig själva en sju, alltså högsta ”betyg”. Förra året var det bara två kommuner som gjorde detta.⁴⁵

Tabell 46: Kommunernas möjligheter att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända 2022

Kommuner	Möjlighet att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända på skalan 1–7	
	Bostadsmarknadsenkäten 2022	Bostadsmarknadsenkäten 2023
Arvika	7 av 7	7 av 7
Eda	6 av 7	3 av 7
Filipstad	Tar ej emot anvisade nyanlända	Tar ej emot anvisade nyanlända
Forshaga	4 av 7	4 av 7
Grums	4 av 7	6 av 7
Hagfors	6 av 7	3 av 7
Hammarö	5 av 7	6 av 7
Karlstad	5 av 7	7 av 7
Kil	5 av 7	7 av 7
Kristinehamn	5 av 7	6 av 7
Munkfors	7 av 7	7 av 7
Storfors	6 av 7	6 av 7
Sunne	5 av 7	Ej svarat
Säffle	4 av 7	7 av 7
Torsby	6 av 7	7 av 7
Årjäng	5 av 7	4 av 7

⁴⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2022 och 2023

Självbosatta nyanlända

Nyanlända personer med uppehållstillstånd, och direktinresta anhöriga till nyanlända personer, kan även anordna bostad på egen hand, så kallad självbosättning.

På frågan om läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända svarar elva kommuner att de har balans, fyra att de har ett underskott på bostäder. Ingen kommun har för 2022 rapporterat ett överskott. Figur 47 visar hur kommunerna har svarat på frågan mellan 2015 och 2022.

Endast sex kommuner anger att de tillhandahåller bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända, då främst genom information om den lokala bostadsmarknaden och kontaktvägar för att anordna en bostad.

Figur 47: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för nyanlända 2015–2022

	Anvisade Självbosatta				Anvisade Självbosatta				Självbosatta Självbosatta	
Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Eda	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Filipstad	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Ej aktuellt	Balans	Överskott	Balans
Forshaga	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Grums	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hagfors	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Karlstad	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Kil	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans
Sunne	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Säffle	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Ej aktuellt	Balans	Överskott	Balans
Torsby	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Ärjäng	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
	2015	2016	2017	2018	2019		2020		2021	2022

Asylsökande som bosätter sig i en kommun på egen hand

Personer som ansöker om asyl har även enligt lag rätt att anordna boende på egen hand i en kommun i stället för genom Migrationsverkets försorg. Den 1 januari 2020 infördes dock lag- och förordningsändringar i lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande med flera rörande asylsökandes rätt att ordna eget boende istället för att bo i Migrationsverkets regi under tiden asylansökan prövas. Ändringarna trädde i kraft den 1 juli 2020 och innebär att asylsökande, som flyttar till och bor i eget boende i vissa områden med socioekonomiska utmaningar, som huvudregel inte ska ha rätt till dagarsättning från Migrationsverket. Filipstad är den enda kommun i länet som sedan ikraftträdandet omfattas av bilagan till förordningen (2018:151) om statsbidrag till kommuner med socioekonomiskt eftersatta områden. Filipstad har valt att tillämpa undantaget för kommunen som helhet, och inte endast för enskilda bostadsområden.

Ensamkommande barn och unga

Ensamkommande barn är ett barn (0–18 år) som vid ankomsten till Sverige är skilt från båda sina föräldrar eller annan ställföreträdare. Bostadsmarknadsenkäten ställer inga specifika frågor rörande kommunernas tillhandahållande av boende för anvisade ensamkommande barn och unga. Däremot besvarar kommunerna frågan inför sammanställning av länets lägesbild. Där framkommer att av de 14 kommuner som under 2022 tagit emot ensamkommande barn uppger 10 att de har mycket, eller ganska god kapacitet att tillgodose behovet av boende för ensamkommande barn och de resterande fyra kommunerna att kapaciteten varken är god eller dålig. Gällande ensamkommande ungdomar (tidigare asylsökande som fått uppehållstillstånd och numera är över 18 år) bedömer ingen av kommunerna sin kapacitet som dålig när det kommer till att tillgodosebehovet av bostäder utan som mycket god, ganska god, eller som varken god eller dålig.

För 2022 var andelstalet för Värmlands län 29,52 promille av rikets totala beräkning av mottagandebehovet av asylsökande ensamkommande barn.⁴⁶

Skyddsbehövande som omfattas av massflyktsdirektivet

I februari 2022 inledde Ryssland ett invasionskrig i Ukraina, vilket fick till följd att många personer från Ukraina valde att lämna sitt hemland. Av de som beviljats skydd i Sverige enligt massflyktsdirektivet var vid årsskiftet 609 personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem som boende i Värmland. Av dessa har 328 personer fått en anvisning till kommunala boenden. Inför sammanställning av länets lägesbild uppgav tolv av kommunerna i Värmland att de har mycket eller ganska god möjlighet att erbjuda boende vid anvisningar av skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Två kommuner anger att de har ganska eller mycket dålig möjlighet att ta emot, en kommun anger varken god eller dålig och en kommun kan ej bedöma sin kapacitet att erbjuda boende vid anvisning.⁴⁷

Tidsbegränsat undantag från vissa bestämmelser om uthyrning

Runtom i Sverige finns många hyreslägenheter som byggts med hjälp av det statliga investeringsstödet. För att beviljas stöd förbinder sig stödmottagaren att under 15 år följa ett antal villkor. Bland annat krävs att bostäderna ska vara avsedda för permanent bruk och självständigt boende som garanteras genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet.

⁴⁶ *Migrationsverket.se*

⁴⁷ *Ibid*

Dessa bestämmelser begränsar till exempel en kommun att hyra lediga lägenheter för att använda dem till flyktingar från Ukraina. Därför infördes i juli 2022 en ny förordning (2022:1056) om tidsbegränsat undantag från vissa bestämmelser om uthyrning i investeringsstödsförordningarna. Undantaget ger fastighetsägare som fått investeringsstöd beviljat en möjlighet att hyra ut lägenheter till en kommun eller Migrationsverket i syfte att tillhandahålla boenden för asylsökande och personer som har ansökt om, eller som har beviljats, uppehållstillstånd med tillfälligt skydd eller uppehållstillstånd efter tillfälligt skydd och som inte är folkbokförda här i landet.⁴⁸

För att undantaget från bestämmelserna i stödförordningarna ska gälla krävs att uthyrningen anmäls till Länsstyrelsen i förväg. Hittills har ingen sådan anmälan kommit in till Länsstyrelsen Värmland.

Personer med funktionsnedsättning

Ett jämlikt samhälle bygger på principen om allas lika rättigheter och möjligheter oberoende av exempelvis kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning.

Personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. Individuella insatser till personer med funktionsnedsättning ska vara av god kvalitet och kompensera de svårigheter och hinder som funktionsnedsättningen medför.

Agenda 2030:s mål och delmål är integrerade och odelbara och omfattar samtliga tre dimensioner av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga. I flera av de 17 hållbarhetsmålen refereras direkt till individer med funktionsnedsättningar, särskilt de mål som rör utbildning (mål 4), sysselsättning (mål 8), ojämlikhet (mål 10) samt hållbara städer och samhällen (mål 11).

Svensk funktionshinderspolitik utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund.

För att nå det nationella målet ska genomförandet av den funktionshinderspolitiska strategin inriktas mot följande fyra områden:

1. Universell utformning
2. Identifiera och åtgärda hinder i tillgängligheten

⁴⁸ Boverket.se

3. Individuella stöd och insatser
4. Åtgärda och motverka diskriminering

Principen om universell utformning, det vill säga att allt nytt som utformas, byggs och tillverkas är tillgängligt för så många som möjligt från början, utan specialanpassning i efterhand. I de fall där brister identifieras i redan byggda miljöer ska åtgärder genomföras för att minska diskriminering.

Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning anger att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. Bland annat innebär det att:

- Personer med funktionsnedsättning har möjlighet att välja var de vill bo och med vem de vill bo.
- Personer med funktionsnedsättning inte är tvungna att bo i särskilda boendeformer.
- Personer med funktionsnedsättning har tillgång till olika former av samhällsservice både i hemmet och inom särskilt boende, och till annan service.

Även lagar som lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och socialtjänstlagen (2001:453) anger att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor, det är i huvudsak på regional, lokal nivå som dessa åtgärder genomförs. En del i det kommunala ansvaret är att tillhandahålla bostäder där personer med funktionsnedsättningar ska kunna leva så självständigt som möjligt och få den hjälp de behöver.

I den kartläggning som genomförts svarar kommunerna själva på om utbudet per boendeform har balans, överskott eller underskott för de boendeformer som de själva tillhandahåller inom fyra kategorier; särskilt boende, gruppboende, serviceboende samt annan särskilt anpassad bostad.

- Särskilt boende är en lägenhet som är anpassad efter personens behov. Personen kan få hjälp i vardagen, till exempel hemtjänst, ledsagare eller personlig assistans.
- Gruppboende är lägenheter som ligger tillsammans i samma fastighet. Det finns även gemensamma rum. Personal finns tillgänglig dygnet runt och hjälper till med det personen behöver, till exempel att duscha, handla mat, städa och följa med på fritidsaktiviteter.
- Serviceboende är lägenheter som ligger i anslutning till varandra. Personen kan få hjälp och stöd av personal utifrån sina behov.

- En bostad kan också utformas som en annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Med en annan särskilt anpassad bostad för vuxna avses en av kommunen anvisad bostad med viss grundanpassning men utan fast bemanning. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Om den enskilde behöver stöd och service i anslutning till boendet kan det ges inom ramen för andra insatser enligt LSS – till exempel personlig assistans och ledsagarservice. Stöd kan även ges i form av hemtjänst eller boendestöd enligt socialtjänstlagen.

Enkätsvaren från länets kommuner visar fortsatt att bostadsmarknaden i Värmland för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, totalt sett inte ändras så mycket från år till år. För 2022 rapporterar sju kommuner att de har ett underskott vilket är en ökning med en kommun. Gällande 2022 rapporterar dock länets tre största kommuner att de i dagsläget har underskott gällande utbudet av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning vilket är en förändring mot föregående år. Av de sex kommuner som för 2021 rapporterade underskott har Eda i dagsläget balans medan för övriga är läget oförändrat.

Gällande kommunernas svar om framtiden så är det liksom tidigare år svårt för kommunerna att göra denna bedömning. På bedömning gällande situationen om två år svarar sex kommuner att de inte kan bedöma läget och på frågan om läget fem år fram i tiden svarar 14 kommuner att de inte kan bedöma detta. Det finns totalt 566 platser i länets 16 kommuner vilket kan jämföras med föregående år då det fanns 716 bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i länet.⁴⁹

⁴⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Figur 42: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning 2013–2022

Arvika	Underskott	Balans	Balans	Underskott		Underskott	Underskott	Inget svar	Balans	Underskott
Eda	Balans	Balans	Balans	Balans		Balans	Inget svar	Balans	Underskott	Balans
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Balans		Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Forshaga	Balans	Underskott	Underskott	Underskott		Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Grums	Underskott	Balans	Balans	Balans	Frågan	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Balans	var ej med	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Hammarö	Balans	Balans	Balans	Underskott	i enkäten	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Karlstad	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	2017	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Kil	Balans	Underskott	Underskott	Underskott		Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Balans	Balans	Balans		Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans		Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Underskott	Underskott	Balans	Balans		Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Underskott	Underskott	Underskott	Balans		Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Säffle	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott		Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Torsby	Balans	Balans	Balans	Balans		Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Underskott	Balans		Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Utöver särskilda boendeformer finns även grupp- och servicebostäder. I dessa två boendeformer finns fast bemanning och omvårdnad. I ett gruppboende finns ofta ett större omvårdnadsbehov än de som bor i en servicebostad.

Gällande gruppboendestäder är det fortsatt fyra kommuner som rapporterar in ett underskott, dock med skillnaden att en kommun som tidigare rapporterat underskott i dagsläget har balans samtidigt som en kommun som tidigare hade balans, i år har ett underskott.

Inom kategorin servicebostäder har ytterligare en kommun rapporterat in underskott för år 2022 vilket gör att det i dagsläget finns underskott i fem kommuner. Här finns skillnaderna i fyra kommuner varav två går från underskott till balans och övriga två går från balans till underskott. Tabell 49 visar utbudet av grupp- och servicebostäder i de kommuner som har dessa två boendeformer.

Tabell 49: Brist, balans eller överskott i utbudet av gruppboendestäder och serviceboendestäder 2022

Kommuner	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder
Arvika	Balans	Balans
Eda	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Boendetyper saknas i kommunen
Forshaga	Underskott	Balans
Grums	Underskott	Underskott
Hagfors	Balans	Balans
Hammarö	Balans	Balans
Karlstad	Underskott	Överskott
Kil	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott
Munkfors	Balans	Balans
Storfors	Boendetyper saknas i kommunen	Balans
Sunne	Balans	Underskott
Säffle	Balans	Underskott
Torsby	Balans	Underskott
Årjäng	Balans	Balans

Gällande annan särskilt anpassad bostad så är det Forshaga, Hammarö och Karlstad de tre kommuner i länet som tillhandahåller detta boende, varav samtliga är i balans.⁵⁰

Personer med funktionsnedsättning är inte en homogen grupp och långt ifrån alla behöver ett anpassat boende enligt LSS. I gruppen som helhet så har individer med en funktionsnedsättning lägre inkomst än övriga befolkningen. De bor även i högre grad i hyresrätt samt i ensamhushåll vilket både enskilt och sammantaget kan göra de mer utsatta på bostadsmarknaden än befolkningen i övrigt.

Våldsutsatta kvinnor

I 5 kap. 11 § Socialtjänstlagen (2001:453) står att socialnämnden särskilt ska beakta att kvinnor som är eller har varit utsatta för våld eller andra övergrepp av närstående kan vara i behov av stöd och hjälp för att förändra sin situation. I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd HSLF-FS 2022:39 står att socialnämnden bör kunna erbjuda stöd och hjälp i form av bland annat hjälp att

⁵⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2023

ordna stadigvarande boende. I 2 a kap. 10 - 11 § Socialtjänstlagen (2001:453) framgår att ett ärende kan flyttas över från en kommun till en annan. Om kommunerna inte är ense så kan den kommun som begärt överflyttning ansöka om överflyttning hos Inspektionen för vård och omsorg, som då bifaller eller avslår ansökan. I 2 a kap. 8 § Socialtjänstlagen (2001:453) framgår att våldsutsatta vuxna har möjlighet att ansöka om insatser i en annan kommun och få sin ansökan prövad som om personen var folkbokförd i kommunen.

Länsstyrelsen Värmland publicerade under 2022 kartläggningen ”Kommuners arbete med att ordna stadigvarande boende åt våldsutsatta i Värmlands län”. Den stora utmaningen gällande att ordna stadigvarande boende beskrivs vara bostadsbristen, men även bristen på samverkan mellan kommuner. Socialtjänsterna har bäst förutsättningar att ordna stadigvarande boende åt våldsutsatta i den egna hemkommunen medan det är betydligt svårare att ordna stadigvarande boende i andra kommuner. Majoriteten av de våldsutsatta som placeras i skyddat boende kan inte återvända till hemkommunen utifrån hotbilden i kombination med eller enbart beroende på rädslan för våldsutövaren. Bostadsbristen leder ibland till att placeringstiden för våldsutsatta och eventuella medföljande barn fortsätter trots att behovet av skydd och stöd kan tillgodoses genom andra insatser. Boendeinsatser för våldsutövare är ovanligt och kräver en grannliga bedömning av risken för fortsatt våldsutövande. Insatser till våldsutövare kan dock enligt Myndigheten för delaktighet gagna våldsutsatta med funktionsnedsättningar då den våldsutsatta kan ha fått anpassningar i sitt befintliga boende och det blir då extra viktigt att få möjlighet att bo kvar i bostaden. Kartläggningen lyfter goda exempel från länet på hur kommuner kan samverka för att tillgodose behovet av stadigvarande boende för våldsutsatta kvinnor.

I kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten framgår att majoriteten av kommunerna har möjlighet att samverka med kommuner i övriga länet för att möjliggöra att våldsutsatta vuxna kan få bostad i en ny kommun. Sannolikt är detta kopplat till den länsövergripande kommunsamverkan på området som Länsstyrelsen Värmland samordnar, Kompott Värmland. När det gäller möjligheten att samverka med kommuner utanför länet svarar ungefär hälften att den möjligheten finns.

Länsstyrelserna publicerade under 2022 den nationella kartläggningen ”Till stadigvarande boende. Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende”. I kartläggningen framkommer att social dumpning av våldsutsatta inte sker i någon stor omfattning men för de kommuner där det är aktuellt så kan det bli ett problem. I svaren på bostadsmarknadsenkäten är det enbart en kommun i länet som uppger att det finns

erfarenheter av social dumpning av våldsutsatta. Det verkar således som att länet speglar den omfattning som beskrivits på nationell nivå. I den nationella kartläggningen framkommer att samverkan är en framgångsfaktor för att motverka social dumpning samt att en viktig samverkanspart ofta är skyddade boenden då det är när placeringen på skyddat boende upphör som den sociala dumpningen sker.

I den rapport som Myndigheten för delaktighet publicerade 2023, ”Våld mot personer med funktionsnedsättning - Om utsatthet och förekomst av våld” framkommer att det finns tre viktiga teman för att beskriva våldsutsattheten för de som har en funktionsnedsättning: osynlighet, beroende och sårbarhet. Utifrån funktionsnedsättningen uppstår ett mångfacetterat beroende av närstående, personal och tillgänglighet i omgivningen. Detta beroende innebär en högre risk för att någon utsätter en person med funktionsnedsättning för olika typer av våld. Beroendet kan också bli en kvarhållande faktor som försvårar för den våldsutsatta att ta sig ur relationen till våldsutövaren oavsett om det är en närstående eller personal. I rapporten beskriver personalen att det är svårt att upptäcka våldsutsatthet för de personer som bor i egen lägenhet då personalen inte har samma insyn som på ett LSS-boende. Under 2021 tillsynade Inspektionen för vård och omsorg LSS-boenden för barn och unga. I en fjärdedel av boendena identifierades olika brister. Den vanligaste rörde begränsningsåtgärder av olika slag. Nästan hälften av dessa brister får en stor inverkan på kvaliteten i den omsorg som barnen har rätt till. Det finns inga motsvarande undersökningar som ovan på regional nivå men det finns inget som tyder på att den regionala lägesbilden skulle skilja sig från det som identifierats på nationell nivå.

Länsstyrelsernas nationella kartläggning, som tidigare omnämnts, påvisade att få kommuner har särskilda insatser eller arbetssätt vad gäller att stödja till stadigvarande boende för våldsutsatta med funktionsnedsättning. I Länsstyrelsen Värmlands kartläggning framkommer att den nationella bilden väl representerar den regionala bilden. Andra särskilt sårbara grupper som kommunerna stöttar till stadigvarande boende är personer med beroendeproblematik, HBTQI-personer och personer utsatta för hedersrelaterat våld. Inte heller i dessa ärenden finns en automatik i att ta hänsyn till den särskilda sårbarheten. Kommunerna påtalar dock att stödet till stadigvarande boende individanpassas om det finns en särskild sårbarhet. Kommunerna beskriver att det är en större utmaning att finna boende, till våldsutsatta som också har en beroendeproblematik, har en funktionsnedsättning som kräver anpassat boende eller är utsatt för hedersrelaterat våld.

Regeringen har uppmärksammat svårigheten för socialtjänsterna att ge våldsutsatta stöd till stadigvarande boende. Från och med år 2022 finns därför ett

riktat statsbidrag som kommuner kan ansöka om. Bestämmelser kring statsbidraget beskrivs i förordningen (2022:1416) om statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. På initiativ av länets socialchefer har majoriteten av kommunerna gemensamt ansökt om och beviljats medel från Socialstyrelsen. Under 2023 ska en person rekryteras för att samordna arbetet. Socialcheferna avser att lämna in ansökan även för åren 2024 och 2025 för att möjliggöra ett långsiktigt strategiskt arbete med frågan.

Kommunerna uppger att det finns relativt goda förutsättningar att ombesörja stadigvarande boende för våldsutsatta i den egna kommunen. Den största utmaningen i den processen är bristen på bostäder. Trots den lagstiftning som finns för att ombesörja att socialtjänsterna bistår våldsutsatta till stadigvarande boende i annan kommun uppger kommunerna att lagstiftningen inte fått det genomslag som lagstiftaren önskat. Det finns fortsatt svårigheter i samverkan med andra kommuner, framför allt utanför länet, för att möjliggöra ett stadigvarande boende i annan kommun. Även i denna process framkommer att bristen på bostäder blir en försvårande omständighet. Om den våldsutsatta dessutom har en särskild sårbarhet uppger kommunerna att det blir än svårare att ge stöd till stadigvarande boende. Detta kan vara en viktig kunskap för länets kommuner att bära med sig in i det projekt som Socialstyrelsen har finansierat där fokus är just att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende.

Äldre

Länets befolkning blir allt äldre och i många värmländska kommuner är andelen äldre högre än riksgenomsnittet. Behoven av boenden anpassade för denna målgrupp kommer öka de kommande åren.

Olika typer av boende för äldre personer

- Särskilt boende för äldre (SÄBO) är en boendeform för äldre med stort vårdbehov och som behöver service dygnet runt. Att bo på ett SÄBO kräver en biståndsbedömning av kommunen.
- Biståndsbedömt trygghetsboende finns för äldre människor som behöver stöd och hjälp i boendet men som klarar sig till viss del på egen hand. Dessa boenden erbjuder ofta gemensamma måltider, aktiviteter mm. Även denna boendeform ges med stöd av socialtjänstlagen och kräver beslut från kommunen. Denna boendeform infördes 2019.
- Trygghetsbostäder är en boendeform på den ordinarie bostadsmarknaden. Här erbjuds bostäder till äldre som inte är i behov av vård, men som vill ha trygghet och social samvaro. Bostäderna ska vara funktionellt utformade och

- ha tillgång till gemensamma utrymmen för exempelvis måltider och samvaro eller hobby. Ofta finns personal eller bovärd på plats på angivna tider.
- Seniorbostäder är vanliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. Seniorbostäder finns både som hyresrätter och bostadsrätter. Ofta är åldersgränsen för att flytta in i en seniorbostad lägre än för trygghetsbostäder.

Figur 50 visar hur utbudet av särskilda boenden för äldre har varierat i länets kommuner mellan 2013 och 2022. Situationen i år är helt oförändrad jämfört med för ett år sedan. Att situationen inte ändrats på ett år är i sig inget konstigt, men som figuren visar så är det faktiskt första gången det har hänt att alla kommuner rapporterat samma läge som året innan. I Eda pågår en tillbyggnad av ett befintligt boende som kommer ge fler platser och i Forshaga, Grums och Kil projekteras det för nybyggnation.⁵¹

Figur 50: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilt boende för äldre 2013–2022

Arvika	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Eda	Balans	Underskott	Balans	Inget svar	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Filipstad	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Forshaga	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Grums	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Hammarö	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans
Karlstad	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Kil	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Säffle	Balans	Underskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Torsby	Överskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Överskott	Överskott
Årjäng	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Vad gäller kommunernas bedömning om behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer vara täckt om två och fem år har det skett flera ändringar, vilket kan ses i tabell 51. När frågan besvarades i förra årets enkät bedömde tio kommuner att behovet skulle vara täckt om två år. I årets enkät är det nio kommuner som gör samma bedömning. Där är bedömningen alltså ganska samma rent numerärt, men det är flera kommuner som ändrat sin bedömning. Ingen har ändrat från ”nej” eller ”vet ej” till ett ”ja”.

På fem års sikt blir skillnaderna större. I förra årets enkät bedömde sju kommuner att behovet skulle vara täckt – i år är det endast fyra. Hälften av kommunerna har

⁵¹ Bostadsmarknadsenkäten 2023

ändrat sitt svar. Alla tre kommuner som idag projekterar nya boenden svarar att behovet kommer vara täckt om fem år.⁵²

Länets befolkning blir allt äldre och att det därmed finns ett ökat behov av särskilda boendeformer de kommande åren som kommunerna inte hinner täcka. Detta är en utmaning som många kommuner står inför och som behöver lösas.

Tabell 51: Kommunernas bedömning av det framtida utbudet av särskilda boendeformer för äldre, svaren från årets och förra årets bostadsmarknadsenkäter

Kommuner	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt...			
	Om två år		Om fem år	
	BME 2022	BME 2023	BME 2022	BME 2023
Arvika	Nej	Vet ej	Ja	Nej
Eda	Ja	Vet ej	Ja	Vet ej
Filipstad	Ja	Ja	Ja	Ja
Forshaga	Vet ej	Ja	Nej	Ja
Grums	Nej	Nej	Nej	Ja
Hagfors	Ja	Vet ej	Nej	Nej
Hammarö	Ja	Nej	Nej	Nej
Karlstad	Ja	Ja	Ja	Vet ej
Kil	Nej	Nej	Ja	Ja
Kristinehamn	Ja	Ja	Nej	Nej
Munkfors	Ja	Ja	Ja	Vet ej
Storfors	Vet ej	Vet ej	Vet ej	Vet ej
Sunne	Vet ej	Ja	Vet ej	Nej
Säffle	Ja	Ja	Nej	Nej
Torsby	Ja	Ja	Vet ej	Vet ej
Årjäng	Ja	Ja	Ja	Vet ej

Trygghetsbostäder och seniorbostäder är boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden. 14 av länets kommuner har den ena eller bägge boendeformerna i sitt utbud. Som tabell 52 visar så är det bara i Kil det är brist på seniorbostäder av de elva kommuner som har denna boendeform. Eda är enda kommunen som har ett överskott. Bland kommunerna som idag inte har

⁵² Bostadsmarknadsenkäten 2023

seniorbostäder så är det bara Torsby som ser att det finns ett behov av boendeformen.

Av de nio kommuner som har trygghetsbostäder så råder det balans i åtta, det är bara i Kil det råder ett underskott. Arvika, Eda, Forshaga och Storfors, som inte har trygghetsbostäder idag, ser att det finns ett kommande behov. Det framgår inte av enkätsvaren om det i dessa kommuner finns konkreta planer på att införa boendeformen eller ej. Även för dessa boendeformer är det svårt för kommunerna att bedöma om behovet kommer vara täckt om två och fem år. Tolv kommuner har svarat ”vet ej” på frågan.⁵³

Tabell 52: Brist, balans eller överskott i utbudet av senior- och trygghetsbostäder 2022

Kommuner	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Arvika	Balans	Boendetyper saknas i kommunen
Eda	Överskott	Boendetyper saknas i kommunen
Filipstad	Boendetyper saknas i kommunen	Balans
Forshaga	Balans	Boendetyper saknas i kommunen
Grums	Boendetyper saknas i kommunen	Balans
Hagfors	Balans	Balans
Hammarö	Inget svar	Balans
Karlstad	Balans	Balans
Kil	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Balans	Balans
Munkfors	Balans	Balans
Storfors	Boendetyper saknas i kommunen	Boendetyper saknas i kommunen
Sunne	Balans	Boendetyper saknas i kommunen
Säffle	Balans	Boendetyper saknas i kommunen
Torsby	Boendetyper saknas i kommunen	Balans
Årjäng	Boendetyper saknas i kommunen	Boendetyper saknas i kommunen

Hemlöshet

Hemlöshet är den yttersta graden av utsatthet och drabbar inte bara den enskilda individen utan den drabbar även människor i dess närhet och allt för ofta även barn.

⁵³ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i under en kortare eller längre period.

1. Akut hemlöshet: Personen är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Här ingår också personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.
2. Institutionsvistelse och stödboende: Personen är antingen intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en SiS-institution, eller bor på ett stödboende som drivs av socialtjänst/hälso- och sjukvård.
3. Långsiktiga boendelösningar: Personen bor i en av socialtjänsten ordnad boendelösning såsom försöks- eller träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende: Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Det går också att skilja på social och strukturell hemlöshet. Den sociala hemlösheten innebär att den som är hemlös har en problematik som till exempel psykisk ohälsa eller ett beroende. Strukturell hemlöshet handlar om personer som inte har en social problematik men som ändå inte kan ta sig in på bostadsmarknaden.

Det kan till exempel bero på en allmän bostadsbrist och ett vanligt exempel är att det inte finns en bostad till båda parter vid en separation.⁵⁴

Socialstyrelsen kartlägger hemlösheten i landet och tar fram underlag och stöd till kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. Senaste kartläggningen från 2017 visade att det fanns hemlösa i nästan samtliga kommuner i Värmland. Kartläggningen visade också att ungefär var femte hemlös uppgav att avhysning varit en bidragande faktor till deras nuvarande hemlössituation.⁵⁵ Socialstyrelsen fick i juli 2022 uppdrag av regeringen att genomföra en ny kartläggning under 2023.

Kartläggning av hemlösheten i Karlstad

Karlstads kommun gör varje år en kartläggning av hemlösheten i kommunen. Resultatet visar att antalet hemlösa minskat något under 2022; från 470 till 436

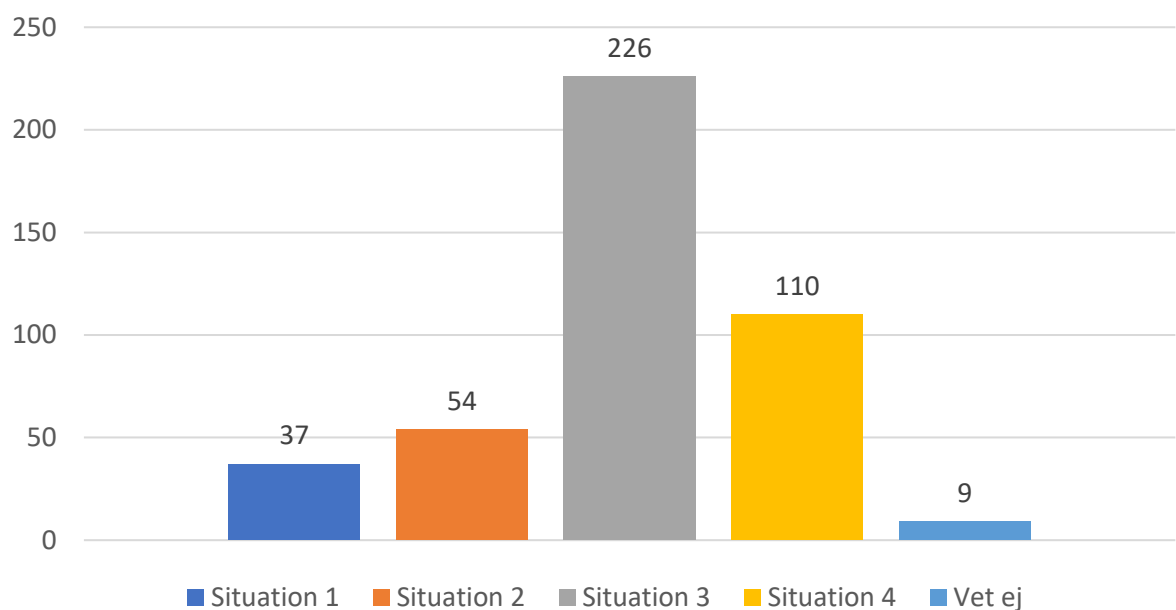
⁵⁴ Hemlöshet – en liten grundkurs, Göteborgs Räddningsmission. 2018

⁵⁵ Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär. Socialstyrelsen

personer. Figur 53 visar hur dessa 436 personer är fördelade utifrån de fyra situationerna av hemlöshet.

I undersökningen ingår endast personer som är hemmahörande i Karlstad. EU-migranter och personer från andra kommuner som uppehåller sig i Karlstad räknas inte in. Det är också bara personer som söker någon form av bistånd från socialförvaltningen som ingår i kartläggningen. Detta gör att det finns ett stort mörkertal för hur många personer i Karlstad som befinner sig i någon av de fyra definitionerna av hemlöshet.

Figur 53: Antal hemlösa i Karlstads kommun 2022, fördelat på Socialstyrelsens olika definitioner av hemlöshet



Som figuren visar befinner de flesta hemlösa i Karlstad i situation 3 – i en långsiktig boendelösning som socialtjänsten ordnat. Näst största grupp är de som befinner sig i situation 4 och som själv har ordnat ett kortsiktigt boende.⁵⁶

Vintervärme – tak över huvudet till Karlstads hemlösa

I Karlstad finns flera organisationer som ger stöd åt hemlösa eller andra ekonomiskt utsatta personer. Några av dessa har tillsammans startat ett nätverk som kallas Vintervärme vars syfte är att ordna nattboende till hemlösa under årets kallaste period. Nätverket startades från början som en akut insats för att hjälpa det stora antalet EU-migranter som kom vinter 2013/2014.⁵⁷

⁵⁶ Karlstads kommun

⁵⁷ Svenskakyrkan.se

Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Samtliga kommuner i länet uppger att de arbetar aktivt för att motverka och avhjälpa hemlöshet. Det finns ett antal verktyg som kommuner kan använda sig av i det arbetet, vilket tabell 54 visar.

Tabell 54: Kommunernas verktyg för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Verktyg	Antal kommuner som använder sig av verktyget
Hyresgarantier	6
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser	7
Ägardirektiv eller överenskommelse om att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	4
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande	0
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	1
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	9
Erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända	3
Bostad först (förstahandskontrakt)	0
Bostad först (andrahandskontrakt)	5

Som tabellen visar så är uthyrning av andrahandslägenheter enligt socialtjänstlagen det vanligaste verktyget som kommunerna använder sig av. Uppsökande verksamhet och hyresgarantier är två verktyg som också används av flera kommuner. Endast en kommun äger egna lägenheter som kan hyras ut till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Samtliga kommuner har dock regelbundet samarbete med det kommunala bostadsföretaget för att få fram bostäder till denna grupp. I Karlstad och Kristinehamn finns även ett sådant samarbete med privata hyresvärdar.

En konsekvens av att det oftast är det kommunala bostadsbolaget som har lägenheter tillgängliga för kommunen att hyra ut i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, är att personerna ofta hamnar i samma område. Detta då det allmännyttiga bostadsbolagets lägenhetsbestånd kan vara mer eller mindre koncentrerat till vissa områden. En kartläggning som tidningen Hem och hyra gjort i maj 2023 visar att dessa områden också ofta har stora sociala och ekonomiska utmaningar. En sådan koncentration av sociala kontrakt inom ett och samma område kan få negativa effekter både för bostadsområdet och för den enskilde individen.

Bostad först

Målet med Bostad först är att en person ska erbjudas en lägenhet som ett första steg i att kunna ta tag i sin livssituation och ordna sin eventuella behandling för missbruk och/eller psykisk ohälsa. Det ställs inga krav på att personen ska vara exempelvis fri från droger eller alkohol för att få behålla hyreskontraktet. Grundtanken är att personen ska erbjudas ett förstahandskontrakt och bo där på samma villkor som andra hyresgäster. Ingen av länets kommuner erbjuder idag Bostad först med förstahandskontrakt, men fem kommuner erbjuder lägenheter med andrahandskontrakt. Enligt Bostad först kan det finnas två orsaker till att det alternativet väljs. Hyresvärdar (både privata och allmännyttiga) kan uppfatta det som tryggare om det rättsliga ansvaret för bostäderna ligger hos Bostad först-programmet snarare än hos personerna som deltar i det. Det kan också ibland uppstå behov av snabb omflyttning av hyresgästen om det uppstår problem. Detta möjliggörs då personen inte är hyresgäst eller står på kontraktet.⁵⁸

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. Det kan ske om någon har en projektanställning och regelbunden inkomst men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att ett eget hyreskontrakt ska skrivas.

Kommuner har möjlighet att ge detta ekonomiska stöd till ett enskilt hushåll i enlighet med lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

I Värmland använder sig sju av länets 16 kommuner denna möjlighet till ekonomiskt stöd. I bostadsmarknadsenkäten för 2023 har kommunerna haft möjlighet genom flervälsfrågor att svara på vilka målgrupper man kunnat hjälpa få eget boende via hyresgarantier. Kommunerna som inte använder sig av

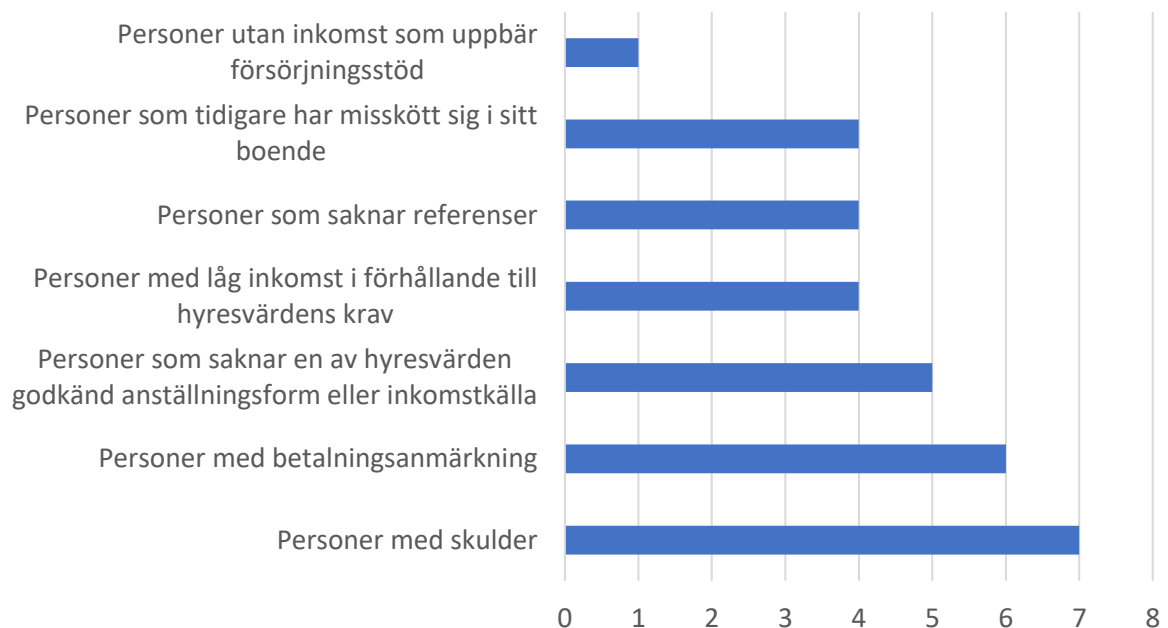
⁵⁸ *Bostadforst.se*

hyresgarantier har också fått möjlighet att uppge varför man inte använder sig av möjligheten.

Fyra av kommunerna har svarat att orsaken till att man inte använder hyresgarantier främst handlar om att frågan inte varit aktuell för övervägande. En kommun svarar att målgrupp bedöms lösa situationen med egen borgensman. Tre kommuner anger att målgruppen bedöms saknas. En kommun anser att det statliga bidrag som går att söka inte täcker den ekonomiska risken som kommunen tar när den går in som borgenär.

Av de kommuner som använder sig av hyresgarantier har sju svarat att man under de senaste fem åren kunnat använda hyresgarantier för att hjälpa personer med skulder att få ett eget boende. Fem kommuner har hjälpt personer med betalningsanmärkning. Fyra kommuner uppger man kunnat hjälpa personer som saknar en av hyresvärdens godkänd anställningsform eller inkomstkälla. Figur 55 visar alla målgrupper och hur många kommuner som lämnat hyresgarantier till dessa.⁵⁹

Figur 55: Målgrupper för kommunala hyresgarantier under 2022, Värmlands län



I och med att kommunen blir borgensman till de personer som beviljas hyresgaranti, så kan kommunen ibland få kliva in och betala hyran om hyresgästen av någon anledning inte kan betala själv. Fyra av de sju kommuner

⁵⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2023

som lämnat hyresgarantier uppger att de behövt fullfölja sitt borgensåtagande vid något tillfälle under 2022.

Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier

En kommun som lämnat en hyresgaranti kan ansöka om statligt bidrag enligt förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

Förutsättningarna för att få bidraget är att hyresgästen som garantin lämnas för har fått en bostad med hyresrätt som är garanterat med ett hyresavtal och att garantin omfattar minst sex månadshyror och gäller under minst två år. Kommunen ska också göra bedömningen att hyresgästen har ekonomiska förutsättningar att fullgöra sina hyresbetalningar utan hjälp av försörjningsstöd.

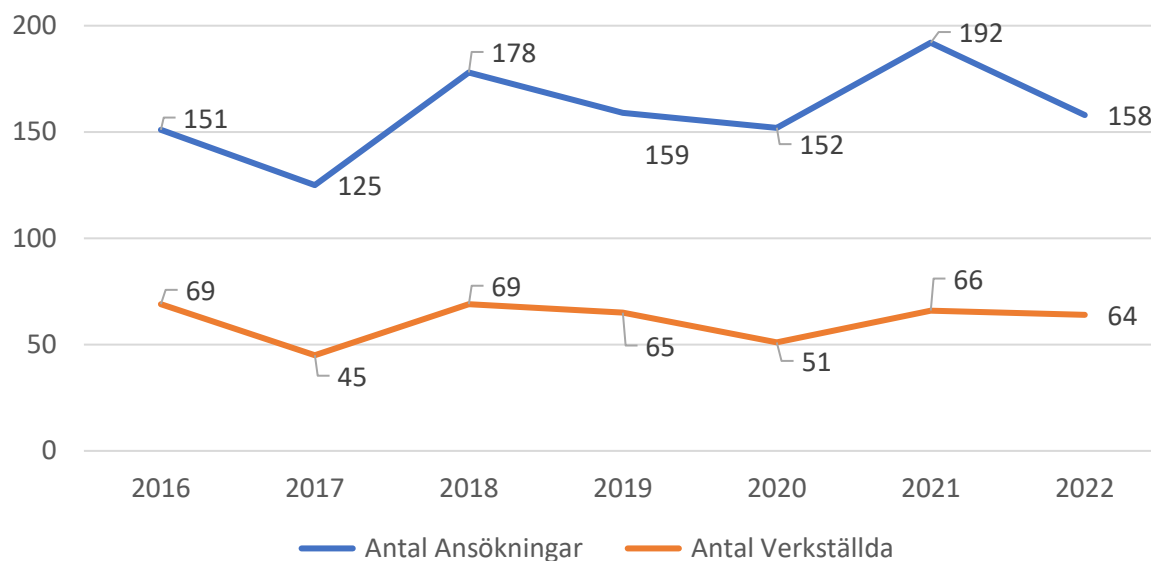
Av kommunerna som använder sig av hyresgarantier är det bara två som uppger att man ansökt om statligt bidrag under de senaste två åren. Av kommunerna som inte ansökt om det statliga bidraget har två uppgett att anledningen varit att det är en för administrativt betungande uppgift. En kommun har svarat att lämnad hyresgaranti omfattar färre månadshyror än vad som krävs enligt förordningen om statligt stöd.⁶⁰

Avhysning/vräkning

Varje år ansöker hyresvärdar om vräkning av hyresgäster. Figur X visar Kronofogdens statistik över antalet ansökta och verkställda vräkningar under åren 2016 till 2022. Under 2022 gjordes 158 ansökningar om vräkning i länet. Av dessa verkställdes 64. Det är en ganska stor minskning av ansökningar jämfört med året innan och en återgång till de antal som var under 2019 och 2020. Antalet vräkningar som verkställdes har också minskat lite mot förra året, vilket framgår av figur 56.

⁶⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2023

Figur 56: Ansökta och verkställda avhysningar i Värmlands län 2016–2022



I samtliga kommuner inkom minst två ansökningar om vräkning under 2022. Arvika, Karlstad, Kristinehamn och Säffle är de kommuner där det inkom flest ansökningar. Grums var den enda kommun som inte verkställde någon avhysning under året.

En vräkning kan få stora konsekvenser för den som drabbas och när det är familjer som vräks så påverkar det barn extra mycket. I Värmland var 22 barn med om att familjen blev vräkt under 2022. Ytterligare 19 barn riskerade att vräkas under året, men för dem blev vräkningen inte verkställd. Antalet barn som vräktes under året var samma som året innan, medan antalet barn som berördes av ej verkställda avhysningar var klart färre under 2022.⁶¹ Grums och Kristinehamns kommuner har gått från ett relativt stort antal vräkningar som omfattar barn till att inte ha några alls under föregående år. En bidragande förklaring till att antalet vräkningar har minskat kan vara att det vräkningsförebyggande arbetet har trappats upp runt om i länet.

Kommunernas vräkningsförebyggande åtgärder

Att arbeta vräkningsförebyggande kräver både tid och resurser. Det kan vara svårt för en liten kommun med små resurser och få avhysningsansökningar att bedriva arbetet systematiskt och strukturerat. Oftast sätts resurser in när behovet uppstår. Som tabell 57 visar så är det endast tre kommuner som idag har fastlagda rutiner

⁶¹ Kronofogden

för att förebygga vräkningar. Sex kommuner har utsett en person som ansvarar för arbetet.

Som tidigare redogjorts så har samtliga kommuner samarbete med det kommunala bostadsföretaget för att få fram lägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. 13 kommuner använder detta verktyg även i det vräkningsförebyggande arbetet. Fem kommuner samverkar också med privata fastighetsägare.

Figur 57: Kommunernas verktyg i det vräkningsförebyggande arbetet

Verktyg	Antal kommuner som använder sig av verktyget
Det finns fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet	3
Det finns ansvariga personer i kommunen som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder	6
Kommunen arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer	10
Samverkan sker med privata fastighetsägare	5
Samverkan sker med kommunens allmännyttiga bostadsföretag	13

Länsstyrelserna har i flera år haft uppdrag att stödja kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. Läs mer om detta i avsnittet Regleringsbrevsuppdrag 3 B10 2022 på sidan 93.

Social dumpning

I juni 2022 beslutade regeringen att tillsätta en utredning för att främja samverkan mellan kommuner och lämna förslag till åtgärder för att motverka social dumpning.

Social dumpning kallas ibland också aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, och innebär att en kommun genom sitt agerande får en person med ekonomiskt bistånd att flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta.⁶²

Utredaren valde att i årets bostadsmarknadsenkät ställa ett antal frågor i ämnet till Sveriges kommuner. I december beslutade dock regeringen att lägga ner

⁶² Statskontorets kartläggning Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun (2020:19)

utredningen. Då hade enkäten redan skickats ut till kommunerna och Länsstyrelsen Värmland har valt att redovisa resultaten av enkätfrågorna.

Social dumpning - inte så vanligt förekommande i Värmland

Fyra kommuner; Hammarö, Munkfors, Säffle och Torsby, har under 2022 tagit emot nya hushåll som är i behov av kommunala stödinsatser och där den tidigare hemkommunen varit drivande i flytten. Det är dock inte alltid uppenbart eller klarlagt att den tidigare hemkommunen faktiskt agerat aktivt för att få till en flytt. Det kan med andra ord finnas ett visst mörkertal här.

De grupper av hushåll som tagits emot är bland annat nyanlända (efter etableringsprogrammets slut), strukturellt hemlösa, hushåll med känd social problematik och våldsutsatta kvinnor. Hushållen kommer både från andra kommuner inom länet och kommuner utanför Värmland och i de flesta fall handlar det om färre än fem hushåll per mottagande kommun.

I Arvika, Eda, Munkfors och Storfors finns det privata aktörer som aktivt medverkar till social dumpning genom att exempelvis kontakta eller marknadsföra sig mot socialtjänster i andra kommuner. En möjlig anledning till detta kan vara att aktören har lediga lägenheter som på grund av exempelvis låg standard kanske är svåra att hyra ut. Syftet med marknadsföringen är då att hitta hyresgäster, som kanske inte har något val än att acceptera ett sådant boende.

I flera av länets kommuner arbetar socialtjänsten med att hitta boendelösningar i andra kommuner för hushåll i behov av kommunala stödinsatser. Detta görs dock enbart på det aktuella hushållets egna initiativ och kan därmed inte räknas som social dumpning.⁶³

⁶³ Bostadsmarknadsenkäten 2023



Munkfors Bruk, Munkfors

Bostadsförsörjningsarbete i länet

I detta kapitel redogörs för Länsstyrelsens och kommunernas roller i arbetet med Värmlands bostadsförsörjning, samt Länsstyrelsens hantering av aktuella regleringsbrevs- och regeringsuppdrag.

Länsstyrelsens roll och uppdrag

Länsstyrelsen ska arbeta med bostadsförsörjningen i länet, detta ska göras i samverkan utifrån regionala förhållanden för att främja länets utveckling.

Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs främst genom länsstyrelseinstruktionen.⁶⁴ I den står bland annat att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling. I instruktionen finns också uppdrag som syftar direkt mot boende och bostadsförsörjning.

För att kunna verka för att behovet av bostäder tillgodoses i länet behöver behovet visas och synliggöras. Därför har också Länsstyrelsen i uppdrag att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet.⁶⁵

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) konkretiseras Länsstyrelsens uppdrag något. I den anges att Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behov av samordning samt verka för att denna kommer till stånd.

Samverkan och kunskapsöverföring 2022

En stor del av Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning handlar om samverkan både internt och externt.

Under våren 2022 genomfördes ett digitalt seminarium där resultatet av bostadsmarknadsenkäten presenterades för länets kommuner, som ett led i framtagandet av bostadsmarknadsanalysen.

Länsstyrelsen genomförde under hösten ett digitalt frukostseminarium som en del av regleringsbrevsuppdraget att stödja kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete. Under våren 2023 följdes seminariet upp med tre länsöverskridande dialogträffar på samma ämne. På sidan 93 beskrivs det

⁶⁴ Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

⁶⁵ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

uppdraget och dess genomförande mer utförligt. Där redogörs även Länsstyrelsens hantering av uppdraget inom den nationella hemlöshetsstrategin.

Statliga investeringsstöd som handläggs av Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har under 2022 handlagt följande bostadsstöd:

- Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS), och
- Stöd till bostäder för äldre (ÄBO).

Det är Länsstyrelsen i det län bostäderna ska byggas som tar emot och handlägger ansökningar om HYS och ÄBO. När ett ärende är handlagt och klart för beslut äskas medel hos Boverket. Först när Boverket har kunnat avsätta de äskade medlen för projektet kan Länsstyrelsen fatta beslut om beviljat preliminärt stödbelopp.

Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)

Regeringen beslutade, i samband med beslut om statens budget för 2022, att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Sista ansökningsdag blev 31 december 2021. När budgetpropositionen för 2023 presenterades stod det klart att regeringen valt att fullfölja avvecklingen genom att föreslå 31 december 2022 som sista datum för länsstyrelserna att bevilja nya ansökningar. Riksdagen sade ja till beslutet den 20 december 2022. Medel för att bevilja ansökningar fram tills årsskiftet tillfördes.

Länsstyrelsen Värmland hade vid den tidpunkten 34 öppna ansökningar som ännu inte beviljats stöd. 16 av ansökningarna var färdighandlagda och stod i kö hos Boverket för att tilldelas medel. Övriga 18 ansökningar var av olika anledningar ännu inte färdighandlagda.

Med hjälp av de medel som tillfördes så kunde två av de värmländska ansökningarna beviljas stöd innan årsskiftet. 32 ansökningar kunde inte beviljas stöd har därför fått avslagsbeslut.

Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)

Nuvarande version av investeringsstödet till bostäder för äldre har funnits sedan 2016. Stöd får lämnas för att stimulera åtgärder i följande kategorier:

- Ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen.

- Ny- eller ombyggnad av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus.

Länsstyrelsen Värmland har under 2022 handlagt och beviljat två ansökningar om stöd till bostäder för äldre. Bägge ansökningarna avser om- och tillbyggnad av ett särskilt boende i Eda kommun.

Kommunens roll och arbete

Kommunerna har det övergripande ansvaret för att skapa förutsättningar för att alla kommuninvånare ska kunna leva i goda bostäder. Det innebär att kommunerna ska genom planering och styrning möjliggöra för bostadsbyggande eller åtgärder för utveckling av det befintliga beståndet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Lag 2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen.⁶⁶ Dessa riktlinjer ska antas varje mandatperiod och utgöra ett underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL (Lag 2010:900) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Av länets 16 kommuner har 15 antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. Av dessa 15 så är alla utom Forshagas antagna under förra mandatperioden. Tre kommuner arbetar med nya riktlinjer som förväntas bli klara under 2023. Vid planeringen av riktlinjerna ska kommunerna ge länsstyrelsen tillfälle att yttra sig.

Kommunernas interna samverkan

I bostadsmarknadsenkäten har alla länets kommuner angett att flera förvaltningar/sakområden inom kommunen samverkar i planeringen för bostadsförsörjningen. De exempel som ges är både på handläggare- och chefsnivå samt i den politiska organisationen. Gemensamt för kommunerna är att de tar in olika kompetenser för att diskutera frågan till exempel från andra förvaltningar/sakområden såsom samhällsbyggnad, socialtjänst, allmännyttiga bostadsbolaget, teknik med mera.

⁶⁶ Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Figur 58: Kommunernas samverkan mellan olika förvaltningar/sakområden inom planering för bostadsförsörjningen 2022



Figur 58 visar vilka olika funktioner inom en kommun som kan samverka inom bostadsförsörjningsområdet. Det finns ofta former för regelbunden samverkan inom kommunernas plan- och byggverksamhet men inte specifikt för bostadsförsörjning på en strategisk nivå.

Mellankommunal samverkan

Medan de flesta kommuner samverkar internt med bostadsförsörjningsfrågan så är det inte lika vanligt med samverkan mellan kommunerna i länet. I årets enkät är det fem kommuner som uppger att de deltar i en mellankommunal samverkan.

Forshaga, Grums, Hammarö, Karlstad och Kil samverkar inom det som kallas Karlstad Business Region. Denna samverkan handlar om gemensam planering för regionen, analyser av bostadsmarknaden och utbyte av information om bostadsbyggande och behov.

Övrig samverkan

13 kommuner uppger i enkäten att de samverkar med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. Vanligast är att denna samverkan sker med det

allmännyttiga bostadsbolaget, privata bostadsbolag och med byggbolag. Ingen kommun har uppgett att samverkan sker med frivilligorganisationer såsom stadsmissioner eller liknande.

Ny utredning ska ge fler vägar till att äga sitt boende

I mitten av maj 2023 beslutade regeringen att tillsätta en utredning som ska ge fler möjligheten att äga sitt boende genom att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och en ny modell för hyrköp av bostäder.

Utredaren ska bland annat föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter samt analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas.

Redovisning av uppdraget ska göras senast i december 2024. Vad utredaren kommer fram till och hur det kan komma att påverka bostadsmarknaden i Värmland återstår att se.

Regleringsbrevsuppdrag 3 B10 2022

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

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

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

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

Kommunernas resurser påverkar arbetet

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

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

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

Nationell samverkan

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

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022, delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist⁶⁷ samt Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln.

Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har

⁶⁷ Boverket.se

högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativt hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

Nationellt webinarium

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

Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomförde uppdraget

Regleringsbrevsuppdraget hanterades i två delar med ett frukostseminarium i september 2022 och tre dialogträffar i mars 2023.

Frukostseminarium

Enheten för Social hållbarhet på Länsstyrelsen Värmland höll under hösten flera digitala seminarier under temat *En socialt hållbar frukost*. Som en del av regleringsbrevsuppdraget var temat för ett av dessa seminarier att förebygga och motverka hemlöshet. Anna Lindskog och Charlotta Fondén, utredare vid Socialstyrelsen, presenterade delar av rapporten som behandlar ämnet. De informerade också om Socialstyrelsens nya uppdrag att fördela statsbidrag till kommuner för att starta eller utöka Bostad först.

Målgruppen för seminariet var främst tjänstepersoner inom länets kommuner som arbetar med frågan, samt anställda inom region och myndigheter, anställda och ideella inom den idéburna sektorn samt intresserad allmänhet.

Länsöverskridande dialogträffar

I mars 2023 genomförde Länsstyrelsen Värmland, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Länsstyrelsen Västra Götaland och Länsstyrelsen Örebro län tre gemensamma digitala dialogträffar.

Urval av kommuner

Syftet med uppdraget är att stötta kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete. Då dessa fyra län tillsammans består av 90 kommuner så behövdes ett urval göras för att dialogträffarna skulle bli genomförbara.

Tanken med urvalet var att främja dialog och ett meningsfullt erfarenhetsutbyte genom att matcha kommuner med liknande förutsättningar med varandra. Urvalet baserades på befolkningsmängd, data från Socialstyrelsens öppna jämförelser och kommunernas socioekonomiska förutsättningar.

Först delades kommunerna in i tre grupper utifrån befolkningsmängd; första gruppen bestod av kommuner med upp till 15 000 invånare, andra gruppen med 15 000 – 70 000 invånare och tredje gruppen med fler än 70 000 invånare.

För att matcha kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar sorterades sedan kommunerna efter en socioekonomisk sorteringsnyckel graderad med ett riskindex från 1–8, som tagits fram av Statistiska centralbyrån.⁶⁸

Nyckeln är ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras också på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

Sorteringsnyckeln ger en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Kommuner med högre risk för att invånarna behöver ekonomiskt bistånd har stora utmaningar eftersom den vanligaste inkomstkällan för personer i någon av hemlöshetssituationerna är ekonomiskt bistånd, vilket även Socialstyrelsens senaste kartläggning av hemlösheten i Sverige visat.⁶⁹

De kommuner som hade riskindex 5 eller högre valdes ut för dialogträffarna. I Värmland har alla kommuner utom Hammarö och Sunne ett riskindex på fem eller mer, och därför beslutades att även de två kommunerna skulle bjudas in.

⁶⁸ Socialstyrelsen 2020

⁶⁹ Socialstyrelsen 2017

Tre dialogträffar

Till den första dialogträffen var de minsta kommunerna, med upp till 15 000 invånare, inbjudna. För Värmlands del innebar det att Eda, Filipstad, Forshaga, Grums, Hagfors, Kil, Munkfors, Storfors, Torsby och Årjäng bjöds in.

Den andra dialogträffen bestod av kommuner med 15 000 – 70 000 invånare. Till den träffen var Arvika, Hammarö, Kristinehamn och Säffle inbjudna.

Tredje och sista träffen bestod av kommuner med över 70 000 invånare, vilket innebar att Karlstad var den enda värmländska kommunen som bjöds in.

Utöver anställda inom kommunerna var även samtliga allmännyttiga bostadsbolag också inbjudna till respektive träff.

Upplägget för träffarna var att länsstyrelserna presenterade uppdraget med fokus på Socialstyrelsens framgångsfaktorer för ett lyckat vräkningsförebyggande arbete och därefter öppnade upp för diskussion bland deltagande kommuner om hur de bedriver arbetet idag, deras syn på framgångsfaktorerna och vilka svårigheter de ställs inför.

Utvärdering

Länsstyrelsen Värmland har inte tidigare använt arbetssättet att tillsammans med andra länsstyrelser ta sig an ett regleringsbrevsuppdrag inom bostadsförsörjningsområdet.

Att hålla träffarna digitalt har både för- och nackdelar. En klar fördel med digitala träffar är att fler kan ha möjlighet att delta utan att behöva avsätta tid och pengar på att resa till en mötesplats. Samtidigt är det svårare att få i gång en dialog bland deltagarna när alla sitter framför varsin dator istället för att sitta tillsammans. I och med att deltagarna befann sig i fyra olika län så var digitala träffar den enda möjligheten.

På den första träffen där de minsta kommunerna deltog var det svårast att få i gång en diskussion. Den slutsats som kan dras är att även om de flesta av de deltagande kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande insatser, så är det kanske inte ett arbete som sker helt regelbundet. Små kommuner har färre avhysningsärenden och därmed kanske inte heller samma rutiner eller anställda som arbetar inom området. Detta kan göra att det finns en viss osäkerhet eller ovilja att inför en skara okända människor dela med sig av sina åsikter och erfarenheter.

På andra och tredje träffen med större kommuner så deltog flera personer som arbetar på heltid med frågorna och det blev bra diskussioner där goda exempel och förslag på arbetssätt delades mellan deltagarna.

Sammanfattningsvis kan Länsstyrelsen Värmland konstatera att det länsövergripande arbetssättet fungerade väl och gav ett bra resultat. Länsstyrelserna kunde tillsammans ta fram ett väl genomarbetat underlag som användes vid träffarna. Känslan är att deltagarna uppskattade träffarna och fick med sig verktyg att använda i det vräkningsförebyggande arbetet.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026

Sommaren 2022 presenterade den dåvarande regeringen sin strategi för att motverka hemlöshet under åren 2022 till 2026.

I strategin tydliggör regeringen för hur den vill rikta de insatser som ska minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet. Strategin presenterar också regeringens insatser i arbetet med att förebygga mot att människor blir hemlösa. Strategin innehåller fyra mål:

- Hemlöshet ska förebyggas
- Ingen ska bo eller leva på gatan
- Metoden Bostad först bör införas nationellt
- Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Länsstyrelsernas uppdrag inom hemlöshetsstrategin är att stödja kommunerna i deras arbete att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar.

Länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomfört uppdraget

Länsstyrelserna ska i bostadsmarknadsanalysen under 2023–2027 årligen redovisa hur arbetet i enlighet med uppdraget har genomförts.

Under hösten 2022 och våren 2023 har Länsstyrelsen Värmland genomfört ett frukostseminarium och tre dialogträffar med fokus på att stödja kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete. Dessa fyra insatser har sitt ursprung i regleringsbrevsuppdraget 3 B10 2022, men uppfyller även första och andra punkten i uppdragsbeskrivningen i hemlöshetsstrategin.

Länsstyrelsen Värmland planerar att under hösten 2023 fortsätta arbetet med att stödja kommunerna. Vilka insatser som kommer genomföras är i dagsläget inte bestämt.



Foto: Länsstyrelsen Värmland, hus på Lurö, Säffle

Slutsatser

I årets bostadsmarknadsenkät har nio av 16 kommuner svarat att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Det är första gången sedan 2010 som fler än hälften av kommunerna har balans. Det är första gången sedan 2011 som det råder balans i Karlstad.

Byggtakten har varit hög i länet de senaste åren, i synnerhet i Karlstad. Men trots upplevd balans och många nya lägenheter bedömer vi inte att bostadsbristen är löst. Mycket tyder på att balansen just nu, åtminstone i Karlstad, är en effekt av det rådande världsläget. Hög inflation, stigande bolåneräntor och höga mat- och energipriser fick bostadsmarknaden i länet att kraftigt bromsa in under sommaren 2022. Hushållens ekonomi är mer ansträngd än på många år vilket gjort att många köpare känner en osäkerhet och väljer att avvakta med att byta bostad. Mäklare vittnar om ett lägre utbud och längre tid innan avslut i bostadsaffärer. Bostadsbristen finns alltså kvar i många kommuner, men för tillfället har marknaden svalnat betydligt.

Torsby och Hammarö är exempel på två kommuner som har brist på bostäder. Det som skiljer dem åt är att bristen finns i olika delar av kommunerna. I Torsby söker sig de flesta till centralorten vilket skapar underskott där och ett överskott i övriga delar, medan i Hammarö är det just områden utanför centralorten som är mest eftertraktade.

Det finns många faktorer som skiljer dessa kommuners bostadsmarknader åt; Torsby är länets till ytan största kommun och har en svag befolkningsutveckling, vilket kan göra det svårt att upprätthålla god service i hela kommunen. Detta kan vara en av anledningarna till att befolkningen lämnar de mindre orterna och flyttar in till centralorten. Hammarö å sin sida, är länets minsta kommun till ytan och har en stadig befolkningsökning. Barnfamiljer söker sig till kommunen och efterfrågar då i första hand villor och villatomter, vilket gör att trycket på bostäder blir störst utanför centralorten.

Torsby och Hammarös olika förutsättningar ger en bild av hur bostadsmarknaden i länet varierar, dels mellan kommunerna, dels inom en kommun. Det är svårt att ge en rättvis bild av situationen på bostadsmarknaden i Värmland om man tittar på länet som en homogen plats där alla har samma förutsättningar och utmaningar. Varje kommun har unika förutsättningar och det finns delar och områden där det finns intresse att bygga och bo.

Kommunerna beskriver alltså ett behov av både små och stora lägenheter samt bostäder med rimliga boendekostnader och främst Karlstad har en fortsatt tro på hög byggtakt de kommande åren. Flera andra kommuner har minskat sin prognos för 2023 i årets enkät jämfört med svaren från förra året. Enkäten besvarades i januari i år och frågan är om prognoserna skulle minskas ännu mer om kommunerna skulle svara på frågan idag.

Under 2022 påbörjades enligt SCB över 1700 nya lägenheter i länet. Detta är preliminära siffror som dessutom bygger på statistik av lämnade startbesked. Ett första spadtag behöver alltså inte ha tagits och det finns med tanke på omvärldsläget, en risk att det faktiska antalet påbörjade lägenheter blir färre än vad statistiken visar idag. Vid en uppdelning av året går det att se att antalet påbörjade lägenheter sjönk rejält efter andra kvartalet, ungefär samtidigt som de första larmsignalerna från byggbranschen kom. Stigande räntor och höga energipriser drabbar de som äger sitt boende mest. Men även de som hyr sitt boende har drabbats av högre kostnader. Hyresförhandlingarna inför 2023 gav rekordhöga höjningar med i genomsnitt 3,5–5 procent i Värmland. Samtidigt visar en kartläggning att hyresgäster som regel har lägre inkomst än de som bor i bostadsrätt eller villa. Skillnaden mellan de som har låg ekonomisk standard och de som har hög ekonomisk standard har ökat de senaste åren och ökningen i Värmland under åren 2015 till 2021 är den näst högsta i landet. Ungefär 16 procent av värmlänningarna bor idag i hushåll med låg ekonomisk standard.

Möjligheten att välja sin bostad varierar för olika grupper. Det kan bero på i vilket skede av livet man befinner sig, om man har en funktionsnedsättning, låg inkomst eller andra faktorer som gör att vissa personer är mer utsatta på bostadsmarknaden. Situationen för de särskilda grupperna i Värmland är i dagsläget ganska bra. Många kommuner rapporterar balans på bostadsmarknaden och har konkreta planer på hur till exempel utbudet av bostäder för äldre ska hanteras de kommande åren. Länets befolkning blir allt äldre och behoven av anpassade bostäder ökar.

På flera håll i länet arbetas det också med att säkerställa att behoven för personer med funktionsnedsättningar tillgodoses och att det finns tillgång till anpassade bostäder.

Bostadssituationen för unga har varit lågt prioriterad av kommunerna, men även där ses en förbättring. Fler kommuner uppger i årets enkät att det pågår insatser för att underlätta för unga att skaffa en egen bostad.

Nyanlända som kommer till länet har en god möjlighet att få en bostad ordnad av den aktuella kommunen. Tio kommuner anser sig ha mycket goda möjligheter till detta, vilket är klart fler än för ett år sedan. Även de som själv bosätter sig i

Värmland har bra möjligheter då tolv kommuner rapporterar att det råder balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Över lag ger kommunernas svar om läget för de särskilda grupperna en positiv bild med ganska god tillgång på bostäder och indikationer att gruppernas situation har fått högre prioritet än tidigare.

Det finns också hushåll som inte tillhör någon av de särskilda grupperna, men som ändå har det svårt att komma in på eller förflytta sig, byta bostad, på den ordinarie bostadsmarknaden. Värmland ligger över riksgenomsnittet för hushåll som har låg ekonomisk standard och det är extra tydligt bland de som hyr sitt boende. Här har kommunerna tillsammans med de allmännyttiga bostadsbolagen en viktig uppgift att se till att dessa hushåll också har tillgång till bra bostäder. Samtliga kommuner uppger att de idag har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för detta syfte. Kommunerna har flera verktyg till sitt förfogande, som exempelvis hyresgarantier och uthyrning av andrahandslägenheter. Det är dock endast fem kommuner som har ägardirektiv eller en överenskommelse med det allmännyttiga bostadsbolaget att sänka de ekonomiska kraven på de bostadssökande. Här borde fler kommuner kunna ta efter och sänka kraven för att underlätta för de hushåll som behöver hjälp att hitta bostad.

Pandemin har bidragit till förändrade bostadspreferenser hos utländska bostadsköpare, som i allt högre grad än tidigare väljer att bosätta sig på avskilda platser i mindre svenska orter. I Värmland har inflyttningen ökat markant på bara några år, och de flesta ur gruppen har valt att bosätta sig i kommunerna kring norra Klarälvdalen. Denna utveckling är viktig för att bryta den negativa befolkningstrenden, och för att upprätthålla en levande landsbygd.

Vid en snabb ögonblicksbild ser situationen på den värmländska bostadsmarknaden för tillfället ganska ljus ut. Många kommuner har balans och det har byggts många nya bostäder. Statistiken pekar på en fortsatt hög byggtakt. Samtidigt är hushållens ekonomi extra ansträngd med höga kostnader för mat och boende. Bostadsmarknaden har svalnat rejält och flera aktörer i byggbranschen varnar för ett kraftigt minskat byggande de kommande åren. Detta leder i sin tur till att fler byggnadsarbetare riskerar att bli varslade och uppsagda. Antalet varslade personer inom byggbranschen under första delen av 2023 är klart högre än motsvarande period förra året. Förutom de svårigheter som drabbar den enskilde som blir uppsagd, så kan det också leda till problem när branschen så småningom återhämtar sig och byggandet ökar igen. Då kan det i stället råda brist på arbetskraft om många tidigare uppsagda valt att lämna branschen för att hitta andra jobb.

Balansen framstår som tillfällig på grund av att vi befinner oss i en lågkonjunktur där hushållens vilja och möjlighet att byta bostad minskat. Pandemin påverkade oss alla på många sätt, men bostadsmarknaden förblev ganska opåverkad. Krisen vi nu befinner oss i kommer ha desto större inverkan. Det är oklart hur länge denna situation kommer hålla i sig och vilka de långsiktiga effekterna blir återstår att se.

Det är viktigt för den regionala utvecklingen att kommunerna klarar av att tillgodose bostadsbehoven, så att länet förblir attraktivt för både invånare och företag. Att regionen ses som en attraktiv plats är att bo och leva, är också av betydelse för att locka inflyttare och för länets kompetensförsörjning. Värmland har ett strategiskt fördelaktigt läge med sin position och närhet till huvudstadsregionerna Oslo och Stockholm samt Göteborg som är Skandinaviens största godsod. För att dra nytta av potentialen i det strategiska läget spelar tillgången till bostäder i kombination med fungerande infrastruktur och service en central roll.

Referenser

Litteratur och rapporter

Aktiv medverkan till bosättning i en annan kommun – en kartläggning,
Statskontoret 2020:19

Bostadsmarknadsenkäten 2023, Boverket (2023)

Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom
socialtjänsten, Socialstyrelsen (2021)

Hemlöshet – en liten grundkurs, Göteborgs Räddningsmission (2018)

Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär – Socialstyrelsen (2017)

Kommuners arbete med att ordna stadigvarande boende åt våldsutsatta i
Värmlands län, Länsstyrelsen Värmland (2022)

Metodbeskrivning 2020 öppna jämförelser – Socialtjänst och kommunal hälso-
och sjukvård, Socialstyrelsen (2020)

Regionala utsikter hösten 2022, Arbetsförmedlingen (2022)

SFS Bostadsrapport 2022 – Bostadsbristen för studenter ökar igen, Sveriges
förenade studentkårer (2022)

Studiestödet 2022 – en uppföljning av studiestödets utveckling och effekter,
Centrala studiestödsnämnden

Så mår företagen i Värmland, Handelskammaren Värmland (2022-12-01)

Till stadigvarande boende - Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa
våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter
vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende, Länsstyrelserna (2022)

Våld mot personer med funktionsnedsättning – Om utsatthet och förekomst av
våld, Myndigheten för delaktighet (2023)

Överklagande av detaljplaner – omfattning, effekter och orsaker, Byggföretagen,
Sveriges Kommuner och Regioner och Fastighetsägarna

Lagar, förordningar och föreskrifter

Ds 2008:23. FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Stockholm: Socialdepartementet

HSLF-FS 2022:39 Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer

SFS 1993:387 Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

SFS 1994:137 Lagen om mottagande av asylsökande m.fl.

SFS 2000:1383 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

SFS 2001:453 Socialtjänstlag

SFS 2007:623 Förordning om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier

SFS 2009:47 Lag om vissa kommunala befogenheter

SFS 2010:879 Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

SFS 2010:900 Plan- och bygglag

SFS 2011:1160 Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

SFS 2016:38 Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

SFS 2016:39 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

SFS 2016:40 om fördelning av anvisningar till kommuner

SFS 2017:868 Förordning med länsstyrelseinstruktion

SFS 2018:151 Förordning om statsbidrag till kommuner med socioekonomiskt eftersatta områden

SFS 2018:1197 Lagen om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter

SFS 2022:1056 Förordning om undantag från vissa bestämmelser om uthyrning i investeringsstödsförordningarna

SFS 2022:1416 Förordning om statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende

Internet

Arbetsförmedlingen, www.ams.se

Bostad först, www.bostadforst.se

Boverket, www.boverket.se

Fastighetsbyrån, <https://www.fastighetsbyran.se>

Hem och hyra, www.hemhyra.se

Hemnet, www.hemnet.se

Hurvibor, www.hurvibor.se

Karlstads kommun, www.karlstad.se

Kronofogden, www.kronofogden.se/

Kunskapsguiden, www.kunskapsguiden.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Regeringen, www.regeringen.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Svenska Kyrkan, www.svenskakyrkan.se

Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Sveriges Allmännytt, www.sverigesallmannnytta.se

Sveriges Förenade Studentkårer, www.sfs.se



Länsstyrelsen
Värmland

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad, 010-224 70 00
www.lansstyrelsen.se/varmland