



Länsstyrelsen
Värmland

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS

Samarbete över gränser

Värmland 2014



Publ nr 2014:26
ISSN 0284-6845

Foton: Länsstyrelsen, Region Värmland, Tillskottet, Mondo Arkitekter Värmland
Rapporten är sammanställd av Kester Gibson, Länsstyrelsen Värmland

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

Förord

Från och med 1 januari 2014 gäller den nya lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kraven att ha ett tydligare regionalt perspektiv i bostadsplanering stämmer väl med lanseringen av "Värmlandsstrategin – ett skönare liv", som uppmuntrar oss aktörer i länet att tillsammans skapa förutsättningar för att Värmland ska vara en hållbar, attraktiv region där människor vill bo och utvecklas.

Att öka länets attraktivitet kräver att vi når ut och samarbetar över gränserna, mellan kommunerna, mellan länen men också med vårt grannland Norge. Moderna kommunikationer gör att människor rör sig friare över olika gränser och invandringen till Värmland har ökat kraftigt under 2013. Men det finns även de som är tvungna att flytta. De ska också kunna hitta sitt nya hem i Värmland, och ett skönare liv.

Bostadsmarknadsanalysen beskriver läget på den värmländska bostadsmarknaden och bygger på uppgifter från den årliga bostadsmarknadsenkäten som kommunerna besvarar och som sammanställs av Länsstyrelsen och slutligen Boverket. Statistiska uppgifter hämtas från SCB och annan regionalt framtagen statistik.

Rapporten vänder sig till kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra aktörer som är engagerade i bostadsmarknaden och dess utveckling i länet. Den utgör ett led i Boverkets nationella redovisning till regeringen över hur bostadsmarknadsläget i landet ser ut, men ger även ett underlag som kommunerna kan använda sig av i deras strategiska arbete inom bostadsförsörjningen.

Tack till länets samtliga kommuner för era svar i bostadsmarknadsenkäten och övriga bidrag till bostadsmarknadsanalysen. Tack också till de branschföreträdare som har deltagit i arbetet. Jag hoppas att analysen är till stöd i ert arbete med att skapa en välfungerande och integrerande bostadsmarknad i Värmland.



Kenneth Johansson

Landshövding

Sammanfattning

Några av huvudpunkterna i Värmlands bostadsmarknadsutveckling är:

- Kils kommun rapporterar bostadsbrist i hela kommunen för första gången sedan 2004.
- Flera kommuner uppger att de upplever brist på bostäder i centralorten.
- Bostadsproduktion i länet blev lägre än förväntad under 2013.
- Planberedskapen hos kommunerna är god och ett stor antal projekt ska påbörjas under 2014 och kan delvis kompensera för bortfallet under 2013.
- Antalet lediga bostäder i allmännyttan är på den lägsta nivån på ett decennium.
- Region Värmland besluta om strategier som ska stärka regional utveckling och gör det lättare att bo där man vill.
- Förbättring av förbindelser med Oslo i väst och Örebro/Västerås/ Stockholm i öst är avgörande för bostadsmarknadsutveckling i Värmland.
- Prisutvecklingen är svag jämförd med resten av Sverige, men statistiken påverkas av låg bostadsproduktion.
- Finansiella hinder, i synnerhet möjligheten att få lån, betraktas som den mest avgörande begränsande faktorn för bostadsbyggandet i länet. Detta gäller både för enskilda, kommunala bolag samt byggföretag.
- Länet ökar i befolkning för andra året i rad. Totalt 8500 människor flyttade hit. Flyktingar stod för nästan en tredjedel av länets totala invandring.
- Nyanlända flyktingar är av stor betydelse för befolkningsutveckling, kompetensförsörjning och tillväxt i länet. Antalet flyktingar lär inte minska på kort sikt och kommunerna behöver rusta för en långsiktig bostadsförsörjning.
- En ny lag om bostadsförsörjning började gälla från januari 2014 och betonar behovet av regional samverkan.
- Arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning hos både kommuner och länsstyrelsen är ännu inte fullt resurssatt.
- Kommunerna håller på att peka ut hundratal områden för bostäder i strandnära lägen.

Innehåll

1	Bostadsmarknaden i Värmland	1
1.1	Brist, balans eller överskott?	1
1.2	Bostadsprisutveckling	3
1.3	Bostadsbyggandet	5
1.4	Allmännyttan.....	8
2	Befolkning och arbetsmarknaden	9
2.1	Befolkningsstatistik.....	9
2.2	Arbetsmarknaden.....	10
3	Bostäder för alla.....	14
3.1	Nyanlända flyktingar.....	14
3.2	Hemlösa	16
3.3	Ungdomar och studenter.....	16
3.4	Äldre och funktionshindrade.....	16
4	Strategiskt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknaden	17
4.1	En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	17
4.2	Roller och ansvar	19
4.3	Kommunen	19
4.4	Länsstyrelsen	19
4.5	Näringslivet.....	19
5	Exempel	21
5.1	Inledning.....	21
5.2	Ett bättre Kil.....	21
5.3	Tillskottet Värmland och Örebro.....	22
5.4	Hållbart byggande i Värmland.....	22
6	Slutsatser.....	23
7	Referenser	25

1 Bostadsmarknaden i Värmland

1.1 Brist, balans eller överskott?

1.1.1 Fler kommuner i Värmland upplever bostadsbrist

För första gången i flera år rapporterar Kils kommun bostadsbrist. Tillsammans med Karlstad, Hammarö och Arvika är det numera fyra kommuner i Värmland som upplever bostadsbrist i hela kommunen (se figur 1). Precis som i flera andra kommuner handlar bostadsbristen i Kil främst om ett underskott av lägenheter i centralorten, men kommunen ser även ett behov av att skapa möjligheter till flera bostäder i attraktiva, exempelvis strandnära, lägen.

Bostadsbristen i Kil kan förklaras delvis som en följd av den ökat tryck på bostadsmarknaden som finns i Karlstad, men den är också ett tecken på att inom starka arbetsmarknadsregioner söker husköpare sig till orter som har bra service i form av skolor, handel, transportförbindelser m.m. (se också s.19)

Både Kristinehamn och Eda kommun förutspår att bostadsbrist kan uppstå i deras kommuner inom de närmaste fem åren.

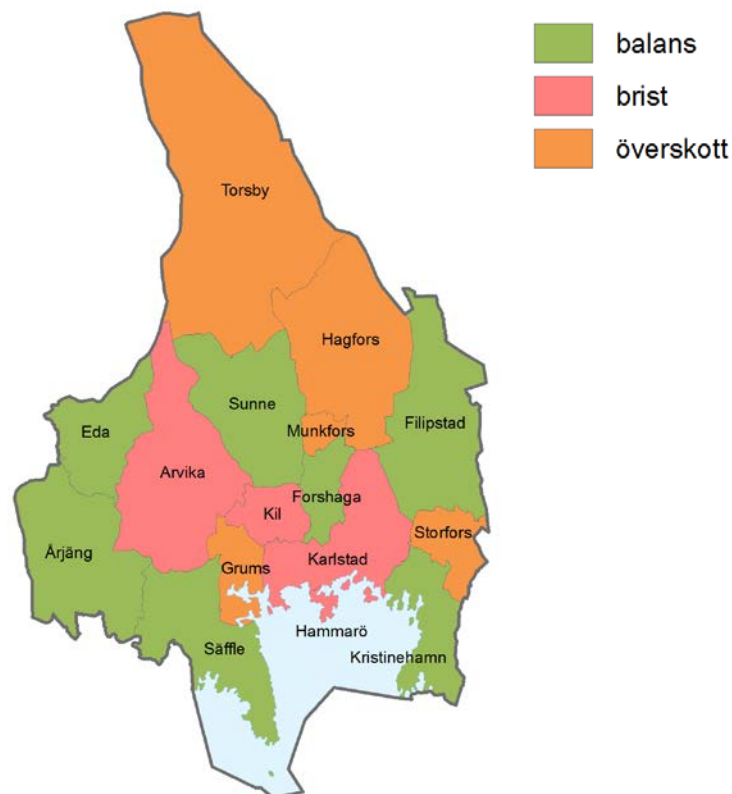
1.1.2 Brist på lägenheter i centrala lägen ett ökande problem

Antalet kommuner som meddelar att de upplever brist på bostäder i centralorten eller innerstaden har ökat från sju till nio. Flera kommuner uppger att de saknar lägenheter, och i synnerhet hyresrätter, av modern standard med hiss och så vidare som är anpassade till en äldre målgrupp.

För att möta efterfrågan behövs enligt kommunerna flera hyresrätter med 2-3 rum och kök (r.o.k.) samt bostadsrätter med 3-4 r.o.k.

1.1.3 Överskott minskar i flera kommuner

I övriga kommuner är situation i stort sett oförändrad jämfört med tidigare år, med fem kommuner som rapporterar ett överskott av bostäder (se figur 2). Tre kommuner (Hagfors, Torsby och Storfors) tror dock att överskottet kommer att minska under de kommande åren.

Figur 1: Brist, balans och överskott 2012¹Figur 2: Brist, balans och överskott – senaste fem åren²

	2009	2010	2011	2012	2013
Arvika	brist	brist	brist	brist	brist
Eda	balans	balans	balans	balans	balans
Filipstad	balans	balans	balans	balans	balans
Forshaga	balans	balans	balans	balans	balans
Grums	balans	överskott	överskott	överskott	överskott
Hagfors	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Hammarö	brist	brist	brist	brist	brist
Karlstad	balans	balans	balans	brist	brist
Kil	balans	balans	balans	balans	brist
Kristinehamn	balans	balans	balans	balans	balans
Munkfors	balans	överskott	överskott	överskott	överskott
Storfors	balans	balans	balans	överskott	överskott
Sunne	brist	brist	brist	balans	balans
Säffle	balans	balans	balans	balans	balans
Torsby	överskott	balans	brist	överskott	överskott
Årjäng	balans	brist	brist	balans	balans

¹ Bostadsmarknadsenkäten 2013² Bostadsmarknadsenkäten 2013

1.2 Bostadsprisutveckling

1.2.1 Prisutvecklingen för bostadsrätter Karlstad matchar resten av Sverige.

Under året steg bostadsrättspriserna i Sverige med i genomsnitt 11 procent. En siffra som i Värmland matchades enbart av Karlstads kommun, där priserna också ökade med 11 procent. Kvadratmeterpriset för en genomsnittslägenhet i Sverige gick upp med nästan 4 000 kronor till 28 052 kronor.³ Vid årsskiftet låg kvm priset för en bostadsrätt i Karlstad betydligt lägre, drygt 15 000 kr/kvm.

1.2.2 Svag prisutveckling för bostadsrätter i övriga delar Värmland

Priserna för bostadsrätter i Värmland steg i genomsnitt med 3 procent under 2013, långt under rikets genomsnitt. Eftersom genomsnittspriset för en värmländsk bostadsrätt är stillastående på drygt 11 000 kr/kvm ökar gapet med genomsnittspriset för Sverige.⁴

Det förblir betydligt svårare att sälja en bostad i vissa delar av länet än i andra, och priserna som köpare är beredda att betala varierar kraftigt. Kvadratmeterpriset i Karlstad och Hammarö kan vara tre gånger så högt som i andra kommuner och försäljningen brukar gå betydligt fortare.⁵

1.2.3 Priser för småhus återhämtar sig

Efter några år med minskande priser vände småhuspriserna i Värmland under 2013 och ökade med cirka 2 procent.⁶ Ökningen speglar pristrenderna för småhus i övriga Sverige men är dock något svagare än i resten i landet där priserna steg med 5 procent (se figur 4).

1.2.4 Låg nivå på nyproduktion har statistisk påverkan på prisutvecklingen

Från år till år står nyproducerade bostäder för mellan fem till femton procent av de totala sålda objekten på bostadsmarknaden. Priset för en nyproducerad bostad ligger som regel betydligt över genomsnittspriset och kan ha en stark påverkan på statistiken. Årets historiskt låga produktion av nya bostäder är därför med all sannolikhet en bidragande orsak till den svaga prisutvecklingen som länet har bevittnat under 2013 (se s.5).

1.2.5 Flera sålda objekt

Antal sålda objekt ökade kraftigt under 2013 jämförd med tidigare år (se figur 4) och ger en indikation om att bättre förutsättningar för bostadsmarknaden kan förväntas framöver.

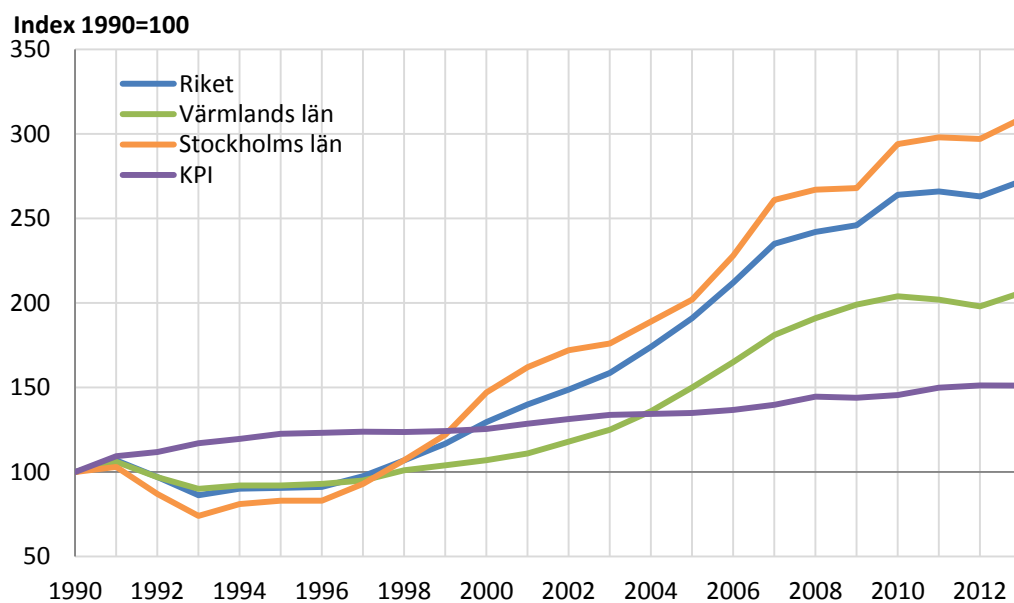
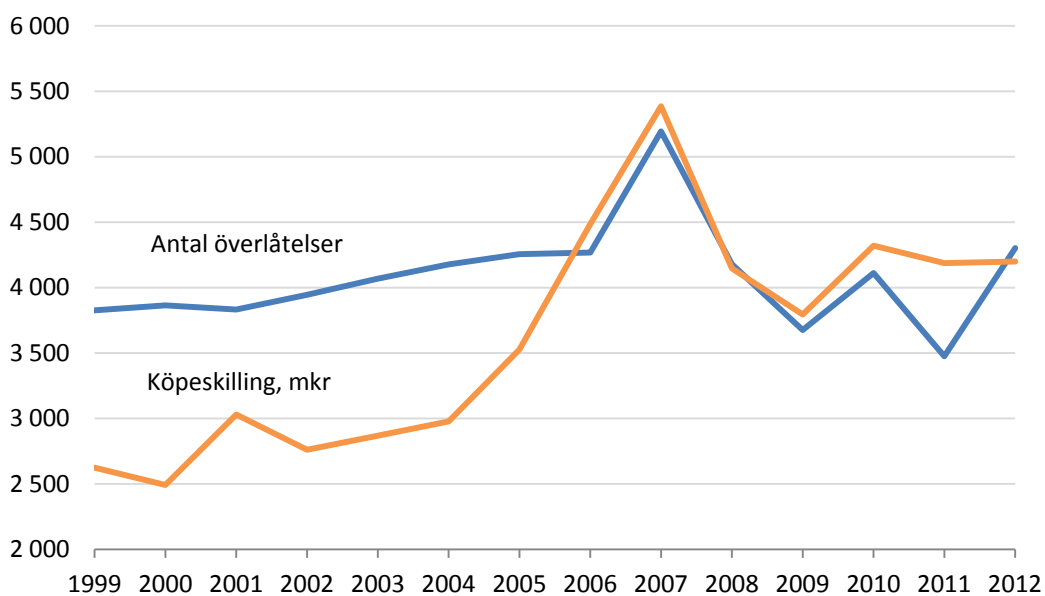
I några mindre kommuner är antalet sålda objekt så få att det blir svårt att dra några konkreta slutsatser om trender gällande prisutveckling.

³ Svensk Mäklarstatistik AB

⁴ Svensk Mäklarstatistik AB

⁵ Svensk Mäklarstatistik AB

⁶ Svensk Mäklarstatistik AB

Figur 3: Fastighetsprisindex för permanenta småhus⁷**Figur 4: Överlåtelser med lagfart och köpeskilling, Värmlands Län⁸**⁷ SCB⁸ SCB

1.3 Bostadsbyggandet

1.3.1 Bostadsproduktionen når en oförväntad ny låg nivå

Under 2013 blev 126 lägenheter i flerbostadshus och 118 lägenheter i småhus färdigställda i länet. För småhusbyggnationen representerar detta en minskning med 32 procent från förra året och för flerbostadshusen bara en måttlig ökning i produktion. Sammantaget innebär siffrorna en minskning på tolv procent jämfört med 2012 till den lägsta nivån på ett decennium (se figur 5).

Produktionen av 244 bostäder utgör ett kraftigt underskott på den förväntade bostadsproduktion som angavs av kommunerna vid början av 2013 då det förväntades att över 350 nya bostäder skulle komma till stånd.

1.3.2 Behovet är tre gånger så hög än dagens produktion

Enligt kommunernas kalkyler behövs en årlig produktion av 700 bostäder per år i Värmland under de kommande 5 åren, och mer än hälften av dessa bostäder ska vara hyresrätter.

Behovet är störst i Karlstad där kommunen bedömer att det behövs över 2500 nya bostäder inom de närmaste fem åren, varav 1200 ska vara hyresrätter. För att möta det nya bostadstrycket i Kil anser kommunen här att det finns ett behov av ytterligare 200 nya bostäder, varav återigen hälften ska vara hyresrätter. I Arvika, Eda, Hammarö och Kristinehamns kommuner finns det ett sammanlagt behov av ytterligare 600 bostäder under den samma 5-års period.

När det gäller storlek finns det störst behov av lägenheter med två eller tre rum och kök.

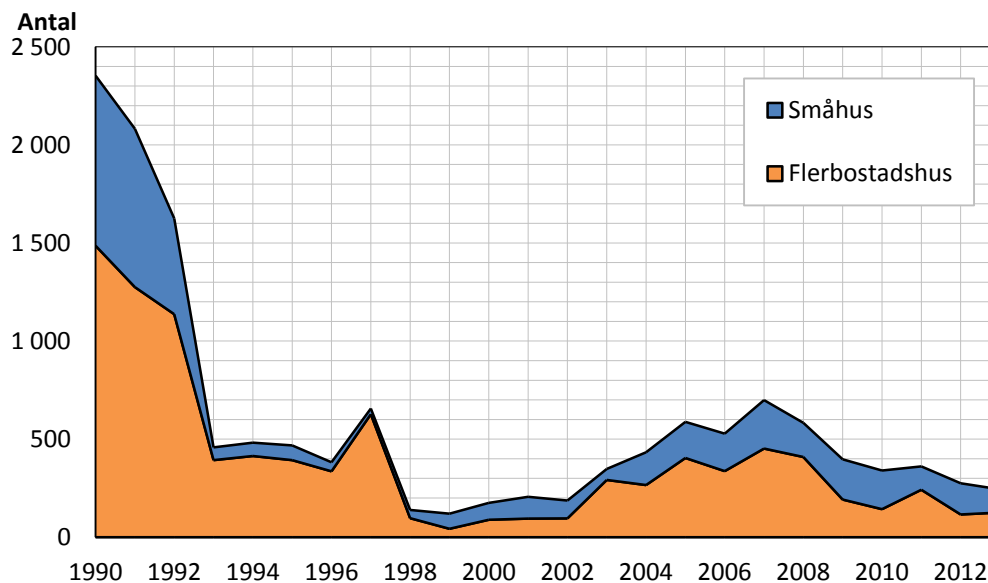
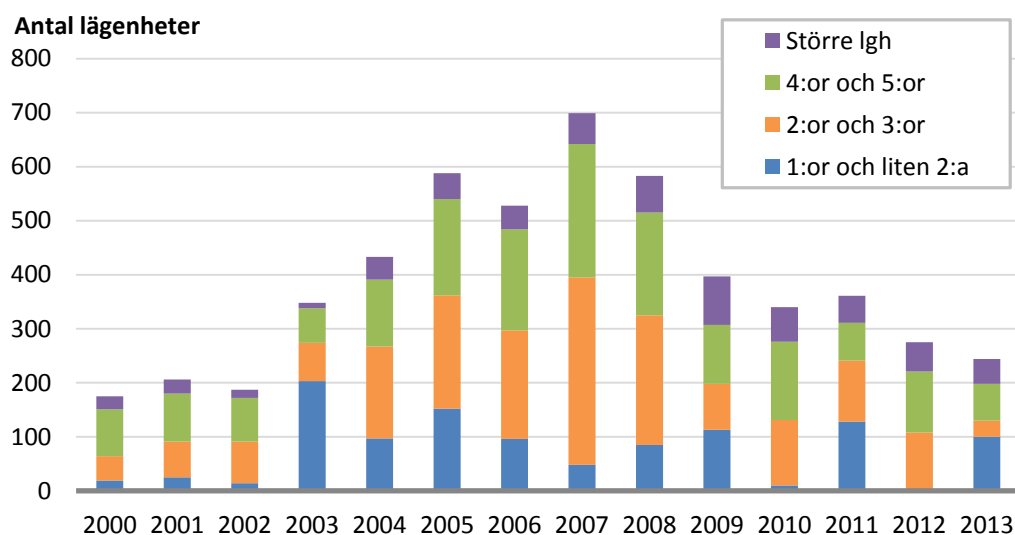
1.3.3 Bostadsbyggandet förväntas att ta fart under 2014.

Ett stort antal projekt förväntas påbörjas under 2014 som eventuellt ska kunna leverera över 900 nya bostäder, och delvis kompensera för bortfallet i 2013 (se figur 7). Flerbostadshus förväntas utgöra majoriteten (75 procent) av nyproduktion under 2014, med hyresrätter som den dominerande upplåtelseformen. Nyproduktionen kommer att ske främst i Karlstads kommun där bygget av nästan 700 bostäder förväntas påbörjas under 2014.

Kommunerna förutspår att ytterligare 500 nya bostäder kommer att påbörjas under 2015.

1.3.4 Fem kommuner ser lite behov av nybyggnation

Fem kommuner (Filipstad, Munkfors, Storfors, Hagfors, och Årjäng) bedömer att det behövs mycket lite eller inget bostadsbyggande alls under de kommande fem åren.

Figur 5: Färdigställda lägenheter i Värmlands län⁹**Figur 6: Bostadsbyggande i Värmland fördelat på lägenhets storlek¹⁰****Figur 7: Förväntad nyproduktion av bostäder 2014 & 2015¹¹**

	Värmland	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Gruvs	Hagfors	Hammarö	Karlstad	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Årjäng
2014	916	60	0	3	1	3	0	54	692	15	69	0	3	7	5	4	0
2015	519	25	0	2	15	3	0	78	265	35	62	0	2	7	25	0	0

⁹ SCB¹⁰ SCB¹¹ Bostadmarknadsenkäten 2013

1.3.5 Kommunerna har en bra planberedskap men det krävs mer för att spaden ska sättas i marken.

Kommunerna i Värmland anser att de har en god planberedskap som ger goda möjligheter till bostadsbyggande. I Karlstad, exempelvis, finns det idag detaljplanlagt mark för över 3000 bostäder som inte har exploaterats. Även i mindre kommuner finns ett ständigt flöde av detaljplaner för nya bostäder, både i de centrala orten men också övriga attraktiva lägen. Under 2013 upplevde Länsstyrelsen en tjugofem procentig ökning i antalet detaljplanärenden. Karlstad, Hammarö och Kristinehamn planerar att köpa ytterligare mark som är lämplig för bostadsbyggande.

Det är främst finansiella hinder, och i synnerhet möjligheten att få lån, som anses vara den mest avgörande begränsande faktorn för bostadsbyggandet i länet. En åsikt som delas av både kommunerna och mäklarbranschen. Enligt medlemmar i Mäklarsamfundet är bankernas restriktiva utlåning den faktor som har störst påverkan på småhusmarknaden. När det gäller bostadsrättsmarknaden har dock även dagens begränsade utbud en betydande påverkan, enligt samfundet.¹²

Byggandet av nya hyresrätter har pekats ut som särskilt svårt att kunna finansiera, då en mer långsiktig syn på projektets lönsamhet ofta behövs. Exploatören tvingas ofta att välja hög standard och högre hyra för att täcka kostnader på sikt. Nyproduktion gör att befintliga hyreslägenheter frigörs i flyttkedjan, men inom det befintliga beståndet är det fortfarande viktigt att underhålla och uppgradera lägenheterna så att de håller en god standard över tid.

Produktionskostnader fortfarande betraktas som ett stort hinder för bostadsbyggandet i Värmland. Byggnadskostnaderna i Värmland kan bli mycket höga i förhållande till värdet av den färdigbyggda bostaden, och låga priser i delar av länet leder till svårigheter med finansiering av byggprojekt samt med hyressättning.

Ett antal kommuner anser att strandskyddsreglerna är ett hinder för bostadsbyggande i länet, men flera har också börjat utnyttja möjligheten att peka ut områden för "Landsbygdsutveckling i strandnära lägen" (s.k. LIS-områden) i sina översiktplaner. Tre kommuner (Arvika, Sunne och Säffle) har antagna planer och därmed förutsättningar för att kunna upphäva strandskyddet i de utpekade områdena. I flera andra värmlandska kommuner är arbetet med utpekandet på god väg. Utifrån befintliga uppgifter kommer flera hundra LIS-områden pekats ut i Värmland. Dessa områden kommer att omfatta flera tusen hektar mark och många mil strand. Än så länge är det fortfarande för tidigt att bedöma LIS utpekandets eventuella påverkan på landsbygdsutveckling samt på de lokala bostadsmarknaderna.

Den rådande urbaniseringstrenden och vikande befolkningsutveckling på landsbygden upplevs fortfarande som en starkt begränsande faktor för bostadsbyggandet i flera av länets kommuner.

Det finns samstämmighet att arbetsmarknadsförhållanden är av avgörande betydelse för bostadsmarknadens utveckling. En utökning av Karlstads arbetsmarknadsregion och i synnerhet en förbättring av kommunikationsförbindelser mot Oslo i väst och Örebro/Västerås/Stockholm i öst anses mycket angelägen (se s.10 och s.19).

¹² Mäklarinsikt Värmlands län 2014:1

1.4 Allmännyttan

1.4.1 Kommunala bolagen aktiva på bostadsmarknaden

De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga aktörer på den värmländska bostadsmarknaden, 52 procent av alla hyresrättslägenheter tillhör allmännyttan.¹³ Alla 16 kommuner har aktiva bostadsbolag eller stiftelser som tillsammans spelar stor roll för bostadsutbudet och bostadsmarknadens utveckling i länet. Antalet lediga bostäder i allmännyttan är på den lägsta nivå på ett decennium, strax under 300.

1.4.2 Utökning av allmännyttiga bostäder

I Karlstad, Storfors, Forshaga, Årjäng, och Kristinehamn ökade bostadsbolagen sitt bestånd genom ny- och ombyggnation under 2013.

I Kristinehamn fortsätter ombyggnationen vid Marieberg och i Storfors köpte Stiftelsen Björkåsen 52 lägenheter. KBAB satsar på nya lägenheter i östra Karlstad med byggstart på 44 nya lägenheter i kvarteret Lysen vid Ruds centrum, ett beslut om 96 nya studentlägenheter på Karlstads Universitets Campus, samt fortsatt renovering av nästan 200 lägenheter i kvarteret Rottnen, också vid Rud.

1.4.3 Försäljning av allmännyttiga bostäder

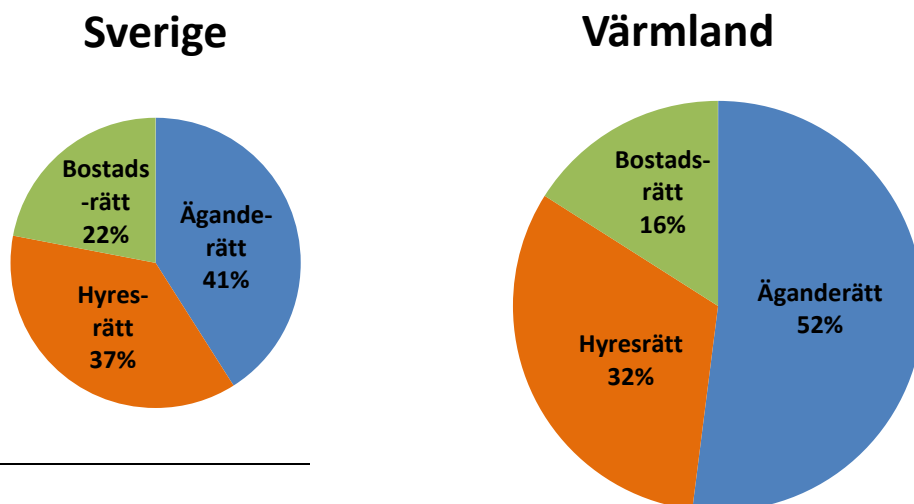
För att effektivisera förvaltningen sålde Torsby Bostäder 4 lägenheter 2013 till en privat fastighetsägare för uthyrning.

Hagfors bostäder har beslutat att sälja 22 bostäder till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning, och SäBo i Säffle kommer att sälja 48 lägenheter till de boende för ombildning till bostadsrätt.

1.4.4 Munkfors och Hammarö kommuner riva lägenheter

En kombination av låg efterfrågan, vikande befolkning och renoveringsbehov har skapat problem för uthyrning av bostäder i Storfors, Munkfors, Grums och Sunne. I Munkfors är uthyrningssvårigheten så svår att 15 lägenheter måste rivas. Även på Hammarö är 16 lägenheter aktuella för rivning.

Figur 8: Andel bostäder i olika upplåtelseformer 2011¹⁴



¹³ SCB

¹⁴ SCB

2 Befolkning och arbetsmarknaden

2.1 Befolkningsstatistik

2.1.1 Länet ökar i befolkning

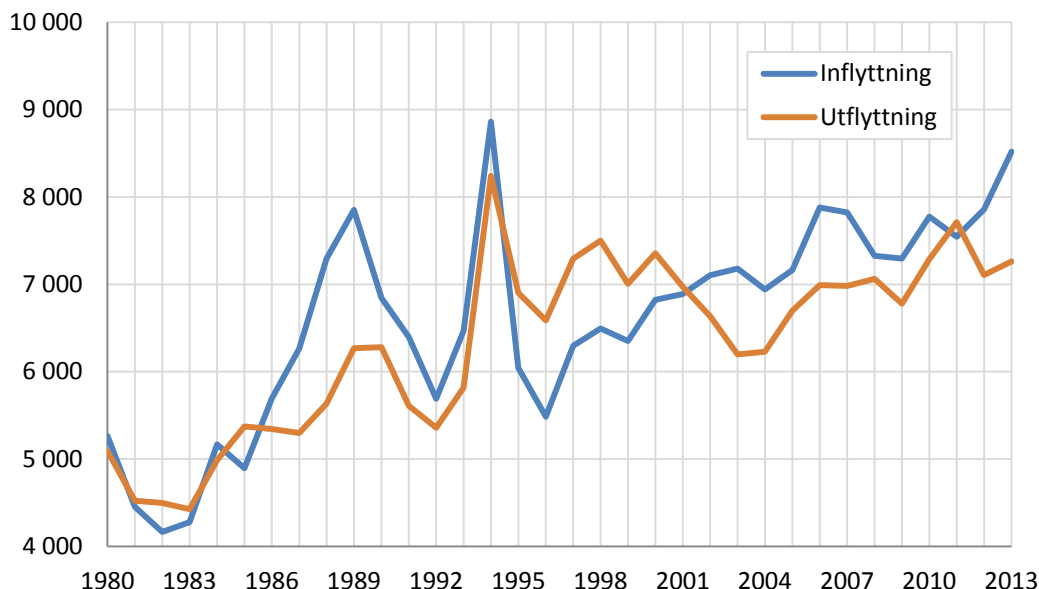
Värmlands befolkning ökade med 735 personer under 2013 till totalt 273 815 personer.¹⁵ Karlstad med kringliggande kommuner ökade mest i befolkning och både Kristinehamn och Årjäng visade positivt tillväxt i linje med genomsnittet för riket. Filipstad, Hammarö, Kil, Munkfors kommuner också ökade sina antal invånare. Hälften av de värmlandska kommunerna upplevde ändå en minskning i befolkning, och i Torsby sjönk befolkningen med över 200 personer.

2.1.2 Fler flyttar till Värmland

Det är flyttningsöverskott som gör att befolkningen i Värmland ökar, trots den långvariga trenden att flera dör i länet än vad som föds. Invandringen ökade och över 8500 människor flyttade till Värmland under 2013, varav 3000 från utlandet (se figur 9).¹⁶

Hemvänderna svenskar fortsätter att vara den största gruppen invandrare men en markant ökning i asylsökande, framförallt från Syrien, gör att flyktingar stod för nästan en tredje av länets totala invandring under 2013. Under 2013 sökte 54 259 personer asyl i Sverige, och närmare var tredje asylsökande var syrisk medborgare. Prognoser pekar på fortsatt hög invandring, och flyktingströmmar, under de kommande åren.¹⁷ (se s.14 för mer information om nyanlända)

Figur 9: Flyttning till och från Värmland¹⁸



¹⁵ SCB

¹⁶ SCB

¹⁷ SCB

¹⁸ SCB

2.2 Arbetsmarknaden

2.2.1 Ett skönare liv!

Under 2013 antog regionfullmäktige ”Värmlandsstrategin – ett skönare liv”. Värmlandsstrategin är en plan för hur Värmland ska vara och uppfattas år 2020. Genom att sträva mot att förverkliga visionen ska förutsättningar skapas för att Värmland ska vara en hållbar, attraktiv region där människor vill bo och utvecklas och där företag vill expandera och etablera sig.

Strategin betonar bland annat den ekonomiska betydelsen av den norska arbetsmarknaden för Värmland samt behovet att förstärka Karlstad som regional tillväxtmotor.

Enligt strategin behöver Karlstads attraktionskraft ökas så att den bidrar till att fler människor och företag från andra regioner väljer Värmland som sin livsplats och etableringsort. Strategin poängterar samtidigt att Karlstadsregionen är beroende av övriga kommuner i Värmland för sin tillväxt och vice versa. Dessutom är det angeläget att föra samtal om de funktionella sambanden i Värmland och öka samarbetet kring den fysiska planeringen över kommungränserna.

Det konstateras att Norge, och särskilt Oslo, utgör en viktig arbetsmarknad för boende i Värmland. Varje vecka pendlar cirka 5 400 personer från sitt boende i Värmland till ett arbete i Norge. Boende i Värmland hade lönesummor på 2,2 miljarder svenska kronor i Norge. Den stora arbetspendlingen har resulterat i att delar av Värmland ingår i Oslos lokala arbetsmarknadsregion. Utöver arbetspendlingen är det många som flyttar mellan Värmland och Norge. Det är vanligare än att flytta till eller från Stockholm eller Göteborg.¹⁹



¹⁹ Värmlandsstrategin

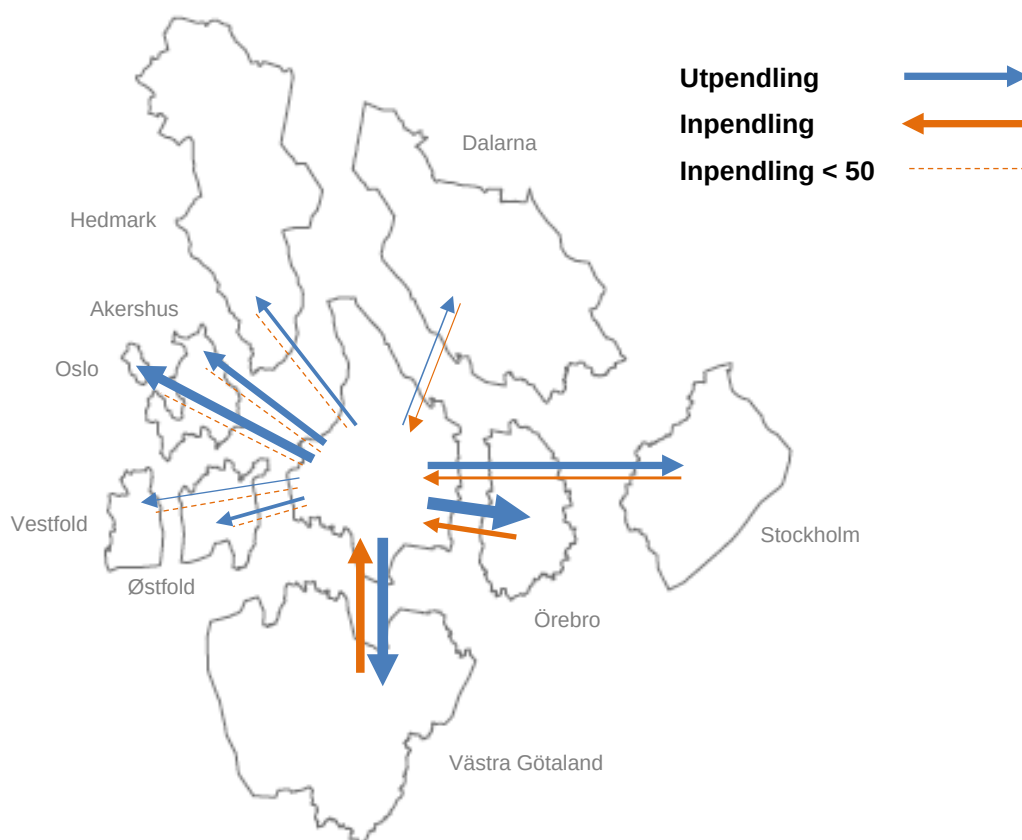
2.2.2 Ny transportplan ska göra det lättare att bo där man vill.

En ny Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025 antogs också av regionfullmäktige under 2013. Planen har som mål att skapa bättre kommunikationer som leder till regionförstoring och större arbetsmarknadsregioner. Näringslivet ska få det lättare att rekrytera och arbetstagaren ska få det lättare att söka jobb utanför sin hemort. Enligt planen ska människor i mindre utsträckning behöva flytta på grund av arbete som gör att faktorer som livskvalitet, närhet till natur, släkt och vänner i större grad kan styra valet av bostadsort.

I linjen med Värmlandstrategin pekar planen ut regionala stråk för arbetspendling som ska prioriteras. Syftet är att stärka och utveckla en gemensam arbetsmarknadsregion med Karlstad som centralort samt att förbättra möjligheterna att arbetspendla till angränsade regioner.

Region Värmland har valt att samfinansiera tre nationella objekt med medel från länsplanen eftersom de bedöms vara strategiskt viktiga inte bara ur ett nationellt utan även ur ett regionalt perspektiv. De tre objekten är ombyggnad av resecentrum Karlstad C, uppgradering av E18 väster om Karlstad (Björkås-Skutberget) samt åtgärder järnvägsträckan Fryksdalsbanan.

Figur 11: Arbetspendling över länsgränsen²⁰



²⁰ Statnord, 2009

2.2.3 Företagare optimistisk

Företagen i länet fortsätter att vara försiktigt optimistiska i sin bedömning av framtiden. Arbetslösheten förutspås minska och sysselsättningen öka under 2014. Det är främst inom privata tjänster och byggverksamhet som sysselsättningen ökar.²¹

I Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer för oktober 2013 anger byggföretagen dock otillräcklig efterfrågan som största hinder för verksamheten. Efterfrågan för de större aktörerna i byggbranschen grundas idag huvudsakligen på stora offentliga investeringar som utbyggnad vid Centralsjukhuset i Karlstad, renovering av skolor och andra infrastruktursatsningar, och inte bostadsproduktion.

²¹ AMS



3 Bostäder för alla

3.1 Nyanlända flyktingar

3.1.1 Flyktingsströmmen ökar

Flyktingmottagandet i Värmland har ökat avsevärt de senaste två åren med en markant ökning det senaste året (se figur 12). Läget i världen är instabilt och de många oroshärdar som finns just nu, inte minst i Syrien, genererar flyktingströmmar som vi till viss del även känner av i Sverige och Värmland.

Den positiva befolkningsutveckling som Värmland har haft de senaste åren beror till stor del på nyanlända flyktingar och på kommunnivå är det sannolikt att befolkningsökningen som skett i exempelvis Filipstad och Kristinehamn till största delen är ett resultat av kommunernas flyktingmottagande.

Enligt Migrationsverkets prognoser kommer antalet personer som söker asyl i Sverige ligga på en hög nivå flera år framöver och fler än tidigare får tillstånd att stanna i Sverige. Det innebär att vi sannolikt flera år framöver kommer ha ett mottagande i Värmland som är på den nivå som vi hade 2013, eller högre.

I sammanhanget är det viktigt att påpeka att det enligt svensk lagstiftning råder fri bosättning i Sverige. Länsstyrelsen försöker bidra till att kommuner i länet marknadsför sig till gruppen nyanlända flyktingar på ett målgruppsanpassat sätt. Detta för att bland annat för att attrahera kompetent arbetskraft och även för att jämna ut mottagandet över landet och länet.

3.1.2 Mottagande ojämnt fördelat över länet

Mottagandet under 2013 var mer ojämnt fördelat över länet än tidigare år. I tre av länets kommuner, Filipstad, Kristinehamn och Säffle, har mottagandet i stort sett fyrdubblats under året. Trendbrottet som skett i dessa tre kommuner beror på flera olika saker. Tillgången till bostäder är en förklaring och är särskilt tydligt när det gäller Säffle. Andra förklaringar är att personer som bott i kommunen som asylsökande har blivit kvar i anläggningsboendet även efter att de fått uppehållstillstånd. Det är inte det vanliga utan beror tillfällig på en övergång av ansvar och arbetssätt mellan kommunerna och statliga myndigheter. En hög inströmning i kombination med brist på bostäder över hela landet har också bromsat upp anvisningar. Åtgärder har tagits från regeringshåll för att påskynda bosättningsprocessen och de eventuella effekterna kommer sannolikt att ses i statistiken för 2014.

Länsstyrelsen har i uppdrag att förhandla om flyktingmottagande. Antalet kommuner som anger att de inte kan öka sitt mottagande på grund av bostadsbrist har ökat. I bara fyra kommuner råder bostadsbrist i kommunen som helhet, men hälften av länets kommuner anser att brist på hyreslägenheter samt svårigheter att ta fram lägenheter av rätt storlek gör det svårt att ta emot nyanlända flyktingar. I diskussioner med Länsstyrelsen anger ett par kommuner att de bostäder som finns ligger för avlägset för att kommunen ska kunna använda beståndet för mottagandets syfte.

3.1.3 Samverkan med de kommunala och privata fastighetsbolag avgörande

Storleken på mottagandet av flyktingar handlar om fler faktorer än tillgången till bostäder. Enligt Länsstyrelsens bedömning är samverkan mellan ansvariga för flyktingmottagande i kommun samt både kommunala och privata fastighetsbolag en avgörande faktor för att kommuner ska kunna ligga på en nivå i flyktingmottagande som förväntas av dem i förhållande till storlek och övrigt ansvarstagande på integrationsområdet.

3.1.4 Nyanlända flyktingar av stor betydelse för befolkningsutveckling, kompetensförsörjning och tillväxt

Vid förhandling om flyktingmottagande diskuteras ett antal faktorer med kommunerna. Förutom tillgången till bostäder, baseras siffrorna för vad ett län förväntas ta emot när det gäller nyanlända även på arbetsmarknad, folkmängd och demografi. Till grund för detta är det Migrationsverkets prognos som leder fram till förväntat behov och den utgör därmed grunden till dessa s.k. länstal.

I förhandling om mottagande kommer även andra faktorer upp. Bland annat kan det vara tillgång till statlig och kommersiell service samt övrigt ansvarstagande på integrationsområdet, exempelvis antal asylsökande och ensamkommande barn i kommunen. En viktig faktor är tillgången till platser inom skola och barnomsorg samt andra funktioner inom skola och omsorg.

Främlingsfientliga strömningar är något som ibland förs fram som ett argument till att kommunen inte vill öka mottagandet vid ett specifikt tillfälle. Det är dock viktigt att tänka på mottagandet som ett sätt att förebygga segregation och att kommunen ska verka för att tillgång till service och funktioner är lika för alla kommuninvånare.

Nyanlända flyktingar är av stor betydelse för befolkningsutveckling, kompetensförsörjning och tillväxt i länet, och antalet flyktingar kommer troligtvis inte att minska inom den närmaste framtiden. Det är därför viktigt att anpassa information och insatser så att fler nyanlända stannar kvar i länet. Samtidigt behöver kommunerna rusta för en långsiktig bostadsförsörjning för flyktingar och ensamkommande barn.

Figur 12: Flyktingmottagning i Värmlands län²²

År	Antal Flyktingar
2003	289
2004	244
2005	299
2006	622
2007	384
2008	372
2009	352
2010	337
2011	327
2012	509
2013	817

²² Migrationsverket

3.2 Hemlösa

3.2.1 Kommunerna använder flera verktyg för att bekämpa hemlöshet.

Det finns flera sätt att motverka hemlöshet och en kombination av olika metoder behövs ofta för att uppnå resultat.

Fem kommuner i Värmland använda sig av hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Fyra kommuner har uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med erbjudande om rådgivning, och ytterligare fyra har överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget eller privata fastighetsägare gällande kraven på de bostadssökande.

”Bostad först” konceptet som har använts med god effekt i Karlstad kommer att tillämpas även i Munkfors.

Samordning och samarbete mellan kommunala förvaltningar, frivilliga organisationer och statliga myndigheter, som t.ex. Kronofogdemyndigheten, är viktiga faktorer för att nå framgång i arbetet mot hemlöshet.

3.3 Ungdomar och studenter

3.3.1 Eda, Filipstad och Karlstad satsar på nya bostäder för ungdomar och studenter.

Sju kommuner (Eda, Filipstad, Forshaga, Hammarö, Karlstad, Kil, och Torsby) rapporterar svårigheter med att ta fram bostäder för studenter eller ungdomar. I de flesta kommuner handlar det om en allmän brist på bostäder och att det finns för få små lägenheter. I Filipstad, där det finns 50 särskilda ungdomsbostäder, finns också problematiken att bostäderna inte ligger i rätt läge.

Eda kommer att påbörja byggnation av 20 ungdomsbostäder under 2014 medan Karlstads kommun kommer att bygga 96 nya studentbostäder. Filipstad ska med stöd av en privat aktör skapa 7 nya studentbostäder och 8 ungdomsbostäder

3.4 Äldre och funktionshindrade

3.4.1 Värmländska kommuner satsar på boende för de äldre.

Andelen äldre människor i samhället fortsätter att öka samtidigt som flera kommuner i Värmland upplever brist på hyresrätter och boende med bra tillgänglighet. Fyra kommuner (Filipstad, Karlstad, Sunne och Storfors) anger att det finns ett underskott av bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende,

Karlstad kommer att färdigställa 96 lägenheter för äldreboende och 85 lägenheter för seniorboende under perioden 2014-25. Kils bostäder kommer att bygga 25 nya seniorbostäder under samma period, och i Kristinehamn ska 20 lägenheter byggas om för seniorer med stöd av statliga bolaget Vasallen. Torsby kommun beräknar att 42 trygghetsbostäder ska tillkomma under de närmaste två år och det finns ytterligare satsningar i Grums och Munkfors.

Sju kommuner bedömer att det finns en underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning, men ett flertal byggprojekt är på gång. Nio kommuner har gjort tillgänglighetsinventeringar.

4 Strategiskt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknaden

4.1 En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Den 13 november 2013 beslutade riksdagen att anta förslaget till en tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den nya lagen började gälla från och med den 1 januari 2014.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen.

I huvudsak innebär ändringarna till lagen att:

- Innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciseras
- Ett regionalt perspektiv införs genom ett krav på hänsynstagande till relevanta nationella och regionala mål, planer och program
- Länsstyrelsen och andra regionala organ ska ges tillfälle att yttra sig
- Regeringen får möjlighet att förelägga kommunen att ta fram nya riktlinjer
- Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen
- Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förs in som allmänt intresse i plan- och bygglagen (PBL)

Idag har bara fyra kommuner i Värmland antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Frågan har inte hittills särskilt prioriterats men ett flertal kommuner har nu format arbetsgrupper och har riktlinjerna under arbete. Framtagandet av nya riktlinjer under kommande mandatperioden är numera ett lagkrav och kommer att kräva resurser som inte tidigare har tilldelats uppgiften, både hos kommunerna men också Länsstyrelsen.



4.2 Roller och ansvar

Ansvar för att skapa en fungerande bostadsmarknad delas mellan staten och kommunen men också övriga delar av den offentliga sektorn samt den privata sektorn. Bostadsbyggandet idag sker huvudsakligen på marknadsmässiga villkor och för att alla skulle kunna få ett bra boende krävs det bra samverkan mellan kommunen, bostadsbolagen, byggbranschen och mäklarna.

4.3 Kommunen

Kommunerna bär huvudansvar för bostadsförsörjning och ska, enligt bostadsförsörjningslagen, ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång per mandatperiod. Kommunerna ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen m.fl. tillfälle att yttra sig vid planeringen av bostadsförsörjningen.

Kommunen har också ansvar för den fysiska planeringen inom kommunen och har som uppgift att reglera användningen av mark och vatten. Detta innebär att kommunen ska se till att detaljplaner tas fram och att det finns mark att bygga på. Planberedskapen i länet anses god. Åtta kommuner har en policy för prissättning av mark, men än så länge har enbart Karlstad en antagen policy för fördelning av mark.

Allmännyttiga bostäder byggs och förvaltas av bostadsföretagen som ägs helt eller huvudsakligen av kommunerna. Tidigare skulle bolagen drivas utan vinstsyfte men lagändringen 2011 innebär att de ska drivas affärsmässigt.

4.4 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen verkar för en god markanvändning och lämplig lokalisering av nya bostäder genom det kontinuerligt arbete inom samhällsplaneringen. Vidare granskar Länsstyrelsen planerna som kommunerna tar fram och tillhandahåller och tillgängliggör regionalt planeringsunderlag.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner och verka för att samordning kommer till stånd.

Varje år samlar Länsstyrelsen in uppgifter från samtliga kommuner om bostadsmarknaden via bostadsmarknadsenkäten. Resultaten sammanställs och används som underlag i bostadsmarknadsanalysen.

Länsstyrelsen har i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, och arbetar också för att länet ska ha en god beredskap och kapacitet när det gäller att ta emot och introducera nyanlända flyktingar. Vidare handlägger Länsstyrelsen statliga stöd för byggande av äldreboenden och trygghetsboenden.

4.5 Näringslivet

Engagemang från näringslivet är centralt i bostadsfrågor. Den överväldigande majoriteten av bostadsbeståndet finns i privat ägo och bygg- och bostadsbolagen är med i byggprocessens alla steg, från idéstadiet till inflyttningsmomenten. Branschorganisationer bidrar med viktig analys och kunskapsunderlag.



5 Exempel

5.1 Inledning

Det finns en mängd olika aktörer i Värmland som arbetar aktivt för att alla ska ha någonstans att bo och att länet ska ha en fungerande bostadsmarknad. Nedan beskrivs några av de initiativen som har tagits under 2013.

5.2 Ett bättre Kil

Närheten till Karlstad och de goda kommunikationerna har gjort att många väljer Kil som en trygg och bra boendeort. Att Kil har blivit så attraktiv som bostadsort beror också till stor del på att kommunen kunnat erbjuda bra skolor och meningsfull fritidssysselsättning för sina invånare. Ett mycket varierat friluftsliv, naturen och närheten till sjön Fryken lockar också. Kommunen har arbetat mycket aktivt för att lyfta dessa styrkor i kommunens utvecklingsarbete.

Att bra skolor är centralt till att skapa attraktiva orter bevittnas i om- och tillbyggnaden av Sannerudsskolan. Skolan ska vara inflyttningsklar höstterminen 2014 och kommunen har höga ambitioner att genom ny arkitektur och utvecklat arbetsätt att den ska bli Sveriges bästa skola.

I Lövenstrandsområdet mellan Kils tätort och sjön Fryken har kommunen i samband med den fördjupade översiktsplanen också tagit fram en "Grön trivselsplan" som beskriver hur skogen, våtmark, vägar och stigar ska utvecklas tillsammans med nya bostadsetableringar.

Med syftet att vidareutveckla Kils tätort genomför kommunen nu ett antal workshops i projektet "Ett bättre Kil".



Sannerudsskolan

5.3 Tillskottet Värmland och Örebro

Byggindustrin i Värmland och Örebro har identifierat bristande kommunikationer som det största hindret för regional tillväxt och bostadsbyggandet i länen. Sveriges Byggindustrier har därför tillsammans med Fastighetsägarna skapat projektet ”Tillskottet”.

Tillskottet Värmland och Örebro lägger nu stort fokus på opinionsbildning för Tillväxtkorridoren Stockholm-Oslo. Projektet har sedan tidigare tagit fram en plattform nya finansierings- och investeringsmodeller för infrastruktur och byggnation, samt lämnat konkreta förslag till hur kommuner kan underlätta och förenkla planprocessen.

En arbetsgrupp har formats som består av konsulter, byggare, fastighetsägare, studenter och representanter från Karlstad kommun och Karlstads universitet.



5.4 Hållbart byggande i Värmland

Nätverket hållbart byggande i Värmland har uppstått ur ett gemensamt engagemang från personer inom dels bygg- och fastighetsbranschen, dels offentliga organisationer i Värmland. Nätverket är ett forum för kontakter och erfarenhetsutbyte som jobbar för att sprida information och visa på goda exempel inom hållbart byggande.

Bland annat delar nätverket ut priset ”Grundstenen” för hållbart byggande. 2013 gick priset till Sveaplan Fastigheter i Grums som i sex byggnader har kombinerat lokaler på bottenvåningen med lägenheter för äldre hyresgäster ovanpå.

6 Slutsatser

Bostadsproduktionen i Värmland var mycket låg under 2013. Planberedskapen är dock god hos kommunerna och enligt uppgifterna finns det flera projekt som kommer att påbörjas under 2014 och därför delvis kan kompensera för bortfallet. Finansiella hinder, i synnerhet möjligheten att få lån, betraktas som den mest avgörande begränsande faktorn för bostadsbyggandet i länet. Detta gäller både för enskilda, kommunala bolag samt byggföretag.

Att öka kommunens attraktivitet och därmed skapa bättre förutsättningar för bostadsmarknaden är angeläget i stora delar av länet. Flera kommuner håller på att ta fram planer för Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (s.k. LIS planer), men satsningar på utvecklingen och ökad attraktivitet av centralorten, där efterfrågan för bostäder ibland redan finns, är en annan strategi som flera kommuner också väljer.

En förbättring av kommunikationsförbindelser med Oslo i väst och Örebro/Västerås/Stockholm i öst kvarstår som den viktigaste förutsättningen för en fungerande och livskraftig bostadsmarknad i Värmland. Det finns en växande önskan bland byggbranschen och näringslivet längs Stockholm-Oslo korridoren att frågan bör prioriteras.

Värmlands befolkning ökade för andra året i rad, tack vara ökad invandring. Nyanlända flyktingar har stor betydelse för befolkningsutveckling och kompetensförsörjning och tillväxt i Värmland. Det är därför viktigt att anpassa information och insatser så att fler nyanlända stannar kvar i länet. Antalet flyktingar lär inte minska inom kort sikt, och kommunerna behöver rusta för en långsiktig bostadsförsörjning för flyktingar och ensamkommande barn.

Den nya lagen om bostadsförsörjning började gälla från januari 2014 och betonar behovet av regional samverkan. Arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning hos både kommuner och länsstyrelsen är fortfarande i sin linda och ännu inte fullt resursatt.



Nytt flerbostadshus i Kil

7 Referenser

Litteratur

- Bostadsmarknadsenkäten 2014, Boverket (2014)
Läget på bostadsmarknaden 2014-2015, Boverket (2014)
Värmlandsstrategin 2014-2020, Region Värmland (2014)
Relationen Sverige – Norge och Värmlands roll, Region Värmland (2013)
Utvecklingen i Värmland – fakta och statistik 2011, Region Värmland (2012)
Näringslivsprognos för Värmlands Län 2005-2030, Region Värmland (2009)
Nya Bostäder i Karlstad, Karlstads kommun (2013)
Mäklarinsikt Värmlands län, Mäklarsamfundet (2014)
Arbetsmarknadsutsikter för Värmlands län 2013 - 2014, AMS (2013)

Lag och förordning

- SFS 2000:1383. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
SFS 2011:1160 Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Internet

- Arbetsförmedlingen, www.ams.se
Boverket, www.boverket.se
Migrationsverket, www.migrationsverket.se
Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se
Region Värmland, www.regionvarmland.se
Statistiska Centralbyrån, www.scb.se
Statnord, <https://www.h2.scb.se/grs/>



Länsstyrelsen
Värmland

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