



Länsstyrelsen
Värmland

Regional bostadsmarknadsanalys

Värmlands län 2022



Publikationsnummer: 2022:15

ISSN: 0284-6845

Omslagsfoto: Säfte, Ingemar Hedberg (Mostphotos)

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

Kartor: Lantmäteriet

Rapporten är sammanställd av Christer Engström och Magnus Ahlstrand

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad

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

Förord

År 2021 präglades liksom 2020 på många sätt av Covid-19-pandemin. Vi är många som fått ställa in och ställa om i olika sammanhang. Att ha ett hem och en bostad är dock inget vi kan ställa in, tvärtom har bostaden fått en ökad betydelse då de flesta ägnat mer tid hemma och för många har bostaden blivit platsen för arbete, studier och umgänge i den lilla kretsen eller familjen.

Att arbeta med bostadsförsörjning 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.

Bostadsmarknaden påverkas av många olika faktorer. Befolkningens sammansättning och flyttmönster spelar här en stor roll. Under 2021 har befolkningsökningen i länet fortsatt, dock i en något lägre takt. Värmland har de två senaste åren haft ett positivt inrikes flyttnetto vilket är ett trendbrott som med stor sannolikhet är en följd av pandemin. Det underskott på bostäder som vi sett under flera år har förbytts i ett rapporterat överskott i flera kommuner. Våra kommuner med stor gränshandel tillhör dessa och möjligen kommer här situationen att återgå när handeln på nytt tar fart efter pandemin.

I många av våra kommuners centralorter råder även fortsättningsvis bostadsbrist. Det är också här som huvuddelen av nybyggnation sker. Behovet av att utveckla bostadsbeståndet är stort även om befolkningen inte växer. Renovering, tillgänglighetsanpassning och byggande av specialbostäder är viktiga åtgärder för att anpassa bostadsbeståndet i takt med en förändrad demografi.

De statliga stöd för byggande av hyresbostäder, studentbostäder och äldreboenden som har funnits har haft en stor betydelse för möjligheten att genomföra byggprojekt särskilt i mindre orter och har i flera fall lett till att nybyggnation kommit till stånd för första gången på mycket lång tid.

I årets analys har de allmännyttiga bostadsbolagen särskilt uppmärksammats. Deras roll inom bostadsförsörjningen är mycket stor och i vissa kommuner är det allmännyttiga bostadsbolaget/stiftelsen den helt dominerande aktören på hyresmarknaden. Kommunerna styr bolagens verksamhet genom ägardirektiv som sinsemellan är mycket olika vad gäller de uppdrag och ansvar som ges till allmännyttan. Den roll som allmännyttan spelar inom kommunens geografiska område varierar också stort. I vissa kommuner finns verksamhet på många platser medan andra har den koncentrerad till centralorten.

Även om bostadsbristen har minskat så är det fortfarande många som har svårt att hitta ett lämpligt boende. När en bostad används för fler ändamål än tidigare finns risk för negativa följd effekter. Som exempel kan nämnas att barn som har haft distansundervisning under pandemin riskerar sämre studieresultat om bostadens utformning och storlek inte fyllt behovet.

Rätten till bostad är en grundläggande mänsklig rättighet som dessutom är central för att andra mänskliga rättigheter ska kunna tillgodoses. Med detta som utgångspunkt behöver Länsstyrelsen och länets olika aktörer fortsätta arbeta för och samverka kring att bostadsbehoven i länet uppfylls.



Georg Andréén

Landshövding, Värmlands län

Sammanfattning

Många av kommunerna har en fortsatt brist på bostäder, både i kommunen som helhet och i centralorterna. Bedömningen är att situationen inte kommer att förändras särskilt de kommande åren. Det finns ett behov av alla upplåtelseformer och då främst lite större lägenheter.

Bostadsproduktionen i länet har under flera år hållit en hög takt och pandemin påverkade inte marknaden under 2020. Antalet färdigställda bostäder har dock under 2021 sjunkit till nästan hälften av förra årets resultat. Det återstår att se de kommande åren vad detta beror på. Eventuellt kan pandemin ändå ha påverkat med förseningar i påbörjade byggprojekt. Antalet påbörjade bostäder är fortsatt hög och kommunerna har en stark tilltro till att produktionstakten kommer ligga på en hög nivå de kommande åren. Den statistik kring antalet påbörjade och färdigställda bostäder som funnits tillgänglig vid skrivandet av denna rapport är endast preliminär och vad de slutgiltiga antalen blir får analyseras i nästa års bostadsmarknadsanalys.

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.

Det finns också en skillnad i levnadsstandard mellan de som bor i hyresrätt och de som bor i bostadsrätt eller äganderätt. Inkomstnivån för de barnfamiljer som bor i bostadsrätt eller äganderätt är ungefär 50 procent högre än för de som bor i hyresrätt.

Befolkningen i Värmland fortsätter att öka. Det är tionde året i rad som värmlänningarna blivit fler och nu är 283 196 personer bosatta i länet. Under både 2020 och 2021 så flyttade fler till Värmland från andra delar av landet än från. På två år är det 120 personer fler som flyttat hit än som lämnat.

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.

De allmännyttiga bostadsbolagen spelar i många kommuner en mycket viktig roll i bostadsförsörjningen. Denna roll tar sig uttryck i ett helt dominerande ägande av hyresbeståndet i vissa kommuner och att i flera kommuner är allmännyttan den enda aktören som bygger hyresbostäder.

Sammanfattande punkter:

- Sju av länets kommuner har ett underskott på bostäder i kommunen som helhet. I centralorterna är det i år fem som har ett överskott – så många har aldrig tidigare rapporterats i bostadsmarknadsenkäten.
- 540 bostäder färdigställdes, en ganska stor minskning från året innan.
- 1 240 bostäder påbörjades, vilket är en liten ökning jämfört med året innan.
- Befolkningen i Värmland fortsatte att öka, med ungefär 300 personer 2021. För första gången sedan 2008 var det kvinnor som stod för största andelen av ökningen.
- Det statliga investeringsstödet för att bygga hyres- och studentbostäder har genom åren bidragit till produktionen av ungefär 770 färdigställda lägenheter. Ytterligare 560 lägenheter med ansökt investeringsstöd är under produktion nu.

Innehållsförteckning

Förord	1
Sammanfattning	3
Sammanfattande punkter:	4
Inledning	8
Underlag till analysen.....	8
Bostadsmarknaden i Värmland 2021	9
Underskott, överskott eller balans	9
Läget i och utanför centralorterna.....	12
Läget i kommunerna om tre år.....	14
Coronapandemins påverkan på efterfrågan av bostäder	15
Vilka upplåtelseformer finns det behov av?	15
Behov utifrån lägenhetsstorlek	17
Bostadsbyggandet.....	19
Betydligt färre antal färdigställda lägenheter.....	19
Fler påbörjade bostadsprojekt.....	19
Kommunerna tror på fortsatt högt byggande.....	20
Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Värmland.....	21
Läget under 2021 och prognos framåt enligt Byggföretagen	23
Bostadsbeståndet i Värmland	24
Många äganderätter i länet.....	24
Vem bor var	24
Hyresgäster har lägre inkomst	26
Kvinnor och män	28
Tillgänglighetsinventering.....	29
Utveckling av bostadspriser	31
Stor prisökning på villor	31
Bostadsrätter	32
Fritidshus	33
Befolkning och arbetsmarknad	35
Befolkningsutveckling.....	35
Fler flyttar till länet i år igen.....	35
Utveckling för olika åldersgrupper.....	36
Utvecklingen i länets kommuner	38
Fler kvinnor än män i två kommuner.....	41
Arbetsmarknad	42
Den värmländska arbetsmarknaden.....	42
Yrkesväg Värmland.....	44

Bostad till alla	46
Rätten till bostad.....	46
Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden.....	47
Äldre	47
Personer med funktionsnedsättning	50
Våldsutsatta kvinnor	52
Bostadssituationen för unga har låg prioritet hos kommunerna	53
Många lediga studentbostäder i Karlstad.....	54
Nyanlända.....	55
Ensamkommande barn och unga	60
Barn	61
Hemlöshet.....	62
Avhysning/vräkning	64
Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun.....	64
Bostadsförsörjningsarbete i länet	67
Länsstyrelsens roll och uppdrag	67
Samverkan och kunskapsöverföring 2021	67
Kommunens roll och arbete.....	68
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	68
Hyresgarantier	68
Markinnehav och markanvisning	68
Kommunernas interna samverkan	69
Mellankommunal samverkan.....	70
Kommunernas arbete med särskilda boendelösningar samt att motverka hemlöshet och vräkningar.....	70
Övrig samverkan.....	71
Regleringsbrevsuppdrag 3 B3 2021	71
Länsstyrelsernas hantering av uppdraget	71
Långsiktigt samarbete är nödvändigt.....	71
Nationell samverkan	72
Kommunikationsplan till utbildningspaket.....	72
Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomförde uppdraget	72
Allmännyttans roll i bostadsförsörjningen	75
Allmännyttans styrning och verktyg.....	75
Ägardirektiv	75
Avkastningskrav	76
Krav på blivande hyresgäster.....	77
Förändringar i allmännyttan 2021	77
Allmännyttans totala bestånd	78
Beviljade ansökningar om förtur inom allmännyttan	79

Allmännyttans roll	80
Statliga stöd för bostadsbyggande	84
Stöd som handläggs av Länsstyrelsen	84
Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) ..	84
Investeringsstödet sista år?	84
Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)	85
Stöden har bidragit till många nya bostäder i länet	85
Handläggningen av en ansökan	85
Investeringsstödet har varit och är viktigt för Värmland	86
Slutsatser	93
Referenser	95
Litteratur	95
Lag och förordning	95
Internet	96

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 2022. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2021 och i början av 2022, innan Rysslands invasion av Ukraina. Hur konflikten kommer påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är svår att överblicka. Det är dock troligt att den på sikt kommer att påverka bostadsbyggandet. Vi ser redan idag kraftiga prisökningar på byggmateriel som troligen kommer att få påverkan på nyproduktionen i länet. Även en brist på insatsvaror kan uppkomma.

En del av statistiken är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB), även uppgifter från Svensk Mäklarstatistik och andra aktörer redovisas i analysen. På grund av en försening av statistik kring påbörjade och färdigställda bostäder är de siffror som presenteras i det stycket baserade på preliminär statistik. Vad det slutgiltiga resultatet blir får analyseras i nästa års bostadsmarknadsanalys.

Som underlag för kartläggningen av de allmännyttiga bostadsbolagen har samtal med representanter för fyra bolag hållits under våren 2022. I dessa samtal har frågor ställts bland annat om hur bolagen ser på sin roll i kommunens bostadsförsörjning, vilka mål bolagen har och vilka utmaningar de möter.

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

Bostadsmarknaden i Värmland 2021

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.

Underskott, överskott eller balans

Vid en första anblick så ser läget på den värmländska bostadsmarknaden ganska oförändrat ut jämfört med läget för ett år sedan. Även i år är det sex kommuner som rapporterar att det råder balans. Sju rapporterar ett underskott och tre kommuner har ett överskott av bostäder. Det är en färre respektive en mer än 2020 års resultat.

Figur 1: Brist, balans och överskott i kommunen som helhet 2021



Tabell 1: Brist, balans och överskott i kommunen som helhet 2021

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

Det har dock skett flera förändringar på kommunernas svar jämfört med förra året. Sex kommuner anser att bostadsmarknadsläget förändrats under året. Tre av dem; Arvika, Eda och Årjäng har gått från ett läge med balans till ett med underskott eller överskott. Forshaga, Sunne och Säffle har gått i motsatt riktning och rapporterar nu balans.²

En bidragande orsak till att det råder överskott i Eda och Årjäng är problemen som pandemin och den stängda gränsen fört med sig. Gränshandeln drabbades hårt med stängda butiker och permitteringar som följd. Detta fick många att lämna kommunerna för att söka jobb på annat håll. Kommunerna har förhoppningar om att detta är tillfälligt och att situationen på bostadsmarknaden kommer återgå mot balans när gränsen nu åter är öppen och handeln ökar igen.

Figur 2 på nästa sida visar hur kommunerna svarat på frågan om läget på bostadsmarknaden som helhet från 2008 fram tills nu. Vissa kommuners svar har varierat en del över tid medan andra varit mer konstanta. Hammarö är enda kommunen som haft samma läge, underskott, under hela denna tidsperiod. Samtidigt har Hagfors, Munkfors och Säffle aldrig haft underskott på bostäder.³

² Bostadsmarknadsenkäten 2022

³ Bostadsmarknadsenkäter mellan 2008–2022

En av förklaringarna till dessa kommuners svar ligger i befolkningsförändringen där Hammarö stadigt ökar medan de tre andra minskar i befolkning.

Figur 2: Brist, balans och överskott – förändring i kommunerna som helhet

Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Eda	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Grums	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hagfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Karlstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Sunne	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Säffle	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott
Torsby	Överskott	Överskott	Balans	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Årjäng	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021

Läget i och utanför centralorterna

Bostadssituationen i kommunernas centralorter har ändrats en del under 2021. I åtta kommuner råder det underskott, vilket kan ses på figur 3 och 4. Antalet kommuner med balans har halverats från sex till tre. Gemensamt för dessa tre är att de nu har ett överskott. Även här är pandemins påverkan på gränshandeln en av orsakerna till ändringen för Eda och Årjängs del. Denna ändring gör att det nu råder överskott i fem centralorter i länet. Detta är det högsta antalet som rapporterats i enkäten från och med 2008, vilket figur 3 visar.

Antalet kommuner med underskott i centralorten har sjunkit stadigt sedan 2017 till förra årets sju. I år är det en mer och framtiden får utvisa om det är tillfälligt eller början på ett ökat underskott.

Figur 3: Brist, balans och överskott – förändring i kommunernas centralorter

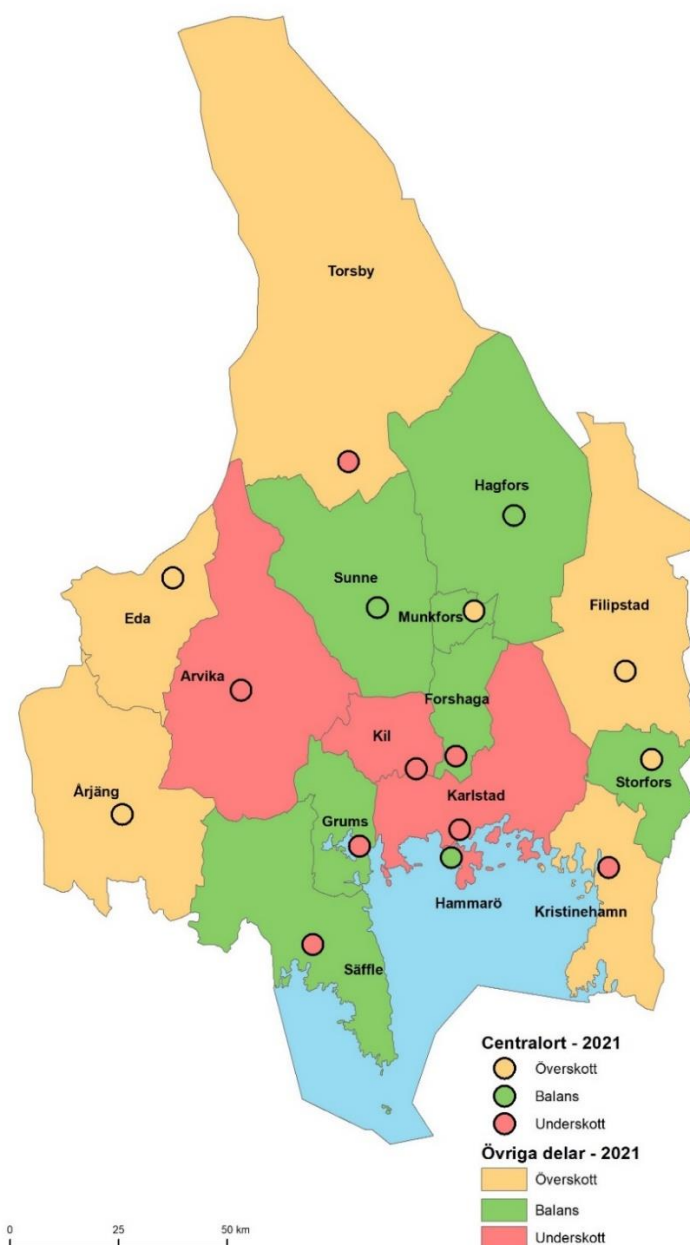
Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Eda	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott
Filipstad	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Grums	Överskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hagfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Karlstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kil	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott
Sunne	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Säffle	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Överskott	Underskott
Torsby	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Årjäng	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021

Även i kommunernas övriga delar har antalet kommuner med balans minskat och överskotten ökat. Flera kommuner ser en tydlig trend att fler vill flytta in till centralorten vilket då skapar ett underskott där och överskott i områden utanför. Det som sticker ut vid en tillbakablick är att Arvika har ett underskott i kommunens övriga

delar för första gången sedan 2007. Kommunens bedömning är att det finns ett stort behov av småhus, vilket kan vara en förklaring till det uppkomna underskottet.

I Kristinehamn är situationen den omvända med ett överskott i kommunens övriga delar för första gången sedan 2014. Detta förklaras av det tidigare fanns ett stort behov av bostäder för nyanlända utanför centralorten. Detta behov är inte längre lika stort och nu finns det både tomma lägenheter och villor där.⁴

Figur 4: Brist, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2021



⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Tabell 2: Brist, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2021

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

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. Här har vi valt att redovisa deras svar om kommunen som helhet.

Om kommunernas bedömningar slår in så kommer det om tre år råda underskott i sju kommuner, balans i åtta och överskott i en. Ingen av de kommuner som idag har ett underskott gör bedömningen att situationen förändrats om tre år, vilket kan ses i tabell 3 på nästa sida. Eda och Årjäng bedömer, som tidigare skrivits, att det kommer råda balans igen när gränshandeln åter tagit fart.⁵

⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Tabell 3: Brist, balans och överskott idag och om tre år

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

Coronapandemins påverkan på efterfrågan av bostäder

Nio av länets kommuner anser att pandemin har påverkat bostadsmarknaden på så sätt att efterfrågan av bostäder har förändrats. Eda och Årjäng har sett en tydlig minskning, vilket vi redovisat tidigare. Många andra har i stället sett en ökning av efterfrågan och då främst i form av större bostäder, framför allt på landsbygden. Kommunerna möter den ökade efterfrågan genom arbete med översikts- och detaljplanering.

Vilka upplåtelseformer finns det behov av?

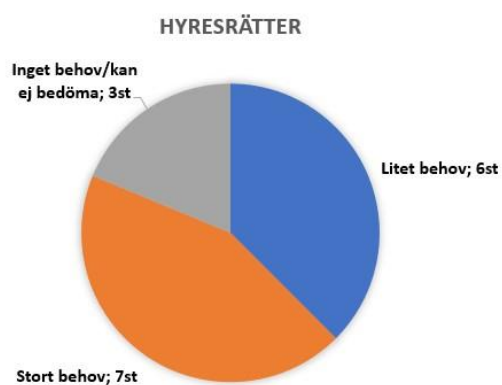
Kommunerna har fått svara på vilka olika upplåtelseformer som det finns behov av de kommande åren. Upplåtelseform är det sätt man förfogar över sin bostad. I denna rapport är de olika formerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Här faller det sig ganska naturligt att de kommuner som svarar att det finns stora behov är de som uppgett att det råder underskott på bostadsmarknaden som helhet.

Bland de sju kommuner som har ett stort behov av hyresrätter så sammanfaller detta påstående i sex av dem. Kil bedömer att behovet av hyresrätter är litet, trots ett generellt underskott.

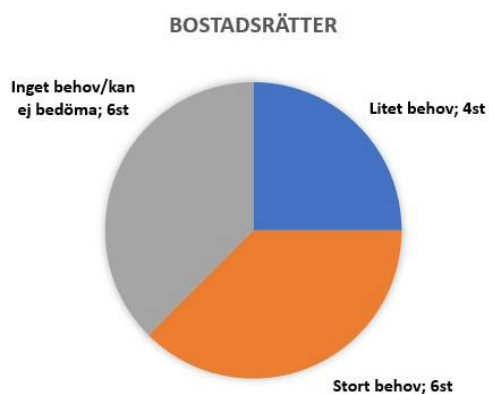
När det gäller bostadsrätter så finns det ett stort behov av denna upplåtelseform i sex av länets kommuner. Av kommunerna med generellt underskott så gör Kil även här bedömningen att behovet är litet. Säffle och Forshaga, med balans på bostadsmarknaden, svarar att det finns stort behov av bostadsrätter.

Äganderätter, alltså småhus, är den upplåtelseform som flest kommuner uppger att det finns ett stort behov av. Utöver de sju kommunerna med underskott så gör även Forshaga bedömningen att det finns ett stort behov av småhus de kommande tre åren.⁶

Figur 5: Kommunernas behov av hyresrätter

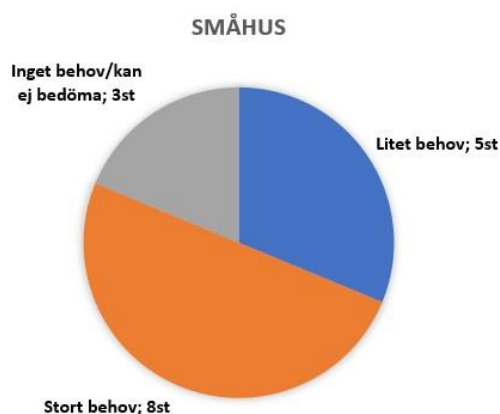


Figur 6: Kommunernas behov av bostadsrätter



⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Figur 7: Kommunernas behov av småhus



Behov utifrån lägenhetsstorlek

Kommunerna har utifrån uppdelningen i upplåtelseformerna svarat på frågan om vilka lägenhetsstorlekar som behöver tillkomma för att täcka behoven.

Här behöver inte kommunen ha svarat att det finns ett stort av en eller flera upplåtelseformer, utan även kommuner med litet behov kan uppge vilka lägenhetsstorlekar som behövs.

Elva kommuner har uppgett olika storlekar på hyresrätter som behöver tillkomma de kommande tre åren. Tvåor är den lägenhetsstorlek som flest kommuner, åtta stycken, behöver. Därefter, i fallande ordning; fyror, treor, femmor eller större och ettor.

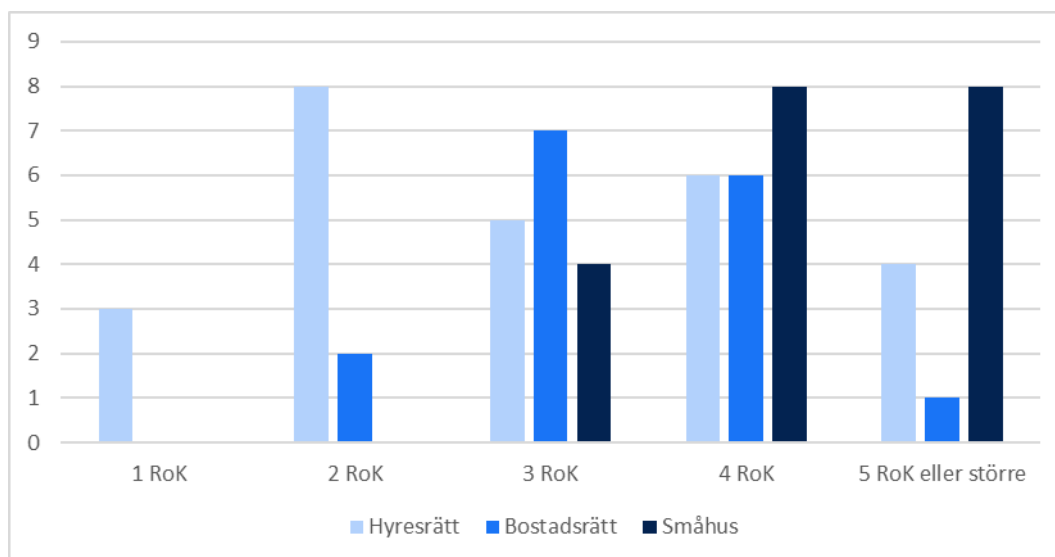
För bostadsrätter är behovet av små lägenheter mindre. Där är det främst treor och fyror som behövs.

Behovet av småhus är än mer koncentrerat till de större lägenhetstyperna. Åtta av elva kommuner behöver fyror och/eller femmor eller större.

Figur 8 på nästa sida visar hur många kommuner som angett vilka lägenhetsstorlekar som behövs i de olika upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.⁷

⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Figur 8: Kommunernas behov av olika lägenhetsstorlekar



Hur har kommunerna svarat tidigare på frågan om behovet av olika lägenhetsstorlekar? Vid en jämförelse mellan dagens behov och behoven 2014 och 2018, så ökade behovet av samtliga storlekar av hyresrätter från 2014 till 2018. En förklaring ligger i den stora tillströmningen av nyanlända under åren däremellan. Från 2018 fram till idag så har behovet av små hyresrätter, ett till tre rum, minskat och behovet av fyror ökat. Förändringen i behoven av bostadsrätter följer samma utveckling under den här tiden.

Behovet av småhus har ökat stadigt sedan 2014. Endast en kommun såg 2014 ett behov av mindre småhus (tre rum och kök), mot fyra idag. Behovet av småhus med fyra rum och kök och femmor eller större fanns i fem respektive fyra kommuner 2014 mot dagens åtta.⁸

⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Bostadsbyggandet

Betydligt färre antal färdigställda lägenheter

På grund av en försening i SCB:s statistik kring byggande så kommer vi i denna analys inte kunna presentera uppgifter om påbörjade och färdigställda lägenheter på samma detaljnivå som tidigare år.

Den statistik vi har att tillgå för 2021 ger en preliminär totalsumma av antalet påbörjade och färdigställda lägenheter i länet. Det finns en underskattning i dessa siffror som beror på eftersläpning av inrapportering av statistiken.

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.*

Under 2021 färdigställdes 540 lägenheter i länet, varav 384 var lägenheter i flerbostadshus och 173 var småhus. Det är en ganska markant minskning från de senaste årens produktion och det är lägenheter i flerbostadshus som står för hela minskningen då antalet småhus ökat lite. Även om byggbranschen klarat sig bra under pandemin så kan den ändå haft en viss påverkan här, med förseningar i leveranser och därmed försenade färdigställandedatum. Det återstår att se vad resultatet blir de kommande åren för att kunna dra några slutsatser om det är en tillfällig minskning eller början på en nedåtgående trend.

Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Sunne och Torsby är de kommuner som färdigställt lägenheter i flerbostadshus under året. Två tredjedelar av lägenheterna som färdigställdes finns i Karlstad. Utöver nybyggnad så färdigställdes också 80 lägenheter i flerbostadshus genom ombyggnad.

Småhus färdigställdes i 13 av länets kommuner.⁹

Fler påbörjade bostadsprojekt

Antalet påbörjade lägenheter under 2021 är däremot fler än jämfört med året innan. Ökningen är dessutom ganska stor då totalsumman för året är 1204, varav 961 är lägenheter i flerbostadshus och 243 småhus. Det innebär en total ökning med nästan 63 procent jämfört med 2020.

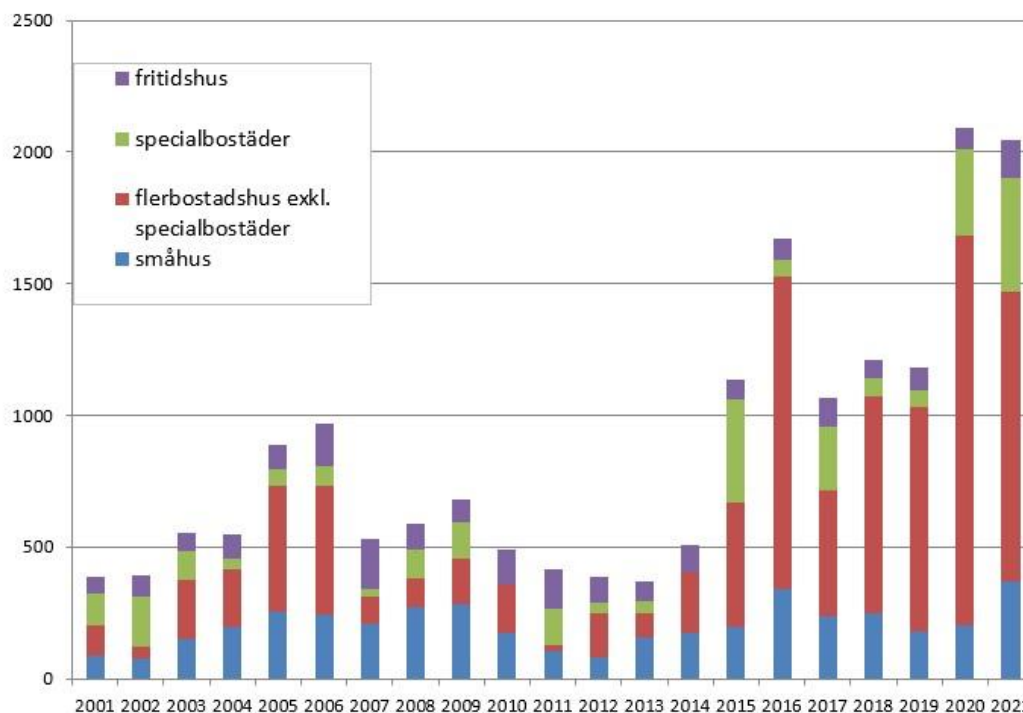
Antalet bygglov som beviljades under 2020 var en rejäl ökning jämfört med åren innan och då var det flerbostadshus som stod för den största delen av ökningen. 2021 når nästan upp till 2020 års nivåer med beviljade bygglov för strax över 2000 lägenheter, se figur 9 på nästa sida. Skillnaden är dock att antalet lägenheter i flerbostadshus minskat,

⁹ SCB

medan övriga kategorier ökat. Antalet beviljade bygglov för småhus och fritidshus har ökat med över 80 procent till cirka 370 respektive 145 stycken.

Det planeras för många specialbostäder, det vill säga bostäder för äldre eller personer med funktionshinder samt studentbostäder, de kommande åren. Under 2020 och 2021 har nästan 2 600 sådana lägenheter beviljats bygglov.¹⁰

Figur 9: Antal lägenheter i beviljade bygglov fördelat på hustyp, Värmlands län



Kommunerna tror på fortsatt högt byggande

Figur 10 visar hur många nya bostäder som länets kommuner beräknar kommer påbörjas under 2022 och 2023. Kolumnen längst till vänster visar deras svar i förra årets enkät. Nyproduktionen av bostäder har inte påverkats särskilt under åren med pandemin och kommunerna har hela tiden haft stark tilltro till en hög produktion. Trots detta så är prognosen för 2022 ökad med över 400 fler nya bostäder än vad som beräknades för ett år sedan. Bedömningen för 2023 är en nedgång till nästan 1 600 nya bostäder.

Vad det faktiska antalet nya bostäder blir i år och nästa år återstår att se. Kommunernas prognos för 2021 var 1 522 bostäder. Den preliminära siffran, som kan komma att justeras, är som tidigare redovisat 1 204 bostäder.

Kristinehamn är en av de kommuner som skrivit upp prognosen mest, från 105 till 281 nya bostäder. Största ökningen sett till antalet bostäder står Karlstad för. Arvika och

¹⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Årjäng har istället helt skrivit ned prognosen till att inte förvänta sig någon nyproduktion alls under 2022 eller 2023.¹¹

Figur 10: Förväntad nyproduktion av bostäder 2022 och 2023

Kommuner	2022 enligt kommunernas prognos i förra årets enkät	2022	2023
Hela Värmland	2 007	2 430	1 596
Arvika	70	0	0
Eda	0	0	0
Filipstad	0	2	0
Forshaga	30	58	45
Grums	4	4	3
Hagfors	0	2	2
Hammarö	63	85	237
Karlstad	1 532	1 832	998
Kil	75	54	90
Kristinehamn	105	281	110
Munkfors	0	0	1
Storfors	0	10	15
Sunne	48	15	45
Säffle	5	45	45
Torsby	24	42	5
Årjäng	51	0	0

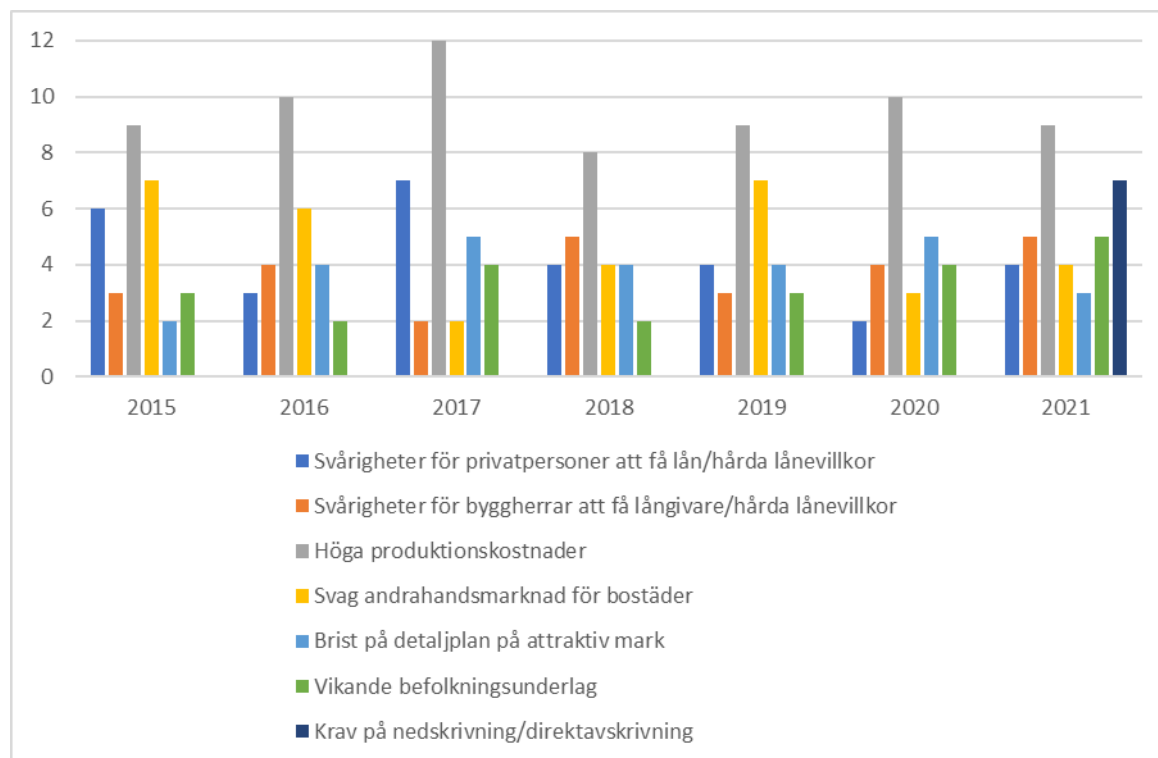
Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Värmland

Höga produktionskostnader är idag och har de senaste åren varit den främsta begränsande faktorn för bostadsbyggandet i Värmland. Den hamnar alltid högst när kommunerna får svara på frågan om detta. Figur 11 på nästa sida visar de faktorer som kommunerna ansett varit de mest begränsande de senaste åren. I år har nio kommuner, 56 procent, angett de höga produktionskostnaderna som en av de största begränsningarna. Värmland ligger där lite högre än riksgenomsnittet på 49 procent. Nio är visserligen en färre än förra året, men i år tillkom ett nytt svarsalternativ; krav på nedskrivning/ direktavskrivning. Sju kommuner har angett detta svarsalternativ som en av de främsta begränsande faktorerna.

¹¹ Bostadsmarknadsenkäten 2022

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. Flera kommuner har tidigare tolkat in problematiken med nedskrivningar i svarsalternativet höga produktionskostnader, då de har ett tydligt samband. När de nu separerats i årets enkät så kan det vara anledningen till att antalet kommuner som anser att höga produktionskostnader sjunkit, snarare än att någon inte längre anser att den faktorn är begränsande.¹²

Figur 11: Begränsande faktorer för bostadsbyggande 2015-2021



Förutom de två främsta faktorerna med höga produktionskostnader och krav på nedskrivning så anges även hårda lånevillkor för både byggherrar och bostadsköpare som ytterligare ekonomiska hinder för bostadsbyggandet.

Vikande befolkningsunderlag är en faktor som ökat stadigt de senaste åren. Många av länets kommuner minskar i befolkning och har gjort så under flera år. Ett minskat antal kommuninnevånare gör bostadsförsörjningsarbetet komplicerat och kan ha en negativ effekt på marknadens vilja att bygga bostäder i kommunen.

Det är färre kommuner som i år anser att bristen på detaljplaner på attraktiv mark är en begränsande faktor. Endast tre kommuner har angett detta som ett problem, vilket är den lägsta siffran sedan 2015.

¹² Bostadsmarknadsenkäten 2022

Även i år är det två kommuner som anger att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen.¹³

Läget under 2021 och prognos framåt enligt Byggföretagen

Enligt Byggföretagens regionala byggprognoser har bygginvesteringarna i Värmland trots pandemin ökat under 2021. Byggföretagens tidigare positiva prognos gällande 2022-2023 har dock förändrats på grund av framför allt Ukrainakrisen och risken för att brytningen av kalk till cement vid Slite på Gotland stoppas vid årsskiftet 2022-2023. Byggföretagen ser även höjda räntor som ett hinder för framtida investeringar i bostäder. Bostadsbyggandet som tagit fart igen under 2021-2022 riskerar att minska. Under 2021 investerades totalt 11,5 miljarder kronor i olika byggprojekt där bostäder stod för 4,7 miljarder, lokaler för 3,7 och anläggningsprojekt för 3,1 miljarder kronor.

Investeringar i bostäder kommer enligt prognosen för 2022–2023 minska. Från 2021 års investeringsnivå spås en minskning på två procent under 2022 och därefter ytterligare en minskning på sex procent under 2023.

När det gäller lokaler fanns en svagt positiv utveckling under 2019 och 2020 men den har avstannat och Byggföretagen ser även här en negativ utveckling med en minskning på två procent under 2022 och därefter ytterligare en minskning på 13 procent under 2023.

Anläggningsinvesteringarna har också en negativ prognos med minskning på 5 procent 2022 och hela 15 procent under 2023. Värt att notera är att den största anledningen till den kraftigt inbromsande prognosen beror på vilket beslut som kommer tas gällande fortsatt brytning av kalk vid Cementas fabrik i Slite.

Beräkningarna av byggprognosen för 2022-2023 är behäftade med mycket större osäkerheter än normalt och utfallet kan därför bli mycket bättre eller mycket värre än det som Byggföretagen redovisar i sin rapport.

Trots att Byggföretagen sett en tydlig satsning inom den offentliga sektorn både när det gäller lokal- och anläggningsinvesteringar kan alltså byggtakten försämrats. Det är många stora projekt planerade men med en materialbrist och ökade materialkostnader i kombination med höjda räntor ser Byggföretagen en stor risk för en inbromsning.¹⁴

¹³ Bostadsmarknadsenkäten 2022

¹⁴ Byggföretagen, Värmland



Bostadsbeståndet i Värmland

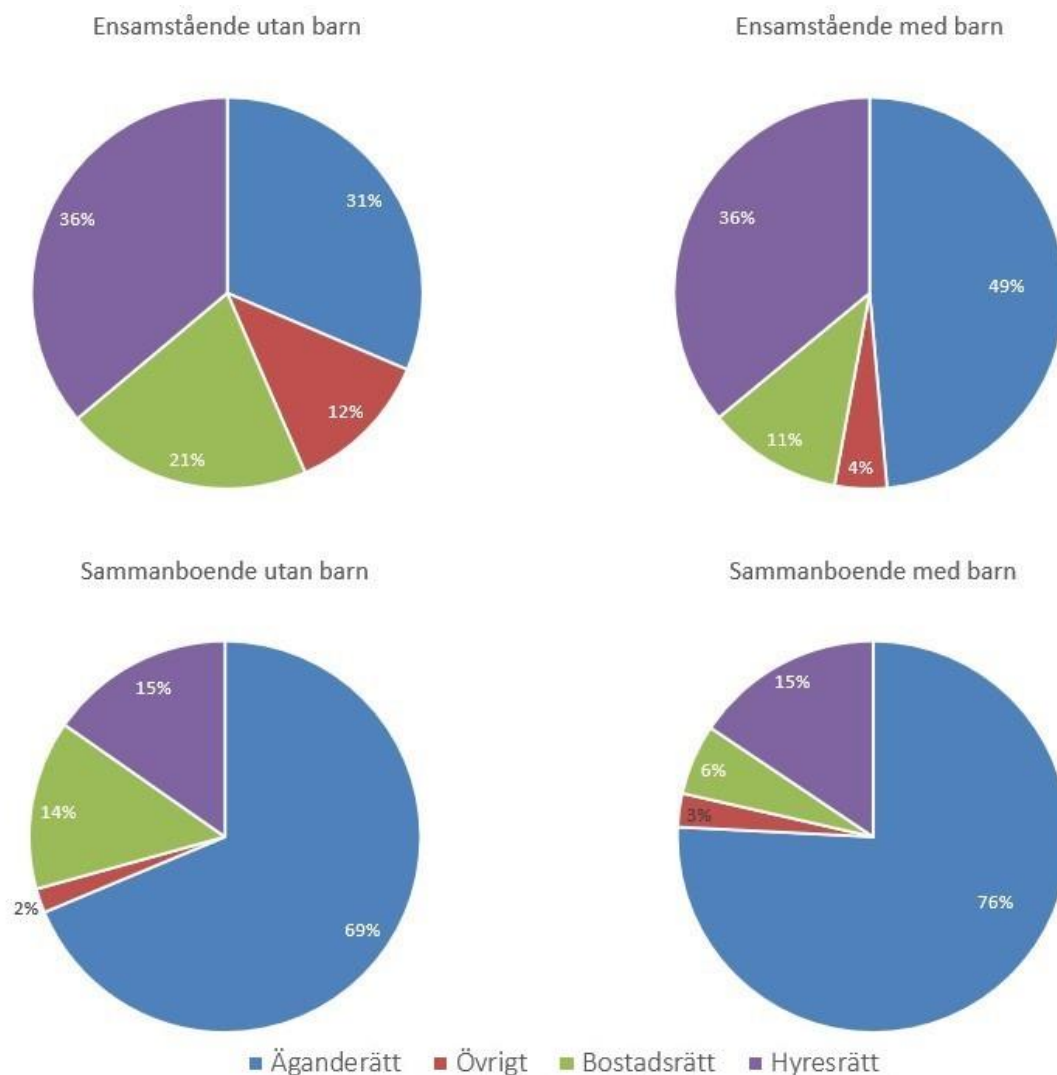
Många äganderätter i länet

I Värmland finns drygt 148 000 lägenheter. Nästan hälften av dessa utgörs av så kallade äganderätter; villor, gårdar, radhus med mera. De flesta av länets kommuner har dock en betydligt högre andel äganderätter. Högst andel har Storfors med nästan 70 procent. I Karlstad utgör äganderätter 30 procent av kommunens bostadsbestånd.

Vem bor var

I länet finns många äganderätter och 51 procent av de värmländska hushållen bor i en sådan, vilket är en större andel än genomsnittet i riket som ligger på 38 procent. 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 12 på nästa sida visar hur olika typer av värmländska hushåll bor.

Figur 12: Olika hushållstypers boendeformer, procentuell andel

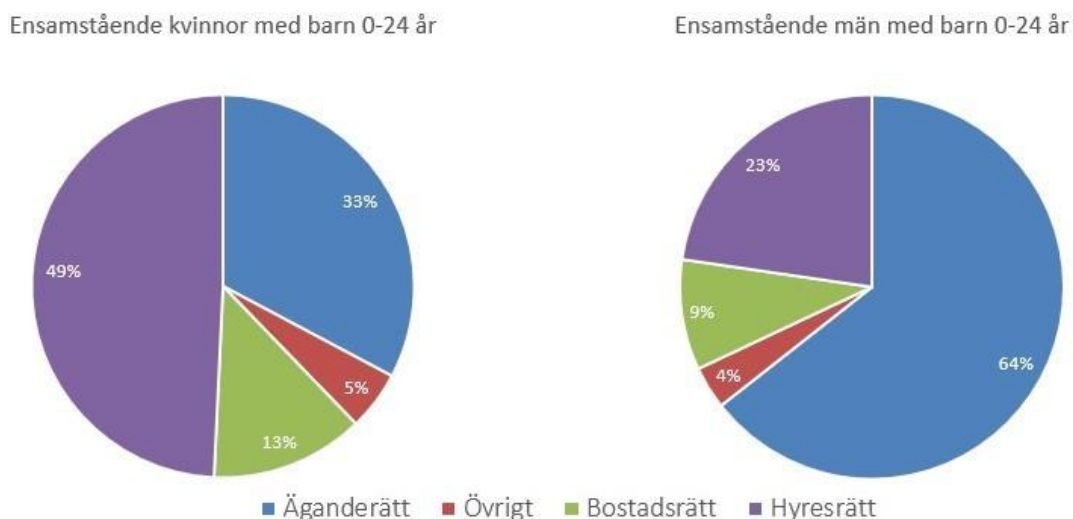


Ensamstående bor i större utsträckning i hyres- och bostadsrätter, medan sammanboende oftare bor i äganderätt, oavsett om det finns barn eller ej i hushållet. Familjer bestående av ett sammanboende par med två barn har högst andel boende i äganderätt. För hushåll med tre eller fler barn så ökar andelen 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

¹⁵ SCB

Figur 13: Ensamstående föräldrars boendeformer, procentuell andel



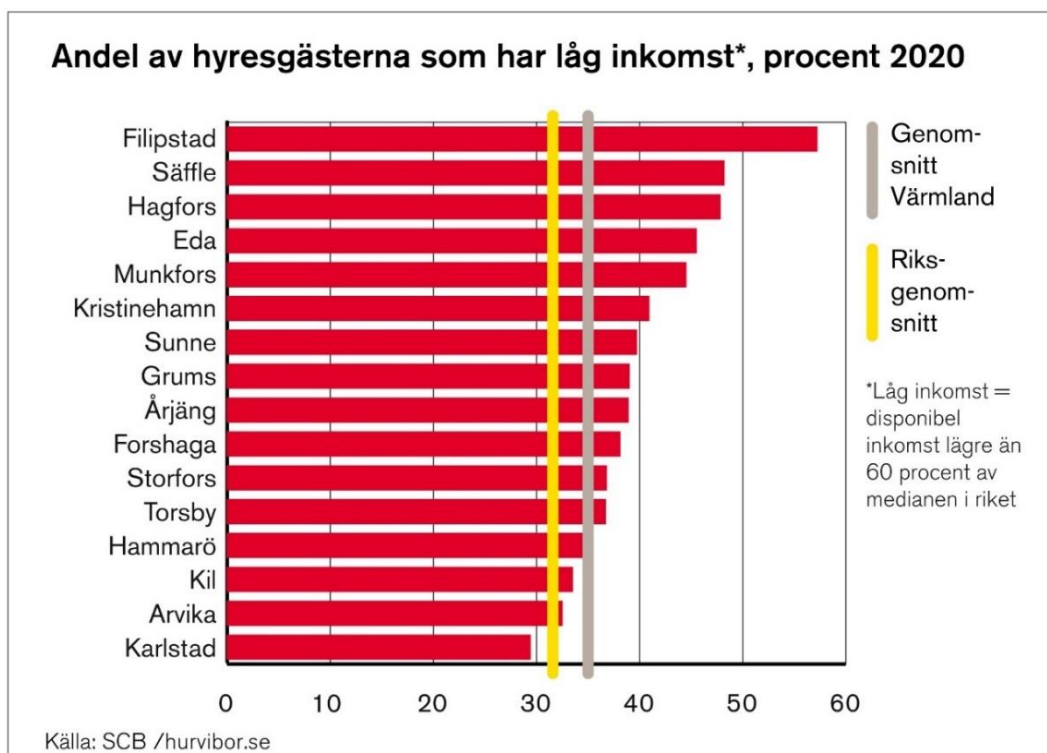
Hyresgäster har lägre inkomst

I Värmland så är den genomsnittliga disponibla inkomsten för de hushåll som bor i hyresrätt lägre än för de som bor i bostads- och äganderätt. Med disponibel inkomst menas inkomst efter skatt plus eventuella bidrag. I den statistik som EU tar fram föreligger en risk för fattigdom eller relativ fattigdom om hushållet har en disponibel inkomst som är lägre än 60 procent av genomsnittet i Sverige. SCB definierar detta som *låg inkomst*. I Värmland så har i genomsnitt 35 procent av hyresgästerna låg inkomst.

Figur 14 på nästa sida 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.¹⁶

¹⁶ Huvibor.se

Figur 14: Andel av hyresgästerna som har låg inkomst



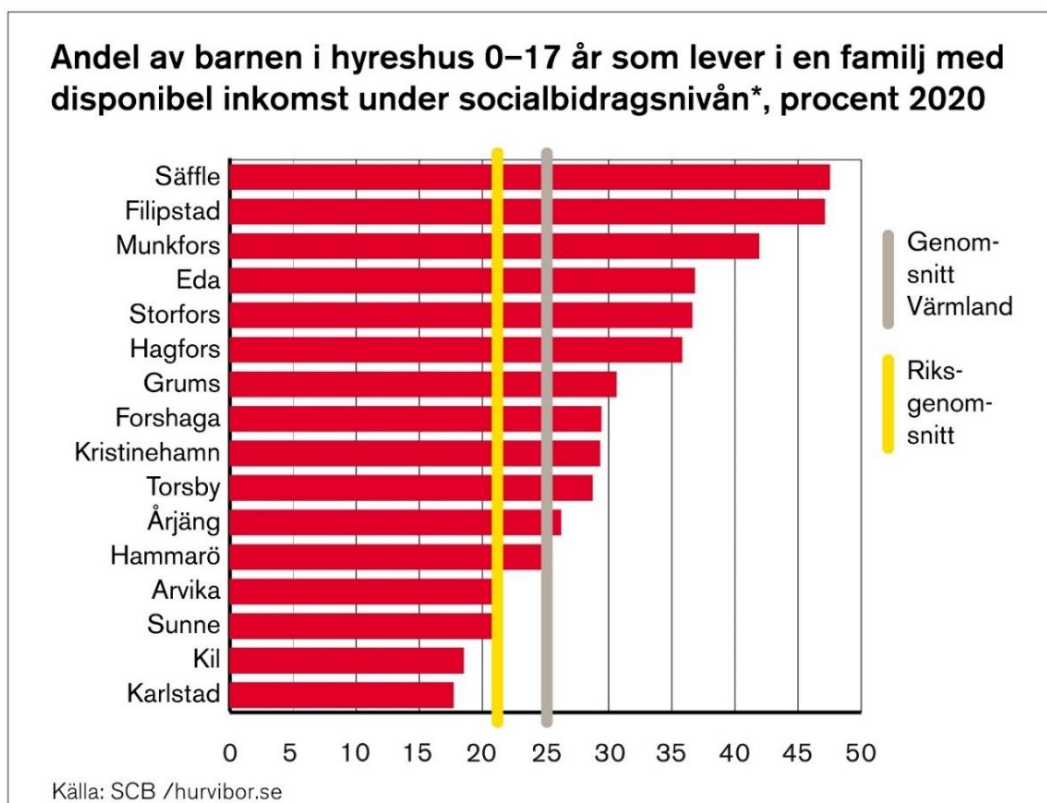
För barnfamiljer syns tydliga skillnader i levnadsstandard mellan de som bor i hyresrätt och de som bor i bostadsrätt eller äganderätt. Det är en skillnad som ökat rejält de senaste 20 åren. I början av 2000-talet hade barnfamiljer boende i villa i genomsnitt 14 procent högre inkomstnivå än barnfamiljer 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 15 på nästa sida. I Säffle och Filipstad handlar det om nästan vartannat barn. Karlstad och Kil är de enda kommunerna som ligger under riksgenomsnittet.¹⁷

¹⁷ Hurvibor.se

Figur 15: Andel av barnen i hyreshus 0-17 år som lever i en familj med disponibel inkomst under socialbidragsnivån



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.¹⁸ 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.¹⁹ I figur 16 på nästa sida visas hur stor andel

¹⁸ Statistik framtagen av Statistiska Centralbyrån och Svensk Mäklarstatistik samt bearbetad av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

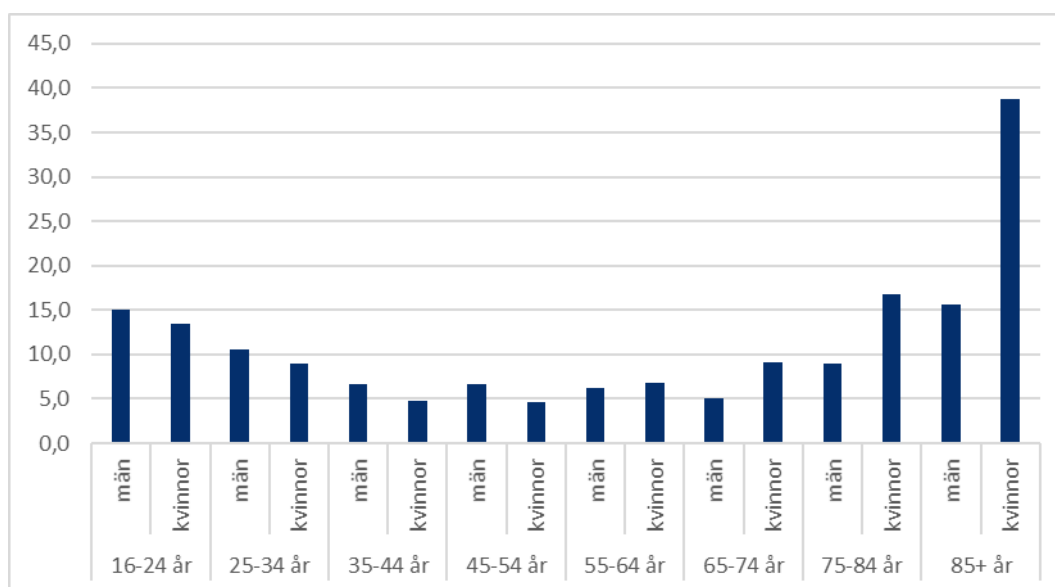
¹⁹ Undersökning genomförd av Sifo på uppdrag av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling under perioden den 5-18 februari 2021.

av Sveriges befolkning, som har boendekostnader som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten.²⁰

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



Tillgänglighetsinventering

Hur bostaden är utformad påverkar till exempel om äldre kan bo kvar trots ökade behov. En tillgänglig bostad innebär till exempel att det är lätt att ta sig in och ut ur den. Det handlar också om utformningen av bostaden samt dess närområde med soprum, tvättstuga med mera.²¹

Ett sätt för en kommun att kartlägga bostadsbeståndet är att göra en tillgänglighetsinventering. Syftet med en sådan inventering kan vara att få en bild över hur väl lägenheterna uppfyller kraven på tillgänglighet och vad som eventuellt behöver åtgärdas för att öka tillgängligheten.

²⁰ SCB, uppgifter över 2018.

²¹ Boverket

Det kommunala flerbostadsbeståndet har tillgänglighetsinventerats i varierande grad hos länets kommuner. Två kommuner har inventerat hela beståndet, åtta har gjort det delvis och sex kommuner har inte inventerat beståndet alls, som tabell 4 visar.²²

Tillgänglighetsinventering av det kommunala flerbostadsbeståndet

Tabell 4: Tillgänglighetsinventering

Kommuner	Har det kommunala flerbostadshusbeståndet tillgänglighetsinventerats?
Arvika	Ja, delvis
Eda	Ja, delvis
Filipstad	Ja, delvis
Forshaga	Nej
Grums	Nej
Hagfors	Ja, helt
Hammarö	Ja, delvis
Karlstad	Ja, delvis
Kil	Nej
Kristinehamn	Nej
Munkfors	Nej
Storfors	Ja, delvis
Sunne	Ja, delvis
Säffle	Ja, helt
Torsby	Ja, delvis
Årjäng	Nej

Syftet med tillgänglighetsinventeringen är i de flesta skapa sig en bild av hur tillgängligheten ser ut för att kunna planera åtgärder samt ha som underlag vid förmedling av tillgängliga bostäder.

Det är få kommuner som vet om det privata flerbostadshusbeståndet har inventerats. Endast fyra kommuner har svarat något annat än ”vet ej” på den frågan i enkäten. Arvika är enda kommun som svarat att det gjorts delvis, övriga har svarat nej.

Två kommuner kommer under 2022 att genomföra en inventering av det kommunala flerbostadsbeståndet. Nio kommuner kommer inte göra det och fem vet ej, vilket framgår av tabell 5 på nästa sida.²³

²² Bostadsmarknadsenkäten 2022

²³ Ibid.

Tabell 5: Planerad inventering av det kommunala flerbostadsbeståndet 2022

Kommuner	Finns det planer på att genomföra en tillgänglighetsinventering av det kommunala flerbostadshusbeståndet under 2022?
Arvika	Vet ej
Eda	Ja
Filipstad	Nej
Forshaga	Nej
Grums	Nej
Hagfors	Nej
Hammarö	Nej
Karlstad	Nej
Kil	Nej
Kristinehamn	Ja
Munkfors	Vet ej
Storfors	Vet ej
Sunne	Vet ej
Säffle	Vet ej
Torsby	Nej
Årjäng	Nej

Utveckling av bostadspriser

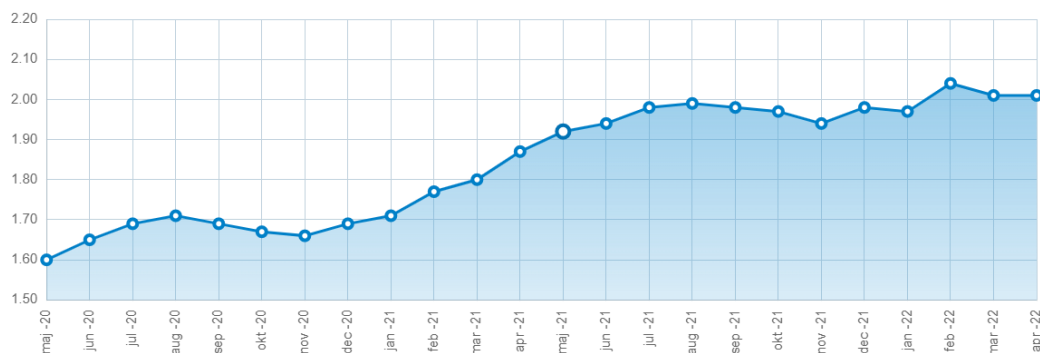
Stor prisökning på villor

Under första delen av 2021 så steg villapriserna kraftigt, för att under andra hälften av året mattas av lite. Detta kan ses på figur 17 på nästa sida som visar prinsnivån för villor angett i köpeskillingskoefficient (förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt). Totalt såldes 1863 villor under året, vilket är en ökning med nästan åtta procent jämfört med året innan.²⁴

Det genomsnittliga priset för en villa i Värmland låg under 2021 på 2,21 miljoner kronor. Högst genomsnittspris hade villorna på Hammarö; 4,5 miljoner. Det innebar en prisökning på över 25 procent jämfört med året innan. Störst procentuell prisökning hade villorna i Torsby som ökade med över 31 procent till ett genomsnittspris på 1,49 miljoner.

²⁴ Svensk Mäklarstatistik

Figur 17: Prisutveckling för villor maj 2020 till april 2022, Värmlands län



Bostadsrätter

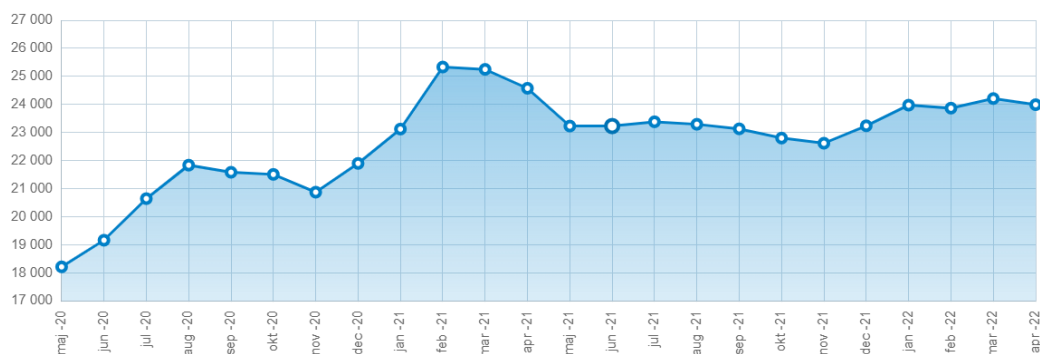
Under 2021 såldes 2551 bostadsrätter i Värmland. Det är en ökning med 16 procent jämfört med året innan. Under november startade en rejäl höjning av priserna på bostadsrätter och som pågick fram till februari 2021. Därefter föll priserna något och planade sedan ut under resten av året, se figur 18.

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset låg i början på året, efter den kraftiga ökningen på ungefär 25 100 kr och hade i december sjunkit till 23 200 kr. Vid den högsta noteringen i februari var kvadratmeterpriset ungefär 25 300 kr.

Men trots att priserna i slutet av året var i princip samma som i början, så är ändå prisnivån klart högre än tidigare år. Som en jämförelse var det genomsnittliga kvadratmeterpriset i november 2018 ungefär 16 700 kr.

Klart flest bostadsrätter finns och säljs i Hammarö, Karlstad och Kristinehamn.²⁵

Figur 18: Prisutveckling för bostadsrätter maj 2020 till april 2022, Värmlands län

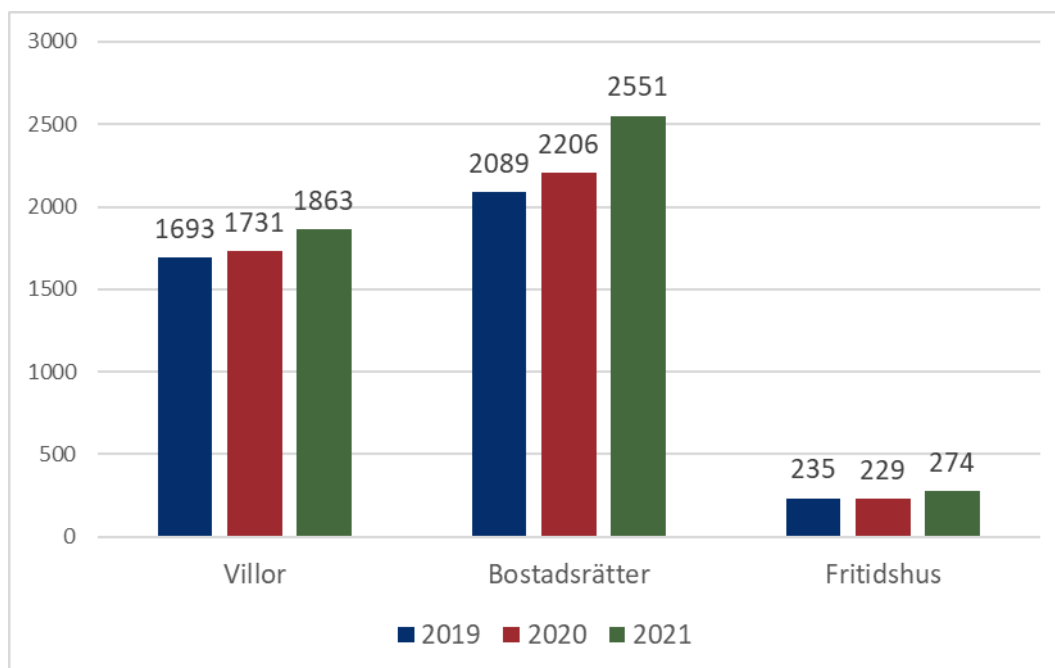


²⁵ Svensk Mäklarstatistik

Fritidshus

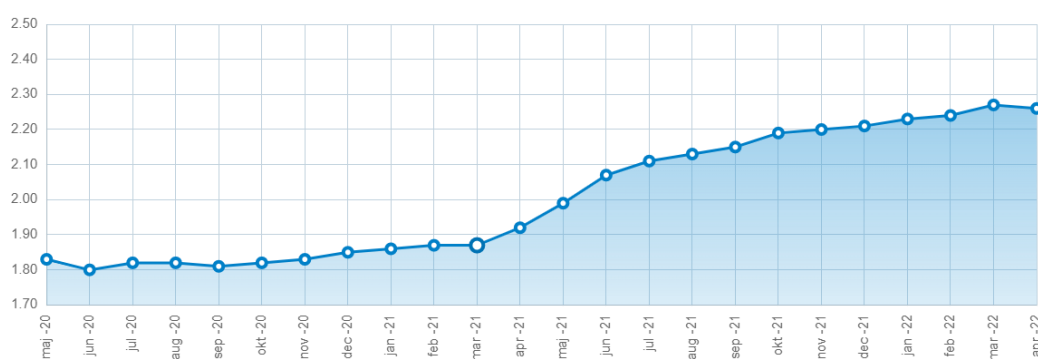
Som figur 19 visar så såldes det inte så många fler fritidshus under 2021 jämfört med åren innan, trots det ökade intresset under pandemin. Däremot har priserna stigit ganska mycket under året. Genomsnittspriset i Värmland ökade med 18 procent under året.

Figur 19: Antal sålda villor, bostadsrätter och fritidshus i Värmland 2019-2021



Torsby är den kommun där det sålts flest fritidshus under året, vilket är ganska naturligt med tanke på Branäs som har många stugor i området kring skidanläggningen. Det är också i Torsby som den största prisökningen varit under året; ungefär 22 procent. På en femårsperiod har priserna på fritidshus ökat med 157 procent i Torsby.²⁶

Figur 20: Prisutveckling för fritidshus under maj 2020 till april 2022, Värmlands län



²⁶ Svensk Mäklarstatistik



Vy över Torsby och sjön Fryken

Befolkning och arbetsmarknad

I detta kapitel redovisas de förändringar som skett i länets befolkning under året. Kapitlet avslutas med ett stycke om arbetsmarknaden i länet.

Befolkningsutveckling

Befolkningen i Värmland fortsätter att öka. Det är tionde året i rad som värmlänningarna blivit fler och nu är 283 196 personer bosatta i länet.

Befolkningsförändringen de två senaste åren avviker från tidigare år på fler sätt. Ökningen är klart mindre, under 2021 ökade befolkningen med 311 personer. Det är en tredjedel av 2019 års ökning. Den största skillnaden ligger i att antalet personer som invandrat till länet från andra länder varit betydligt lägre de två senaste åren.

Under både 2020 och 2021 så flyttade fler till Värmland från andra delar av landet än från. På två år är det 120 personer fler som flyttat hit än som lämnat.

Att befolkningsförändringen 2020 och 2021 avviker från tidigare år beror främst på pandemin och hur den påverkat världen. Färre personer har kunnat invandra till Sverige på grund av stängda gränser. Samtidigt har fler valt att flytta från storstadsområden för att kanske söka större boende med möjlighet att arbeta hemifrån när behovet av närhet till arbetsplatsen har minskat.

Fler flyttar till länet i år igen

I mer än tre decennier har fler personer flyttat från Värmland till andra län än vad som flyttat hit. Men 2020 bröts detta när 20 personer fler flyttade hit. Under 2021 var det positiva flyttningsöverskottet 100 personer. Det är troligt att det är pandemin som ligger bakom denna ändring i flyttmönster och det återstår att se om det håller i sig eller återgår till att fler flyttar ut ur länet än in.

De flesta flyttlassen, nästan 28 procent, från länet går till Västra Götaland. Näst vanligast är att flytten går till Stockholms län. Tillsammans är de två länen målet för nästan hälften av alla flyttar ut från Värmland.

Västra Götaland och Stockholm är också de två län som flest flyttar från med destination Värmland. På kommunnivå så är det Karlstad, därefter Hammarö och Forshaga, som flest flyttar till.²⁷

Värmland har under de senaste tio åren haft en stadig invandring till länet från andra länder på cirka 2 500-3 500 personer. Under 2020 och 2021 har den siffran sjunkit

²⁷ SCB

ganska mycket samtidigt som antalet utvandrare inte ändrats i samma omfattning. Detta har också bidragit till den minskade ökningen av länets befolkning.

Utveckling för olika åldersgrupper

Under 2021 föddes strax över 2 600 barn i länet. Det är det lägsta antalet sedan 2008. Den minskande barnafödseln gör att åldersgruppen 0-14 år totalt sett minskar, trots att antalet barn 5-14 år ökar. Pandemin kan ha spelat in här, då ekonomiska kriser historiskt sett har inneburit ett minskat barnafödande.

Gruppen personer mellan 15-24 år har minskat stadigt under flera år. Minskningen under 2020 och 2021 har dock varit lägre än tidigare. Även här kan pandemin vara en förklaring, då färre unga har lämnat länet för jobb, studier och resor.

Åldersgruppen 25-34 år har under många år varit den som ökat mest i länet. Under 2020 skedde i stället en liten minskning och den har fortsatt under 2021. Gruppen minskade med lite över 200 personer. Omställningen till distansstudier som gjordes under 2020 när pandemin slog till har fortsatt under 2021, vilket kan vara en av förklaringarna till minskningen i den här åldersgruppen.

Åldersgruppen 34-44 år har haft motsatt utveckling i jämförelse med 25-34-åringarna. Efter många år med minskat antal personer har den gruppen ökat under 2020 och 2021. En förklaring skulle exempelvis kunna vara att denna grupp valt att inte söka nytt jobb utanför länet under pandemin. Många i denna åldersgrupp har familj och har kanske hellre valt trygghet framför förändring.

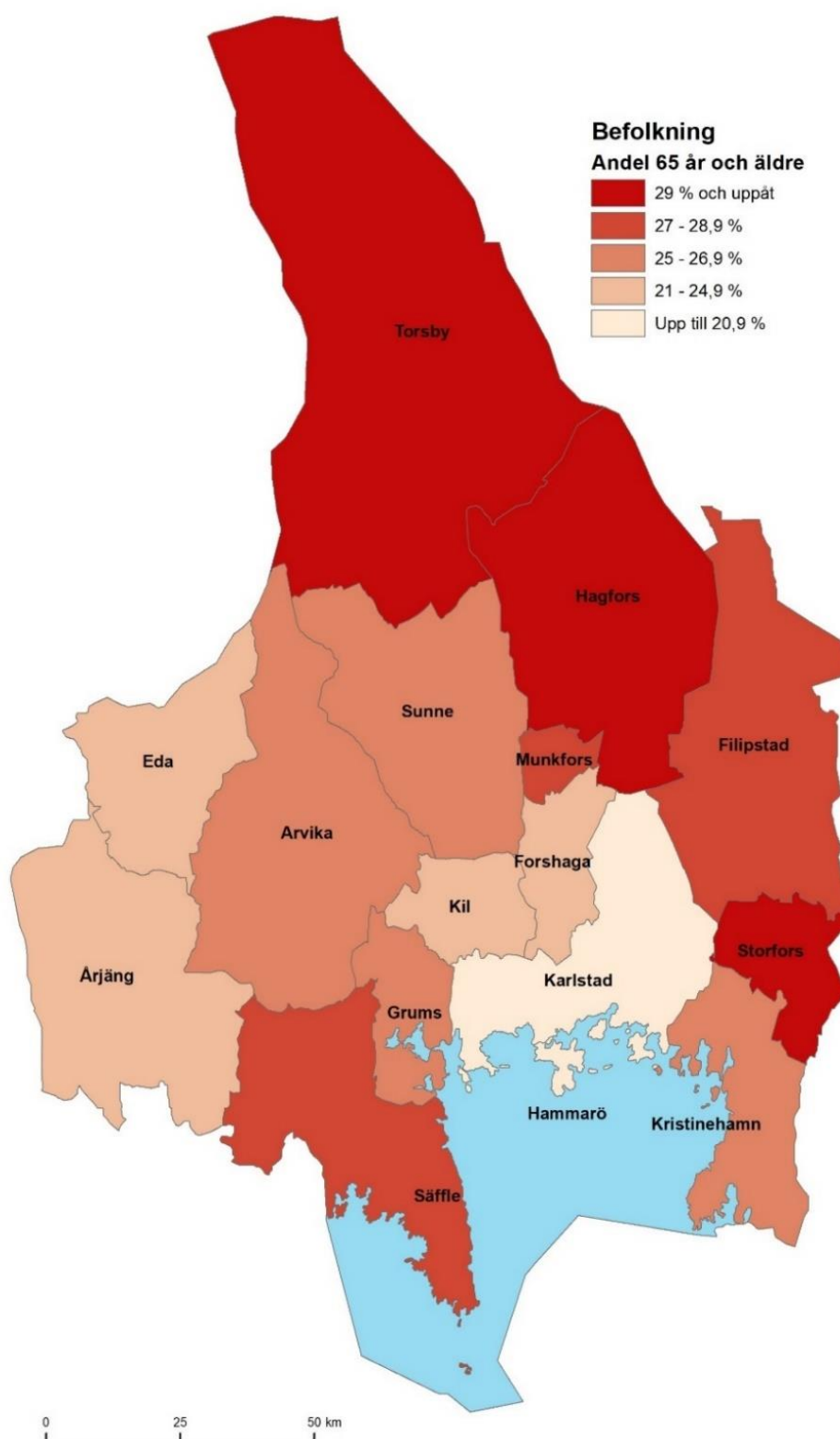
I de lite äldre åldersgrupperna ses inga större förändringar jämfört med tidigare år. Gruppen 45-54 år har minskat de fem senaste åren och under 2021 minskade den med nästan 900 personer.

Även om gruppen 65-74 år minskat under de senaste åren så blir vi allt fler äldre i Värmland. Andelen personer över 65 år i Värmland ligger över genomsnittet för riket; strax över 24 procent jämfört med 20 procent för riket. Bland kommunerna varierar andelen äldre där Hagfors har högst andel; 30 procent. I andra änden av skalan finns Hammarö som har lite under 20 procent, vilket ses på figur 21 på nästa sida.²⁸

Effekter av en åldrande befolkning innebär på kommunal nivå bland annat ett ökat tryck på boenden anpassade för äldre och behov av ökade resurser, både ekonomiska och arbetskraft till äldreomsorgen.

²⁸ SCB

Figur 21: Andel av befolkningen som är 65 år eller äldre



Tabell 6: Andel av befolkningen som är 65 år och äldre

Kommuner	Andel av befolkningen som är 65 år och äldre
Arvika	26,5 %
Eda	24,7 %
Filipstad	28,2 %
Forshaga	23,2 %
Grums	26,5 %
Hagfors	30,1 %
Hammarö	19,8 %
Karlstad	20,4 %
Kil	24,6 %
Kristinehamn	26,7 %
Munkfors	28,4 %
Storfors	29,4 %
Sunne	25,2 %
Säffle	27,5 %
Torsby	29,3 %
Årjäng	24,9 %

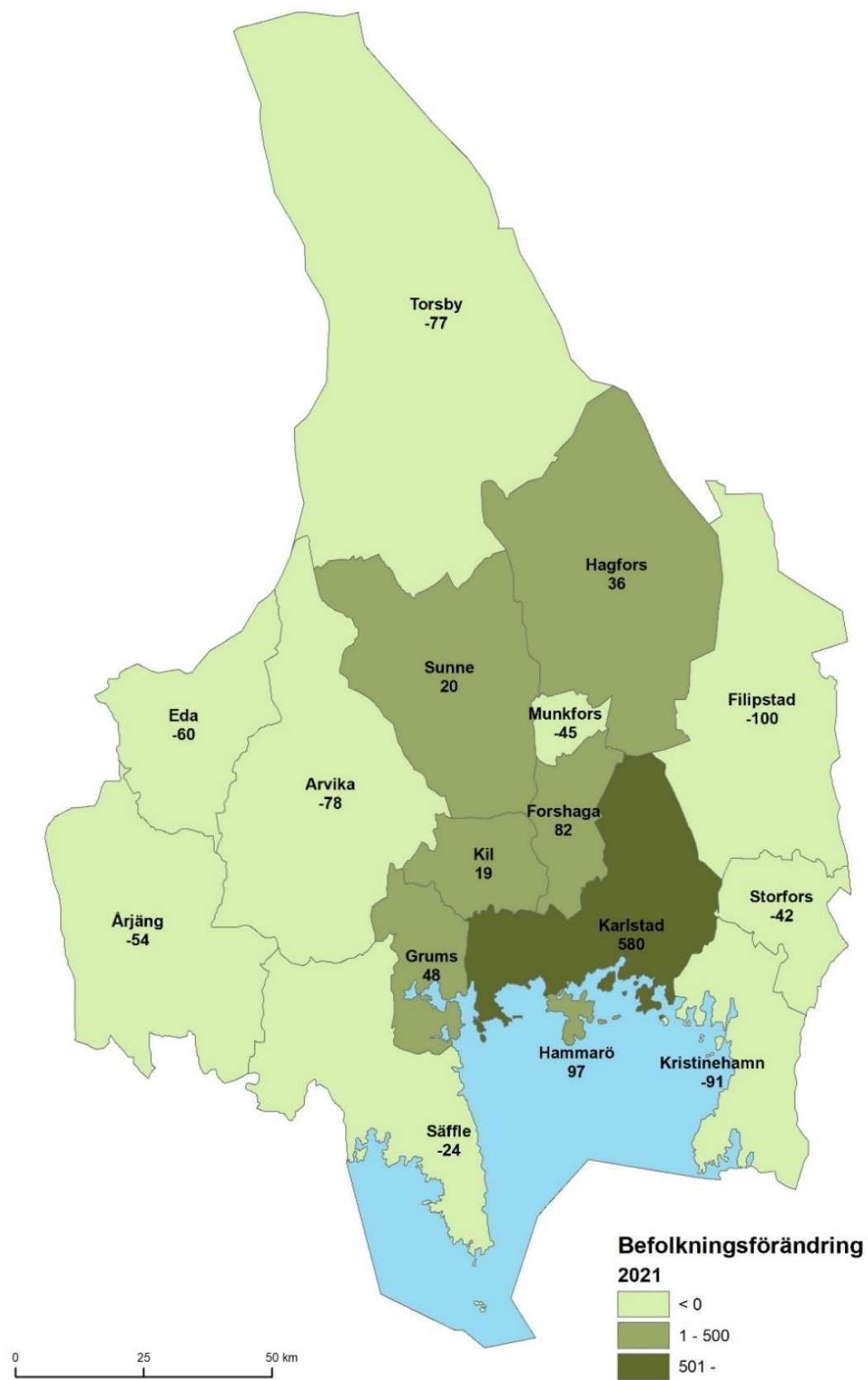
Utvecklingen i länets kommuner

Figur 22 på nästa sida visar hur befolkningen i länets kommuner ändrats under 2021.

Trots den ganska blygsamma ökningen på strax över 300 personer för länet är det ändå jämfört med året innan två fler kommuner som under 2021 ökat i befolkning. Det tydligaste förändringen har skett i Hagfors som förra året minskade med 89 personer och nu i stället ökat med 36. Även Forshaga redovisar en stor ökning med 82 personer, nästan 60 fler än året innan.

Årjäng och Eda har minskat även under 2021. Där finns förhoppningen om att trenden vänds nu när pandemin är över och gränshandeln åter är i gång.

Figur 22: Befolkningsförändringar bland Värmlands kommuner 2021



Tabell 7: Befolkningsändringar bland Värmlands kommuner 2021

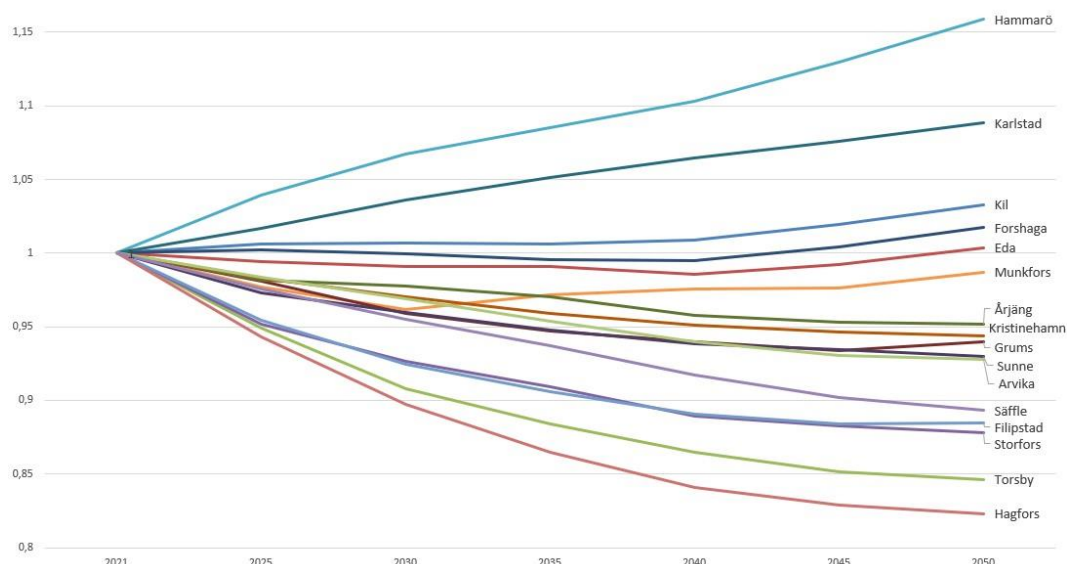
Kommuner	Befolkningsförändringar
Arvika	-78
Eda	-60
Filipstad	-100
Forshaga	82
Grums	48
Hagfors	36
Hammarö	97
Karlstad	580
Kil	19
Kristinehamn	-91
Munkfors	-45
Storfors	-42
Sunne	20
Säffle	-24
Torsby	-77
Årjäng	-54

Vänder vi blicken framåt så ser dagens utveckling att hålla i sig. SCB har gjort beräkningar om hur befolkningen kommer utvecklas de kommande åren. Siffrorna beräknas utifrån den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Det finns därför en viss osäkerhet i beräkningarna och ska endast ses som en uppskattning av hur den framtida befolkningen kan komma att se ut.

För Värmlands del är trenden ganska tydlig och speglar med några undantag hur det ser ut idag. Figur 23 på nästa sida visar den procentuella förändringen i befolkning från och med nu (2021) och fram till 2050. Hammarö och Karlstad är de kommuner som procentuellt sett kommer öka mest fram till 2050, medan Torsby och Hagfors minskar mest.²⁹

²⁹ SCB

Figur 23: Befolkningsutvecklingen bland Värmlands kommuner 2021-2050



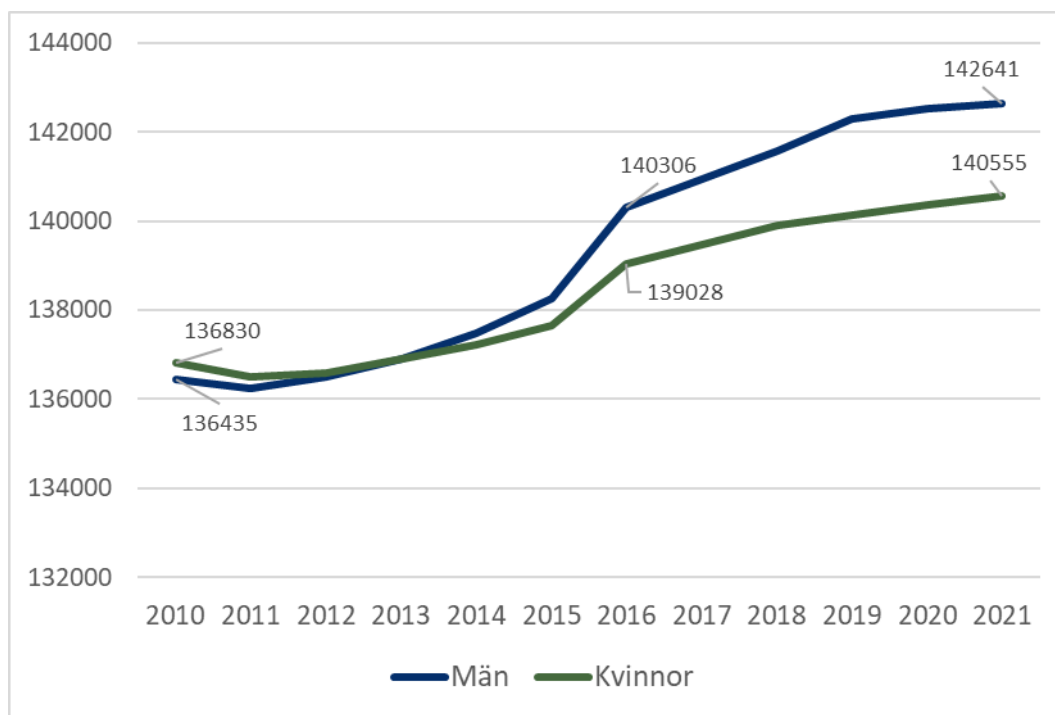
Fler kvinnor än män i två kommuner

För första gången sedan 2008 så står kvinnor för större delen av folkökningen i länet. Av de 311 personer som länet ökade med var 199 kvinnor och 112 män. Totalt sett bor det fortfarande fler män än kvinnor i länet, men ökningen för män har nästan planat ut, vilket kan ses på figur 24 på nästa sida.

Karlstad och Hammarö är de två kommuner i länet som har fler kvinnliga invånare än män. Förra året var första gången Hammarö hade fler kvinnor än män och under 2021 har skillnaden ökat, fast fortfarande på en liten nivå. Nu bor det 29 fler kvinnor än män i kommunen. Denna lilla skillnad gör att Hammarö är den kommun i länet som har jämnast könsfördelning. Störst är differensen i Storfors där det befolkningen består av 52,4 procent män och 47,6 procent kvinnor.³⁰

³⁰ SCB

Figur 24: Befolkningsförändring i Värmland för kvinnor och män mellan 2009-2021



Arbetsmarknad

2020 var ett turbulent år där pandemin fick stora konsekvenser för både arbetsgivare och arbetstagare. Restriktionerna drabbade alla, men vissa branscher led extra mycket med kraftigt minskad omsättning och permitteringar, uppsägningar och konkurser som följd.

Under 2021 har dock den svenska ekonomin påbörjat sin återhämtning, bland annat tack vare omfattande ekonomiska krispaket och expansiv penningpolitik. Under slutet av året låg smittspridningen på en lägre nivå än i många andra europeiska länder, vilket möjliggjort för servicenäringar såsom hotell, restaurang och butikshandel att fortsätta ta igen det som tidigare gått förlorat.

I takt med den förbättrade ekonomin gör Arbetsförmedlingen bedömningen att sysselsättningen, alltså antalet som arbetar, återigen kommer växa i samtliga län. Bedömningen är dock att Värmland kommer vara bland de län som har lägst sysselsättningsstillväxt de kommande åren. Den svaga befolkningsutvecklingen anges som en orsak till denna bedömning.³¹

Den värmländska arbetsmarknaden

Efter att arbetslösheten steg under 2020 så vände den åter nedåt under 2021. I Värmland var minskningen av antalet öppet arbetslösa, från slutet av 2020 till samma period året efter, hela 22 procent. Den stora minskningen gör att antalet öppet arbetslösa i

³¹ Regionala utsikter hösten 2021, Arbetsförmedlingen

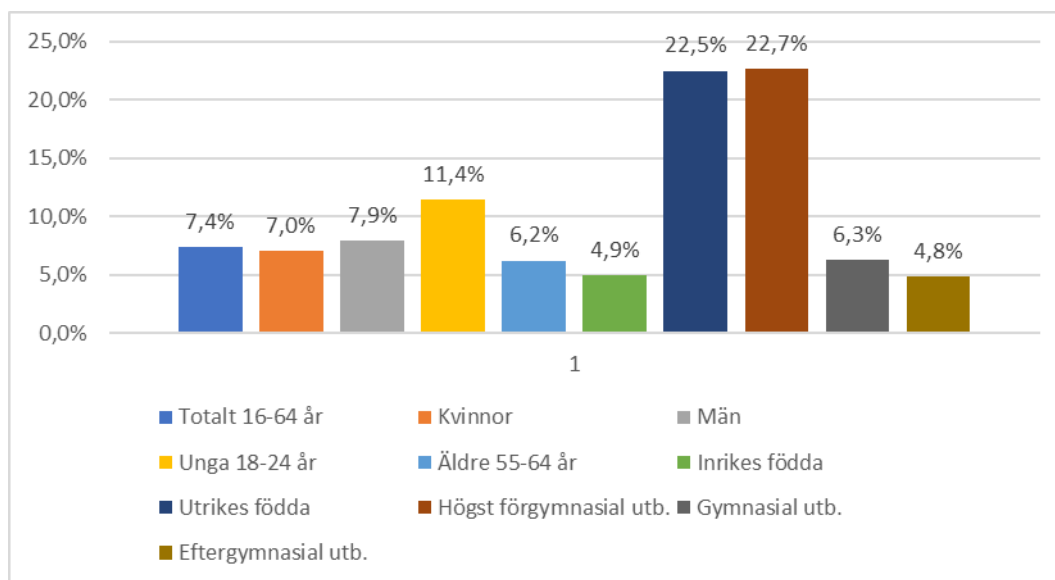
Värmland var ca 4 400 personer i december 2021. Högst är arbetslösheten i Filipstad och Munkfors med ca fem procent. Lägst är den i Hammarö med strax över två procent öppet arbetslösa.

Arbetsgivares efterfrågan på arbetskraft har ökat markant under året. Det råder en växande optimism inom samtliga näringsgrenar efter att efterfrågan sjönk när pandemin bröt ut. Med den ökade arbetskraftsefterfrågan synliggörs också ett problem i länet. Även om det finns många arbetslösa som söker arbete och många arbetsgivare som vill anställa så finns det en obalans mellan utbudet och efterfrågan.

Allt fler värmländska arbetsgivare uppger att det råder brist på arbetskraft med rätt kompetens. Handelskammaren Värmland vittnar om företagare som skulle behöva anställa flera personer direkt, men som inte hittar personer med den kompetens som krävs. Detta har gjort att konkurrensen om bra medarbetare har hårdnat, vilket bland annat lett till svårigheter med lönesättning.³²

En positiv effekt av den hårda konkurrensen är att fler och fler arbetsgivare vill inleda eller utöka samarbeten med skolor som ett sätt att marknadsföra sig och få tag på rätt kompetens. Ett ökat samarbete mellan skola och näringsliv kan på sikt förbättra läget på arbetsmarknaden för länets unga. Som figur 25 visar så låg arbetslösheten för länets unga, 18-24 år, på strax över elva procent. Det är en minskning från året innan, men det är ändå fler unga som saknar arbete än länets genomsnitt.³³

Figur 25: Arbetslöshet, andel av den registerbaserade arbetskraften, kvartal 3 2021



³² Så mår företagen i Värmland, Handelskammaren Värmland

³³ Regionala utsikter hösten 2021, Arbetsförmedlingen

Yrkesväg Värmland

En utmaning för den värmländska arbetsmarknaden är att minska obalansen mellan utbudet av personer som söker arbete och arbetsgivarnas efterfrågan. Figur 25 på föregående sida visar hur stor andel som är arbetslösa, uppdelat i åldersgrupper, utbildningsnivå, utrikes eller inrikes födda samt kön. Arbetslösheten för gruppen utrikes födda är betydligt högre än för övriga grupper i Värmland. Utrikes födda har i Värmland svårare att komma ut i arbete än i övriga riket och långtidsarbetslösheten ökar, främst för kvinnor med låg utbildning. Många av dessa kvinnor och män har låg utbildningsnivå och saknar studievana. Målgruppens kompetenser matchar ofta inte de kompetenser som efterfrågas på arbetsmarknaden och därför behöver olika insatser och metoder som fokuserar på matchningsproblematiken utvecklas. Alla kvinnor och män i arbetsför ålder behövs på arbetsmarknaden i Värmland och därför behövs också insatser för att bryta den könsstereotypa arbetsmarknaden.

Länsstyrelsen har, under tidsperioden augusti 2020 till och med juni 2021, tillsammans med Arvika, Filipstad, Hagfors, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Storfors och Säffle kommuner, samt med Region Värmland, genomfört projektet Yrkesväg Värmland. Projektet har medfinansierats av Europeiska Socialfonden.

Projektets syfte har varit att utveckla målgruppsanpassade utbildningsinsatser som bidrar till att nyanlända och långtidsarbetslösa utrikes födda kvinnor och män som står långt från arbetsmarknaden kommer i arbete, utbildning eller närmare arbetsmarknaden. En regional utbildningsmodell har tagits fram och kommunernas vuxenutbildningar har i samverkan med arbetsmarknads- och integrationsverksamheter utvecklat och erbjudit målgruppen insatser i tre spår där undervisning i svenska integrerats med samhälls-, arbetslivs- och yrkesintegrerade utbildningsinsatser och praktiska inslag. En regional plattform för lärande och erfarenhetsutbyte har etablerats inom ramen för projektet som stöd i kommunernas utvecklingsarbete.

Totalt har 227 kvinnor och 139 män fått stöd i projektet och utbildningsmodellen med insatser i tre spår har skapat möjlighet till stegförflyttning för målgruppen inom utbildningssystemet. Modellen har för eleverna bidragit till tydligare syfte och mål med studierna, snabbare språkutveckling, ökad motivation och känsla av sammanhang. Av de få deltagare som hunnit slutföra sin utbildning inom projektiden har 61 procent av kvinnorna och 45 procent av männen gått direkt ut i anställning.³⁴

³⁴ Länsstyrelsen Värmland



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.

Det nationella målet för bostadsmarknadspolitiken 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.

Äldre

Som tidigare rapporterat så blir länets befolkning allt äldre och i många värmändska 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.

I år svarar tio kommuner att det råder en balans i utbudet av särskilda boenden för äldre. Som figur 26 visar så är det två färre än föregående år. Fyra kommuner; Arvika, Eda, Forshaga och Grums har gått från balans till underskott, medan Hagfors, Hammarö och Karlstad gått i motsatt riktning. Torsby är enda kommunen i länet där det finns ett överskott av platser på särskilda boenden.

Kommunerna har i enkäten fått göra en bedömning av om behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer vara täckt om två och fem år, vilket kan ses i de två kolumnerna längst till höger i figur 26.³⁵

Figur 26: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilt boende för äldre 2013-2021 samt kommunernas prognos för framtiden

Arvika	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Nej	Ja
Eda	Balans	Underskott	Balans	Inget svar	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Ja	Ja
Filipstad	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Ja	Ja
Forshaga	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Vet ej	Nej
Grums	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Nej	Nej
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Ja	Nej
Hammarö	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Ja	Nej
Karlstad	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Ja	Ja
Kil	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Nej	Ja
Kristinehamn	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Ja	Nej
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Ja	Ja
Storfors	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Vet ej	Vet ej
Sunne	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Vet ej	Vet ej
Säffle	Balans	Underskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Ja	Nej
Torsby	Överskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Överskott	Ja	Vet ej
Årjäng	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Ja	Ja
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Om två år	Om fem år

De kommuner som svarat nej på frågan om behovet av särskilda boenden för äldre kommer vara täckt om två och fem år anger den ökande andelen äldre som orsak. Kommunerna kommer inte hinna med att öka antalet platser i den takt som behövs. Idag finns över 2 900 bostäder i särskilt boende för äldre i länet.

Boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende som infördes 2019 finns idag bara i två av länets kommuner; Säffle och Torsby. Utöver dessa två så är det bara Kristinehamn som har planer på att införa boendeformen de kommande åren.

³⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Trygghetsbostäder och seniorbostäder är boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden. Tolv av länets kommuner har den ena eller bägge boendeformerna i sitt utbud. Som tabell 8 visar så är det brist på seniorbostäder i fem av de åtta kommuner som har denna boendeform. Eda är enda kommunen som har ett överskott. Bland kommunerna som idag inte har seniorbostäder så ser Filipstad och Hagfors att det ändå finns ett behov av boendeformen. Det är dock oklart om det finns planer i kommunerna att inrätta seniorbostäder de kommande åren.

Av de sju kommuner som har trygghetsbostäder så råder det balans i fyra, i övriga tre är det brist. Kommunernas bedömning av behovet framåt, om två och fem år, är att det kommer råda balans i många av dem. Ingen av de kommuner som anser sig kunna göra en bedömning ser att det kommer råda brist om fem år.

Nio kommuner saknar trygghetsbostäder. Av dem så ser sex kommuner inget behov av boendeformen om fem år, eller så kan ingen bedömning av behovet göras. Forshaga, Sunne och Årjäng gör bedömningen att behovet av trygghetsbostäder kommer vara täckt om tre år. Det framgår inte av enkätsvaren om det i dessa kommuner finns planer på att införa boendeformen eller ej.³⁶

Tabell 8: Brist, balans eller överskott i utbudet av senior- och trygghetsbostäder 2021

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

³⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Personer med funktionsnedsättning

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

Konventionen framhåller lämplig bostad som del av rätten till en skälig levnadsstandard. I Sverige förtydligas detta bland annat genom lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Syftet med lagen är att personer med funktionsnedsättningar ska kunna leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. Målet är att personer som omfattas av lagen ska kunna nå full delaktighet i samhället, kort sagt leva som alla andra. Det är i huvudsak på regional och lokal nivå som rättigheterna förverkligas. En del av ansvaret innebär att kommuner ska tillhandahålla bostäder där personer med funktionsnedsättningar ska kunna leva så självständigt som möjligt och samtidigt få den hjälp som behövs. För vuxna finns det tre typer av boendeformer med stöd; gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad.

Situationen på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende i de värmländska kommunerna ändras totalt sett inte så mycket från år till år. Åtta till tio kommuner anser att det råder balans och övriga har underskott. För 2021 är det tio kommuner som har balans och sex som har underskott, som figur 27 visar. Det har dock skett omkastningar inom kommunerna där Eda, Sunne och Säffle gått från balans till överskott medan Hagfors och Hammarö gått åt andra hållet. En förklaring till dessa omkastningar kan vara att detta är en relativt liten målgrupp där en liten förändring i antal kan innebära en stor förändring av behovet.³⁷

Figur 27: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning 2013-2021

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

³⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Svårigheterna att planera för bostadsbehoven i en liten målgrupp visar sig också i kommunernas svar om framtiden. 13 kommuner känner att de kan göra en bedömning av om behovet av särskilda boendeformer kommer vara täckt om två år. Av de 13 så bedömer 10 att behovet kommer vara täckt. Fem år framåt i tiden så är det bara tre kommuner som anser sig kunna göra en bedömning. Idag finns totalt 716 bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i länet.

I grupp- och servicebostäder finns fast bemanning och omvårdnad. Detta ingår inte i boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Oftast har de som bor i en servicebostad mindre omvårdnadsbehov än de som vanligtvis bor i gruppbofastad. En annan skillnad mellan servicebostad och gruppbofastad är att gemensamhetsutrymmen vid gruppbofastad ska vara placerade så att de kan fungera som en samlande punkt för de boende. Även servicebostäder har gemensamhetsutrymmen, men de ligger kanske inte i direkt anslutning till bostaden.³⁸

Som tabell 9 visar så råder det balans i de flesta av kommunerna som har dessa två boendeformer.

Tabell 9: Brist, balans eller överskott i utbudet av gruppbofastäder och servicebostäder 2021

Kommuner	Gruppbofastäder	Servicebostäder
Arvika	Överskott	Underskott
Eda	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Boendetyp saknas i kommunen
Forshaga	Underskott	Underskott
Grums	Underskott	Balans
Hagfors	Balans	Balans
Hammarö	Balans	Balans
Karlstad	Balans	Balans
Kil	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott
Munkfors	Boendetyp saknas i kommunen	Balans
Storfors	Boendetyp saknas i kommunen	Balans
Sunne	Balans	Underskott
Säffle	Underskott	Balans
Torsby	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Balans

³⁸ Kunskapsguiden.se

Personer med funktionsnedsättning är en heterogen grupp där inte alla har behov av särskilda boenden enligt LSS. Det är en högre andel av gruppen personer med funktionsnedsättning som bor i ensamhushåll och hyresrätt än i övriga befolkningen. Likaså är inkomsterna lägre hos gruppen.³⁹ Strukturella utmaningar på bostadsmarknaden i form av brist på mindre och billigare bostäder samt hyresrätter kan därmed riskera att slå hårdare mot gruppen personer med funktionsnedsättning.

Våldsutsatta kvinnor

I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd 2014:4 står att Socialnämnden bör kunna erbjuda stöd och hjälp i form av bland annat hjälp att ordna stadigvarande bostad. I 5 kap 11§ står att Socialnämnden ska särskilt 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. Trots det är det svårt att ordna ett stadigvarande boende för våldsutsatta kvinnor.

Länsstyrelsen Värmland har, efter regeringsbeslut, kartlagt kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Samtliga länsstyrelsers kartläggningar finns sammanställda i en nationell rapport.

I Länsstyrelsen Värmlands kartläggning hade 11 av Värmlands 16 kommuner deltagit genom intervju, fem av åtta skyddade boenden hade deltagit genom intervju och 12 av 16 allmännyttiga bostadsbolag hade deltagit genom att besvara en enkät.

De insatser som kommunerna erbjuder för att ordna stadigvarande boende är boendesociala kontrakt, sociala kontrakt, förtur, hyresgarantier, ekonomiskt bistånd och bostadsanskaffning. De flesta socialsekreterare beskriver att de våldsutsatta som placeras på skyddat boende, inte kan komma tillbaka till hemkommunen. Det är dock i hemkommunen socialtjänsterna beskriver att de kan stötta till stadigvarande boende och bevilja ovanstående insatser. Majoriteten av socialsekreterarna beskriver mycket stora svårigheter att hjälpa till stadigvarande boende i annan kommun. Socialsekreterare och även skyddade boenden beskriver en situation där kommuner har svårigheter att samverka och samarbeta med varandra.

Goda exempel och arbetssätt som lyfts är Kompott Värmland och Karlstad kommuns arbete med Vänkommuner, vilka båda syftar till att underlätta samverkan mellan kommuner och möjliggöra att våldsutsatta kan erbjudas boende i annan kommun. Länsstyrelsen Värmland samordnar sedan september 2021 Kompott Värmland där 11 av länets 16 kommuner ingår och där det finns en överenskommelse att tillhandahålla en lägenhet per år för de mindre kommunerna och två för Karlstads kommun.

³⁹ Uppföljning av funktionshinderspolitiken 2020 – del II Statistik om förutsättningar och levnadsvillkor för personer med funktionsnedsättning, 2021:8, Myndigheten för delaktighet, 2021

Gällande boendeinsatser för våldsutövare är detta mycket ovanligt och har skett i enstaka fall. Kartläggningen visar en samstämmig bild av att socialsekreterare uppfattar denna typ av insatser som svåra samt att den endast kan fungera i vissa situationer, exempelvis där våldsutövaren inte är uppsökande.

De stora utmaningarna gällande att ordna stadigvarande boende beskrivs vara bostadsbristen, men även samverkanssvårigheter, där kommuner även beskriver svårigheter i att de arbetar på olika sätt i våldsärenden. Flera socialtjänster lyfter barnrättsperspektivet, där bekymmer med att stötta till stadigvarande boende medför långa vistelsetider på skyddat boende. Barn hinner rota sig och knyta kontakter, för att sedan efter så lång tid som två år behöva bryta upp då det stadigvarande boendet finns på annan ort.

Kartläggningen visar avslutningsvis på en stor vilja att arbeta långsiktigt och stötta till stadigvarande boende, trots att detta idag visar sig vara mycket svårt för flera kommuner.

Bostadssituationen för unga har låg prioritet hos kommunerna

Ungdomar är en av de grupper som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det handlar ofta om begränsade ekonomiska möjligheter, kort kötid i bostadsföretagens eller bostadsförmedlingarnas system eller att de saknar tidigare bostad med bytesvärde.

I Värmland råder det brist på bostäder för ungdomar i sex kommuner, vilket är samma antal som året innan. En stor skillnad är att det i år är överskott i två kommuner – en halvering mot förra årets situation, vilket kan ses på figur 28 på nästa sida. Ett sätt att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden är att inrätta ungdomsbostäder. Med det menas bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. Det är ingen kommun i länet som har särskilda ungdomsbostäder i sitt bestånd och det är bara fem kommuner som uppger att det pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. De insatser som görs är bland annat hyresrabatter och underlättande för två eller fler att hyra en lägenhet tillsammans. Kristinehamn har nyligen gjort ett tillägg i sin bostadsförsörjningsplan med ett fokus på unga vuxna.⁴⁰

⁴⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Figur 28: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för ungdomar 2013-2021

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

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.

Startlån till förstagångsköpare av bostad

I slutet av 2020 gav regeringen ett uppdrag att utreda och lämna förslag på åtgärder för att underlätta för hushåll som för första gången ska köpa en bostad, så kallade förstagångsköpare. Resultatet av utredningen överlämnades till regeringen i början av april 2022. I utredningen föreslås ett startlån med syfte att få fler förstagångsköpare att klara kontantinsatsen till en ägd bostad. Målgruppen för startlånet är de som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren och som har behov av att låna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en första primär bostad. Förslaget är nu ute på remiss och Länsstyrelsen Värmland är en av remissinstanserna. Remissvaren ska ha inkommit till Finansdepartementet senast den 26 augusti 2022.

Många lediga studentbostäder i Karlstad

Vilka kommuner som i bostadsmarknadsenkäten har svarat att det finns studenter som behöver boende har varierat en del genom åren som figur 29 på nästa sida visar. 2019 var första året som svarsalternativet ”ej aktuellt” var med. Även om det i kommunen inte finns universitet eller högskola kan frågor om bostäder för studenter ändå vara aktuella. Exempelvis om man är en kommun som angränsar till annan kommun med universitet eller högskola och därmed har en efterfrågan på bostäder för studenter.

I årets enkät är det sex kommuner som svarat att det finns studenter i kommunen som behöver boende. Karlstad är den kommun som har flest studenter och studentlägenheter. Kommunen har rapporterat att det råder balans på bostadsmarknaden och fick i Sveriges förenade studentkårer (SFS) senaste bostadsrapport för andra året i rad en

grönmarkering. Det är den högsta utmärkelsen och innebär att studenter kan få ett tryggt boende inom en månad från anmälan. SFS definition av ett tryggt boende innebär bland annat att det ska vara ett permanent förstahandskontrakt som erbjuds. Boendet ska vara hyresrätt i form av korridorrum, studentlägenhet, ordinarie hyresrätt eller del i hyresrätt.⁴¹

Det har byggts många studentlägenheter i Karlstad de senaste åren och lagom till skolstarten höstterminen 2022 kommer ytterligare cirka 300 lägenheter finnas klara. Samtidigt ökar antalet studenter på universitetet och kommunen tror inte risken för att många lägenheter kommer stå tomma är så stor. Möjligen kan korridorboenden få fler lediga rum när det finns ett ännu större utbud av lägenheter för studenter att flytta till. Om det skulle uppstå vakanser i studentlägenhetsbeståndet finns en möjlighet för hyresvärdar att låta studenter som tagit sin examen få bo kvar även efter avslutad skolgång.⁴²

Figur 29: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för studenter 2013-2021

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

Nyanlända

Vad styr kommunernas mottagande av anvisade 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 (fortsättningsvis

⁴¹ SFS Bostadsrapport 2021

⁴² Samtal med Karlstad kommuns universitetssamordnare

bosättningslagen) med tillhörande förordningar.⁴³ 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 (inom två månader från anvisning till mottagande) anordna boende för den nyanlända i den egna kommunen. Mot bakgrund av det måste kommuner beakta mottagandet av nyanlända i sin planering för bostadsförsörjningen.

Regeringens avsikt med lagen är att kommuner som har en jämförelsevis god arbetsmarknad, stor befolkning, lågt mottagande och förhållandevis få asylsökande får ta emot fler nyanlända. Intentionerna ligger också till grund för Migrationsverkets beräkningsmodell bestående av ett antal parametrar och viktingsvariabler utifrån varje kommuns arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, det sammanlagda mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylmottagandet i kommunen. Regeringen beslutar om fördelningen av hur många nyanlända som ska tas emot i varje län (länstal) 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. Det är länsstyrelsen som beslutar om fördelningen mellan kommunerna i länet, så kallade kommuntal.⁴⁴ I beslut om kommuntal väger Länsstyrelsen Värmland in kommunernas tillgång till bostäder, men också hur väl kommunerna uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar i relation till mottagandet av anvisade nyanlända.

Värmlands mottagande av 2021 års anvisade nyanlända

År 2021 var länstalet för Värmlands län 244 anvisade nyanlända, av landets totala mottagande om 7 500. I snitt var kommuntalet för de värmländska kommunerna 12 personer (Karlstad undantaget på grund av kommunens storlek i relation till övriga kommuner, samt Filipstad och Säffle). Filipstad är tillsammans med Säffle de kommuner i länet som under 2021 inte tagit emot någon nyanländ på anvisning med anledning av att de tilldelats 0 i kommuntal. En övervägande majoritet, 61 procent, av de som mottagits i länet under 2021 är kvotflyktingar, det vill säga personer som vidarebosatts inom ramen för FN:s flyktingorgan UNHCR.

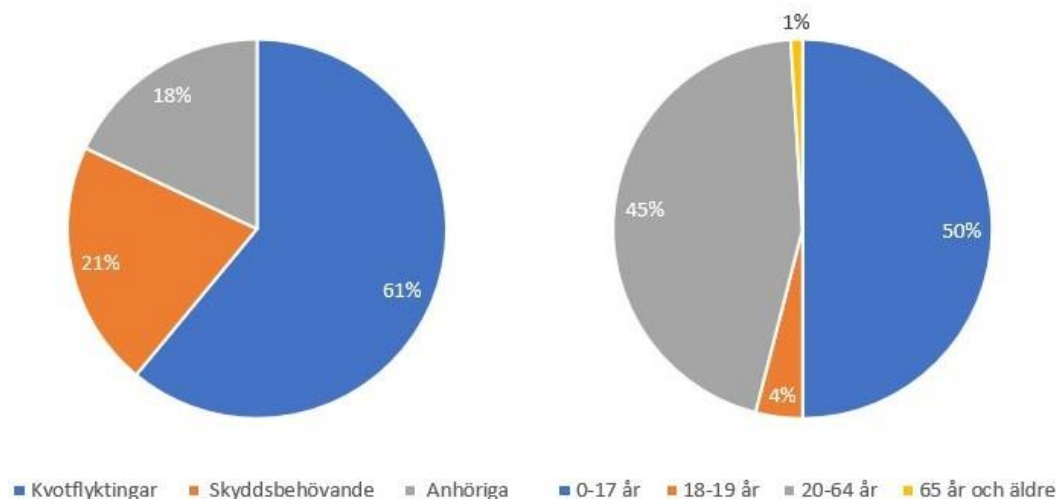
Som det vänstra cirkeldiagrammet i figur 30 på nästa sida visar så var en övervägande majoritet, 61 procent, av de som mottogs i länet under 2021 kvotflyktingar, det vill säga personer som vidarebosatts inom ramen för FN:s flyktingorgan UNHCR. Näst största grupp var skyddsbehövande eller personer som fått uppehållstillstånd på synnerligen ömmande omständigheter och gruppen anhöriga till flyktingar utgjorde 18 procent.

⁴³ Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, samt förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner.

⁴⁴ Enligt 5 § förordningen (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Det var lite fler kvinnor/flickor; 54 procent, än män/pojkar på 46 procent. Det högra cirkeldiagrammet i figur 30 visar åldersfördelningen hos de som togs emot. Totalt mottogs 372 personer i länet under år 2021 (exklusive ensamkommande barn), och därmed uppfyllde Värmland länstalet om 244 anvisade nyanlända under år 2021.

Figur 30: Fördelning i bakgrund och ålder av de nyanlända som mottogs i Värmland under 2021



Redovisning och analys av enkätsvar

Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar en samstämmig bild av de uppgifter Länsstyrelsen inhämtat från kommunerna inom ramen för de ordinarie integrationsuppdragen, och i synnerhet att sammanställa lägesbilder (uppdrag 21) om mottagandet av nyanlända och asylsökande, i vilken frågor ställs om boende. Bostadsförsörjningen för målgruppen anvisade nyanlända utgörs främst av bostäder i de allmännyttiga bostadsbolagen. 12 av 16 kommuner svarar att de har regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända. Två kommuner uppger att kommunens allmännyttiga bostadsbolag har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända. Hälften av kommunerna i länet svarar att de erbjuder anvisade nyanlända tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt, antingen direkt i samband med mottagandet eller efter mindre än ett år. En kommun anger att de har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt. Samma kommun anger även att de har ett regelbundet samarbete, eller en överenskommelse, med privata fastighetsägare, medan ingen kommun hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner. Vidare har ingen av länets kommuner och/eller allmännyttan i kommunen byggt om lokaler till bostäder avsedda för anvisade nyanlända. Däremot har en kommun och/eller allmännyttan byggt bostäder med tidsbegränsade bygglov.

Överlag varierar tillgången på bostäder i kommunerna och därmed också för målgruppen anvisade nyanlända. Medan flertalet kommuner bedömer att de för närvarande har goda eller relativt goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända, svarar några kommuner att de har lite svårare att tillhandahålla bostäder.

Kommunerna fick i bostadsmarknadsenkäten markera på en skala från 1-7 hur de bedömde kommunens möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. 1 motsvarade mycket dåliga möjligheter och 7 mycket goda möjligheter.

Tabell 10: Kommunernas möjligheter att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända 2021

Kommuner	Möjlighet att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända på skalan 1-7
Arvika	7 av 7
Eda	6 av 7
Forshaga	4 av 7
Grums	4 av 7
Hagfors	6 av 7
Hammarö	5 av 7
Karlstad	5 av 7
Kil	5 av 7
Kristinehamn	5 av 7
Munkfors	7 av 7
Sunne	5 av 7
Säffle	4 av 7
Torsby	6 av 7

Oavsett tillgången, framkommer att kommunerna generellt har svårt att tillgodose behovet av stora lägenheter för familjer bestående av flera barn. Som framgår ovan har 2021 års mottagande av anvisade nyanlända till största delen utgjorts av kvotflyktingar, ofta bestående av större flerbarnsfamiljer. Att behovet inte står i relation till tillgången får till följd att familjer bosätts i lägenheter med mindre kvadratmeteryta och/eller färre sovrum än önskvärt. En annan utmaning rör planeringsförutsättningarna gällande såväl tidsaspekten (det vill säga när i tid bostaden ska vara klar för inflyttning, liksom de förhållandevis korta tidsramar som kommunen har att förhålla sig till från anvisning till mottagande), som familjestorlek och eventuella behov av tillgänglighetsanpassning. Faktorer som gör det svårt för kommunerna att planera för vilka bostäder det finns behov av, exempelvis om det handlar om bostad för en person eller en stor familj, med eller utan särskilda behov.

Nyanlända personer med uppehållstillstånd som bosätter sig i en kommun på egen hand

Länstalen (och således också kommuntalen) omfattar enbart nyanlända personer som anvisas av Migrationsverket i enlighet med bosättningslagen. Nyanlända personer med uppehållstillstånd, och direktinresta anhöriga till nyanlända personer, kan även anordna bostad på egen hand, så kallad självbosättning. I praktiken innebär det att kommunernas

sammantagna flyktingmottagande, och därmed också behov av bostäder, övergår kommunalen om mottagande av anvisade nyanlända, liksom andelstal för anvisning av ensamkommande barn (se kommande avsnitt om Ensamkommande barn och unga). En realitet som också avspeglar sig i kommunernas svar på såväl lägesbildsenkäten som bostadsmarknadsenkäten.

På frågan om läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända svarar sju kommuner att de har balans, fem att de har ett underskott på bostäder och fyra kommuner att de har ett överskott av bostäder. Figur 31 visar hur kommunerna har svarat på frågan mellan 2013 och 2021. Under åren 2013 till 2018 hade många kommuner underskott på bostäder för nyanlända, men från och med 2019 har läget förbättrats och allt fler kommuner rapporterar balans.

Merparten av kommunerna 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 31: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för nyanlända 2013-2021

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

För att ge svaren i bostadsmarknadsenkäten ytterligare en dimension visar kommunernas sammantagna svar i lägesbildsenkäten att mottagandet av anvisade nyanlända generellt fungerar bra. Däremot framkommer att en majoritet av kommunerna i låg grad eller endast delvis har en god kunskap om självbosattas bostadssituation. En majoritet av kommunerna uppger även att man i låg grad, eller endast delvis, kan möta självbosattas bostadsbehov.

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 m.fl. 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 dagersättning 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

Vad styr kommunernas mottagande av 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. Begreppet används både för ensamkommande barn som är asylsökande och för ensamkommande barn som fått uppehållstillstånd. För ensamkommande barn, som fått uppehållstillstånd och numera är över 18 år, brukar man använda termen ensamkommande unga. Migrationsverket har det övergripande ansvaret för mottagandet av ensamkommande barn så länge barnet är asylsökande, eller om barnet får avslag på sin asylansökan. Ansvaret innebär bland annat att Migrationsverket anvisar barnet till en kommun och därmed övergår ansvaret till kommunen i enlighet med socialtjänstlagen.

Den 1 april 2016 införde Migrationsverket en ny anvisningsmodell i syfte att göra fördelningen av asylsökande ensamkommande barn mellan landets kommuner jämnare. Anvisningarna sker till kommunerna genom ett fördelningssystem, som baseras på att respektive kommun tar emot en fastställd andel uttryckt i promilletal av det totala antalet barn, som väntas söka asyl i Sverige kommande år. Andelstalet räknas ut från ett antal parametrar såsom kommunens folkmängd, mottagande av nyanlända och ensamkommande barn. Andelstalet sätts sedan i relation till det totala antalet anvisningar av ensamkommande barn som gjorts i Sverige sedan 1 januari 2016. Länsstyrelserna har möjlighet att göra en omfördelning av andelstal för mottagandet av ensamkommande barn inom ramen för länets andelstal. En omfördelning förutsätter att någon kommun/några kommuner önskar överlåta hela (eller del av) sin andel till annan kommun, och att någon kommun/några kommuner har ett önskemål om att ta över andel för från annan kommun. Andelarna gäller för ett kalenderår och utgör grunden för Migrationsverkets anvisning till kommuner av ensamkommande barn.

Värmlands mottagande av ensamkommande barn och unga år 2021

2021 var andelstalet för Värmlands län 29,5 promille av rikets totala beräkning av mottagandebehovet av asylsökande ensamkommande barn. Vid utgången av 2021 hade åtta av länets kommuner, enligt Migrationsverkets statistik, tagit emot elva ensamkommande barn på anvisning. Utöver de elva asylsökande ensamkommande barn, som anvisats till länet under 2021, har även två ensamkommande barn vidarebosatts i

länet genom FN:s flyktingorgan UNHCR under 2021. Baserat på information inhämtad från kommunerna, i arbetet med Länsstyrelsens uppdrag rörande ensamkommande barn, placeras merparten i så kallade familjehem. Det vill säga ett hem hos en person eller en familj i barnets nätverk, eller en person eller en familj som barnet inte har någon anknytning till. Länsstyrelsen erfar att flera kommuner i länet har svårt att rekrytera familjehem i allmänhet och för ensamkommande barn i synnerhet. Enligt svaren i lägesbildsenkäten har ungefär 40 procent av kommunerna endast delvis en god förmåga att möta behovet av boende för ensamkommande barn och unga under 18 år. I samma enkät uppger ungefär hälften av kommunerna att de endast delvis har god förmåga att möta behovet av boende för ensamkommande unga över 18 år. Sammantaget innebär det att en stor del av kommunerna i länet har utmaningar i att tillgodose behovet av boende för ensamkommande barn oavsett ålderskategori.

Ensamkommande ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden

Bostadsmarknadsenkäten ställer inga specifika frågor rörande kommunernas tillhandahållande av boende för anvisade ensamkommande barn. Däremot kan man anta att ensamkommande ungdomar (tidigare asylsökande som fått uppehållstillstånd och numera är över 18 år) ryms i enkätsvaren rörande bostäder för ungdomar respektive studenter. Svaren avseende bostäder för ungdomar visar att det i hälften av kommunerna råder balans för ungdomar på bostadsmarknaden, samtidigt som närmare hälften av kommunerna har ett underskott på bostäder för ungdomar. Flera av dessa kommuner uppger att de har få lediga bostäder generellt, och även att det finns få små lediga bostäder. Därutöver framkommer att lediga bostäder är för dyra för ungdomar. Ingen av länets kommuner har några särskilda ungdomsbostäder, och elva kommuner svarar att de inte har några pågående insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Fem kommuner arbetar för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad genom exempelvis generella satsningar på bostadsbyggande, vilka även gynnar ungdomar, samt genom att erbjuda hyresrabatter.

Länsstyrelsen erfar att ensamkommande unga, i likhet med såväl nyanlända som ungdomar, har en lång väg in på bostadsmarknaden. Bland annat för att de inte har år av tillgodoräknande i vare sig allmännyttiga och kommunala bostadsföretag, eller hos privata hyresrättsaktörer. Dessutom saknar ensamkommande unga ofta de ekonomiska resurserna att köpa en bostadsrätt eller ett hus, och på så sätt ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Beaktar man ensamkommande ungas särskilda situation utgör nämnda faktorer ytterligare försvårande omständigheter i relation till ungdomars svårighet att ta sig in på bostadsmarknaden.

Barn

Beslutet att göra barnkonventionen, FN:s konvention om barnets rättigheter, till svensk lag 2020 innebär 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.

I pandemins spår har antalet vräkningar där barn påverkades ökat markant och berörde särskilt ensamstående föräldrar med barn.

Hemlöshet

Hemlöshet är den yttersta graden av utsatthet vilket är ett växande problem.

Hemlösheten drabbar inte bara den enskilda individen utan den drabbar även människor i dess närhet och allt för ofta även barn.

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.⁴⁵

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 vräkning varit en bidragande faktor till deras nuvarande hemlössituation.⁴⁶

I Karlstad finns flera organisationer som ger stöd åt hemlösa eller andra ekonomiskt utsatta personer, en av dem är Karlstads kyrkliga stadsmission. De vittnar om att utsattheten för de som varit eller blivit hemlösa under åren med pandemin har varit stor. Som hemlös är det svårare att skydda sig från smittorisk. De ser att en förändring över vilka som är hemlösa. Idag finns fler par, ofta unga, som är utan bostad liksom fler separerade män. Flera av dem bor i sin bil.⁴⁷

Under pandemin har Stadsmissionen erbjudit mat till behövande. Besökarna har varit fler än tidigare år och personalen har mött individer som aldrig tidigare sökt hjälp. Det har exempelvis varit småföretagare vars verksamhet slagits ut av pandemin och vars ekonomiska buffert tagit slut. Flera har klarat att betala fasta kostnader som boende och bil men har inte haft pengar kvar att köpa mat. Bland de som sökt mathjälp har många yngre barn. En del föräldrar har haft verksamheter som ovan och en del har behövt vara hemma med sjuka barn i stor utsträckning på grund av restriktionerna, vilket lett till minskad inkomst.⁴⁸

⁴⁵ Göteborgs Räddningsmission. *Hemlöshet – en liten grundkurs*, 2018

⁴⁶ *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*. Socialstyrelsen

⁴⁷ *Samtal med Karlstads kyrkliga Stadsmission 2021*

⁴⁸ *Ibid.*

Avhysning/vräkning

Varje år ansöker hyresvärdar om vräkning av hyresgäster. Figur 32 visar Kronofogdens statistik över antalet ansökta och verkställda vräkningar under åren 2016 till 2021.

Under 2021 gjordes 192 ansökningar om vräkning i länet. Av dessa verkställdes 66. Det är en klar ökning av ansökningar jämfört med året innan. Antalet som verkställdes är också högre, men inte så mycket större än tidigare år.

Figur 32: Ansökta och verkställda avhysningar i Värmlands län 2016-2021



I samtliga kommuner inkom minst en ansökan om vräkning under 2021. Arvika, Karlstad, Kristinehamn och Säffle är de kommuner där det inkom flest ansökningar. Det var dock bara i elva kommuner som minst en vräkning verkställdes.

Alla vräkningar är tragiska och allra värst är de där barn berörs. I Värmland var 22 barn med om att familjen blev vräkt under 2021. Ytterligare 50 barn riskerade att vräkas under året, men för dem blev vräkningen inte verkställd.⁴⁹

Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun

Aktiv medverkan är när 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.⁵⁰ Statskontorets kartläggning har urskilt fyra, delvis överlappande, grupper som är föremål för aktiv medverkan.

- Nyanlända
- Personer med missbruk eller andra sociala problem
- Personer med behov av skyddat boende

⁴⁹ Kronofogden

⁵⁰ Statskontorets kartläggning Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun (2020:19)

- Strukturellt hemlösa

Regeringen gav länsstyrelserna i uppdrag att initiera samverkan mellan kommuner för att motverka aktiv medverkan till bosättning i någon annan kommun. Länsstyrelserna skulle även redovisa vilka andra insatser som berörda aktörer genomför för att motverka fenomenet.⁵¹

Länsstyrelsen Värmland genomförde en mindre kartläggning med Filipstads, Hagfors, Munkfors och Säffle kommuner. Urvalet gjordes på basis av att kommunerna tidigare uttryckt att individer ur de fyra grupper som är föremål för aktiv medverkan, flyttat dit utan föregående information eller av egen vilja.

Kartläggningen visade att aktiv medverkan till bosättning i annan kommun förekommer i olika omfattning i Värmlands 16 kommuner. En drivande faktor är tillgången till lediga bostäder. Filipstads och Säffle kommuner hade 2020 ett bedömt överskott av bostäder och är två av de kommuner i länet som är föremål för aktiv medverkan. Sex kommuner har en bedömd balans på bostadsmarknaden men även i dessa kommuner förekommer företeelsen. Åtta kommuner har ett bedömt underskott av bostäder och Länsstyrelsen noterade att förekomsten inte är lika vanlig i dessa kommuner.

Länsstyrelsen bedömde dock att förekomsten av aktiv medverkan hade avtagit i de kommuner som ingått i inventeringen. Länsstyrelsen Värmland noterade att orsakerna kan vara flera; Pandemin Covid-19, medial uppmärksamhet samt politisk åtstramning. Det är främst en nationell företeelse men i en del fall sker aktiv medverkan även regionalt och då inte enbart från den största kommunen till de mindre. Baserat på kartläggningen bedömde Länsstyrelsen Värmland att det även mellan mindre kommuner förekommer aktiv medverkan. Det kan dock ibland vara svårt att avgöra om aktiv medverkan är en bakomliggande orsak till en persons flytt till kommunen.

Kartläggningen visade att det är relativt vanligt att barn är inblandade i förekomsten aktiv medverkan. Barnens skolgång påverkas och ingen överlämning mellan skolor och BUP förekommer. Andelen barn med svårigheter och särskilda behov ökar och belastningen i mottagande skola tilltar. Alla fyra identifierade grupper förekommer men variationer sker över tid.⁵²

⁵¹ Regeringen

⁵² Redovisning av uppdrag Aktiv medverkan Värmland 2021, Länsstyrelsen Värmland



Arvika järnvägsstation

Bostadsförsörjningsarbete i länet

I detta kapitel redogörs för Länsstyrelsens och kommunernas roller i arbetet med Värmlands bostadsförsörjning, samt Länsstyrelsens vräkningsförebyggande arbete.

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.⁵³ 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.⁵⁴

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 2021

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

Under våren 2021 genomfördes två digitala seminarier där resultatet av bostadsmarknadsenkäten presenterades för länets kommuner, som ett led i framtagandet av bostadsmarknadsanalysen.

Länsstyrelsen genomförde under hösten ett antal digitala frukostseminarier som en del av regleringsbrevsuppdraget att stödja kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete. På sidan 71 beskrivs uppdraget och genomförande mer utförligt.

⁵³ Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

⁵⁴ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Kommunens roll och arbete

Kommunerna har det övergripande ansvaret att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder. Det är på lokal nivå som faktiska behov blir synliga och det är där bostäder byggs, omvandlas och renoveras. Ansvaret att lokalisera bostäder till lämpliga platser där människor anser det attraktivt att bo och där närhet till infrastruktur och service finns ligger också det hos kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen.⁵⁵ Dessa riktlinjer ska antas varje mandatperiod och utgöra ett underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

15 av länets 16 kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. Av dessa 15 så är 10 antagna under förra mandatperioden. Fyra kommuner arbetar med nya riktlinjer som förväntas bli antagna under 2022. Vid planeringen av riktlinjerna ska kommunerna ge länsstyrelsen tillfälle att yttra sig.

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 hälften av kommunerna denna möjlighet till ekonomiskt stöd. De kommuner som inte gör det har svarat att orsaken främst handlar om att frågan inte varit aktuell för övervägande. En kommun anser också att det statliga bidrag som går att söka inte täcker den ekonomiska risken som kommunen tar när den går in som borgenär.⁵⁶

Markinnehav och markanvisning

En kommun som äger mark kan genom villkor i ett markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet. Villkoren kan röra vilka upplåtelseformer eller storlekar på bostäder som tillåts. Ett markanvisningsavtal är en uppgörelse mellan kommunen och en enskild byggherre, som ger byggherren ensamrätt att förhandla med

⁵⁵ Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁵⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2022

kommunen om upplåtelse eller överlåtelse av kommunägd mark, för att bygga bostäder. Upplåtelse innebär att byggherren får rätten att nyttja marken och bygga på den, medan överlåtelse innebär att byggherren köper marken, fastigheten, av kommunen.

Samtliga kommuner i Värmland har i enkäten svarat att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Med lämplig mark menas här mark som marknaden vill bebygga, mark som är detaljplanlagd för ändamålet och/eller som pekats ut i översiktsplanen eller dylikt. Sex kommuner har också planer på att köpa mer mark som lämpas för bostadsbyggande.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun, som genomför markanvisningar, anta riktlinjer för ändamålet. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Hälften av länets kommuner har antagit sådana riktlinjer. Ytterligare en, Storfors, kommer ta fram riktlinjer under 2022.

Kravet på att ta fram riktlinjer gäller, som tidigare redovisat, endast om markanvisning görs i kommunen. Att hälften av kommunerna inte har några riktlinjer faller sig ganska naturligt då det bara är sju kommuner som har gjort markanvisningar de senaste två åren.⁵⁷

Forshaga och Karlstad har valt att styra vilken upplåtelseform som ska få byggas i sina markanvisningsavtal. Ingen kommun har i sina avtal valt att införa krav på att få förmedla de uppförda lägenheterna eller att de ska ha en viss hyresnivå.

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 handläggar- 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.

Det finns ofta former för regelbunden samverkan inom kommunernas plan- och byggverksamhet men inte specifikt för bostadsförsörjning på en strategisk nivå.

⁵⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2022

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 sex kommuner som uppger att de deltar i en mellankommunal samverkan.

Forshaga, Grums, Hammarö, Karlstad och Kil samverkar inom det som kallas Karlstad Business Region kring frågor som rör behov, planering och byggande av bostäder och infrastruktur. Årjäng samverkar både med kommuner i andra regioner samt med norska kommuner.

Kommunernas arbete med särskilda boendelösningar samt att motverka hemlöshet och vräkningar

Ett verktyg som kommunen har för att få fram bostäder till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden är andrahandsuthyrning efter biståndsbeslut. 13 av länets kommuner använder detta verktyg och det vanligaste är att det görs i samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget i kommunen. Filipstad, Karlstad och Kristinehamn har också samarbeten med privata hyresvärdar. Totalt fanns 740 lägenheter för andrahandsuthyrning i länet den 1 januari 2022.⁵⁸

Alla kommuner utom Storfors arbetar idag aktivt med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Den vanligaste åtgärden som görs är att kommunen hyr ut andrahandslägenheter enligt socialtjänstlagens regler till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna åtgärd används av elva kommuner.

Hyresgarantier och uppsökande verksamhet är också vanliga verktyg i detta arbete. Tre kommuner har ägardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsbolaget att det ska sänka de ekonomiska kraven på de bostadssökande genom att till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. Ingen kommun har en sådan överenskommelse med någon privat fastighetsägare.

Som tidigare redovisat i kapitlet om hemlöshet ansöktes det om vräkning i alla varmländska kommuner under 2021. Det är dock inte alla kommuner som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. I bostadsmarknadsenkäten delas frågan om vräkningsförebyggande arbete upp i två delar; dels vräkningsförebyggande arbete generellt och vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer. Storfors och Säffle bedriver inget arbete alls, medan Karlstad svarat att de arbetar för barnfamiljer. Övriga kommuner arbetar alltså både generellt och för barnfamiljer specifikt. Här finns det en möjlighet att kommunerna gör olika tolkningar av vad som anses vara ”förebyggande” åtgärder och vad som är åtgärder när en anmälan om avhysning inkommer.

⁵⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Uppsökande verksamhet i syfte att erbjuda stöd och hjälp för att om möjligt avstyra att en vräkning verkställs är det vanligaste verktyget som kommunerna använder. Många kommuner har också samverkan med det allmännyttiga bostadsbolaget.⁵⁹

Övrig samverkan

14 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.

Regleringsbrevsuppdrag 3 B3 2021

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2021 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som ska lämnas enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och pandemin har för många länsstyrelser fortsatt inneburit att planerade aktiviteter har flyttats fram eller ställts in. Vidare har Rysslands invasion av Ukraina 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 och som har bäring på det vräkningsförebyggande arbetet är likartade. Det har heller inte alltid framgått vilket år i Bostadsmarknadsanalysen som uppdragen ska rapporteras. Det har inneburit att länsstyrelserna har tolkat inrapportering på olika sätt och att olika aktiviteter som har gjorts inom uppdraget på respektive länsstyrelse har gått in i varandra. Till exempel så har vissa aktiviteter under 2021 varit en förberedelse för uppdraget som kom 2022.

Långsiktigt samarbete är nödvändigt

Uppdragets vikt kräver långsiktig samverkan och bygger till stora delar på kommunernas resurser och möjligheten för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete. Länsstyrelserna vill också uppmärksamma att den mellankommunala samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till olika uppdrag, såsom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, den pågående flyktingsituationen, det vräkningsförebyggande arbetet och stadigvarande boende för

⁵⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2022

våldsutsatta. Det kräver att en pågående samverkan också behöver utvecklas till ett aktivt samarbete mellan relevanta aktörer.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en aktiv 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 Allmännyttä samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Kommunikationsplan till utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd.

Som en del av 2021 års uppdrag gjordes en kommunikationsplan som syftar till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten. Målet med kommunikationsplanen var att få stor spridning av materialet till relevanta målgrupper. Spridning har skett både internt inom länsstyrelsernas olika sakområden, externt och nationellt till olika organisationer och myndigheter såsom Fastighetsägarna, Sveriges allmännyttä, Kronofogdemyndigheten, SKR och Hyresgästföreningen. Respektive länsstyrelse har genom kommunikationsplanen prioriterat spridning till kommuner och framför allt socialtjänst samt förvaltningar/tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning, vräkningsförebyggande arbete, budget och skuldrådgivning, störningsjour och att motverka hemlöshet. Vidare har utbildningspaketet också spridits till privata och kommunala hyresvärdar och fastighetsägare samt frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen.

Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomförde uppdraget

Regleringsbrevsuppdraget hanterades som ett projekt, med start i april 2021 och med ett avslut i december samma år, utifrån de resurser som fanns att tillgå.

Enkätutskick till kommunerna

Under våren skickades en enkät ut till länets 16 kommuner med utförligare frågor om hur de arbetar för att motverka vräkningar. Fokus låg på att ta reda på hur samverkan sker internt och/eller med andra aktörer. Vi frågade också på vilket sätt Länsstyrelsen Värmland kunde stödja dem i sitt arbete och fick därigenom förslag på olika aktiviteter.

Målet var att utifrån deras behov anordna aktiviteter som kunde stötta kommunerna i deras arbete. En aktivitet blev att arrangera frukostseminarier.

Frukostseminarier

Fyra frukostseminarier anordnades under hösten 2021. En föreläsning per månad, en timme per gång. Syftet med dessa seminarier var att bidra till kunskapshöjande insatser inom området och inspirera till samverkan. Målgruppen var tjänstepersoner som arbetar med vräkningsförebyggande arbete, men även hyresvärdar i Värmland bjöds in liksom budget- och skuldrådgivare. Vid varje frukostseminarium deltog mellan 20-40 personer. På grund av pandemin hölls seminarierna digitalt.

Första seminariet presenterades av Kim Jonsson, kommunikatör vid Kronofogden i Sundbyberg, som berättade om ”Metodstödet Hemma” - ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete. I metodstödet finns enkla och praktiska tips på hur man kan arbeta vräkningsförebyggande och exempel från olika kommuner. Metodstödet har tagits fram av Kronofogden tillsammans med Länsstyrelserna i Norrbotten, Västernorrland och Västerbotten.

Vid andra seminariet presenterade Tim Holappa, doktorand i offentlig rätt vid Stockholms universitet ”Rätten till bostad – en mänsklig rättighet”. Under presentationen diskuterades dagens rättsliga reglering gällande bostäder, inklusive identifierade problem och svårigheter, med avstamp i hans rättsvetenskapliga forskning. Tim Holappa forskar om det allmännas ansvar att förverkliga rätten till bostad i Sverige, med ett särskilt fokus på barns rättigheter. Tredje seminariet ”Bostad först” presenterades av Kjell Larsson, utvecklingsledare på Göteborgs Stadsmission och programkoordinator vid Sveriges Stadsmissioner samt president i Feantsa (European Federation of National Organisations Working with the Homeless).

Presentationen inleddes med en introduktion om Bostad först och dess programprinciper för att sedan avslutas med en intervju med en hyresgäst i Bostad först. Till det sista frukostseminariet valde vi en mer regional presentatör. Birgitta Dalberg, som arbetar som budget- och skuldrådgivare i Arvika och Eda kommun presenterade

”Budget- och skuldrådgivning i Värmland”. Hon berättade om hur budget- och skuldrådgivare hjälper till med att ge råd om hur människor kan planera sin ekonomi och hantera sina skulder på både kort och lång sikt och hur detta kan vara en viktig del i det vräkningsförebyggande arbetet.

Utvärdering

Efter avslutade frukostseminarier gjordes en kort utvärdering. Av de deltagare som svarade, uppgav alla att helhetsintrycket av seminarierna var bra eller mycket bra. Alla svarade också att de fått kunskap från något eller några av seminarierna som de kan ha nytta av i sitt arbete.



Allmännyttans roll i bostadsförsörjningen

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.

Grunden till den svenska bostadspolitiken lades under 1930- och 1940-talen med mål om att minska trångboddhet och höja bostadsstandarden. Inriktningen på den modell som skapades och byggdes ut under rekordåren efter andra världskriget var jämlikhet; de kommunala bostäderna skulle vara till för alla, inte bara för resurssvaga grupper.

Under 1990-talet genomfördes stora förändringar i bostadspolitiken. De ekonomiska fördelar som allmännyttiga bostadsbolag hade haft jämfört med privata aktörer togs bort. De statliga bostadslånen avskaffades och räntebidragen begränsades. Tanken var att överföra de ekonomiska riskerna från staten till kommunerna och en ökad marknadsstyrning eftersträvades. Inga nya allmännyttiga bostadsföretag fick heller startas.

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 11 visar svarsalternativen och hur många kommuner som svarat att ägardirektivet behandlar frågan. De flesta, 12 av 14, innehåller en precisering av det allmännyttiga syftet. Hälften av ägardirektiven innehåller information om bolagets roll i den socialt hållbara bostadsförsörjningen. Endast fem ägardirektiv behandlar frågan om bolagens ansvar för särskilda målgrupper och inget behandlar

frågan om hushåll som har svårt att klara marknadens villkor. Grums kommun har utöver de fasta svarsalternativen lagt till att ägardirektivet också behandlar frågan om klimatpåverkan.⁶⁰

Tabell 11: Kommunernas svar om ägardirektivens innehåll

Svarsalternativ	Antal kommuner
En precisering av det allmännyttiga syftet	12
Bolagets ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda målgrupper, som studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning	5
Bolagets ansvar när det gäller bostäder för ungdomar/unga vuxna	2
Bolagets ansvar när det gäller bosättningen av nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen	2
Bolagets ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor	0
Hur bolagets uthyrningskriterier ska vara utformade	0
Bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning	7
Ingen av dessa frågor behandlas i ägardirektiven	1

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 12 visar kommunernas avkastningskrav på det allmännyttiga bostadsbolaget. Kraven på de flesta allmännyttiga bostadsbolagen i länet ligger mellan 1,5-2,5 procent.⁶¹

⁶⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2022

⁶¹ Ibid.

Tabell 12: Avkastningskrav i kommunernas ägardirektiv

Kommuner	Avkastningskrav i ägardirektivet
Arvika	1,5 %
Eda	Inga preciserade avkastningskrav
Forshaga	2 % av bolagets totala kapital
Grums	500 000 kr
Hagfors	Inga preciserade avkastningskrav
Hammarö	Inga preciserade avkastningskrav
Karlstad	2,5 % av marknadsvärdet på fastigheterna
Kil	1,8 % av marknadsvärdet på fastigheterna
Kristinehamn	2,5 % av bolagets totala kapital
Munkfors	2,5 % av bolagets totala kapital
Sunne	5 % i direktavkastning i snitt under en treårsperiod
Säffle	1,5 % av bolagets totala kapital
Torsby	Minst 6 % i direktavkastning

Krav på blivande hyresgäster

Fem kommuner har i sina ägardirektiv reglerat vilka krav bolagen ska ställa på blivande hyresgäster. I övriga fall så är det bolagen själva som bestämt vilken uthyrningspolicy som ska gälla. På bostadsbolagens hemsidor återfinns uthyrningspolicys för 15 av 16 kommuner med information om vad som gäller för den som söker bostad. Så gott som alla kräver att den sökande är myndig, har en inkomst samt goda referenser från tidigare hyresvärdar. De flesta bolag har även regler kring betalningsanmärkningar och skulder. Några bolag ställer krav på svenskt personnummer och ett par anger hur många som får bo i lägenheten i förhållande till dess storlek. De flesta specificerar även vilken typ av inkomst som godkänns. Det är positivt att flertalet godkänner studiemedel/studielån, pension och bostadsbidrag, barnbidrag eller andra bidragsformer.

Förändringar i allmännyttan 2021

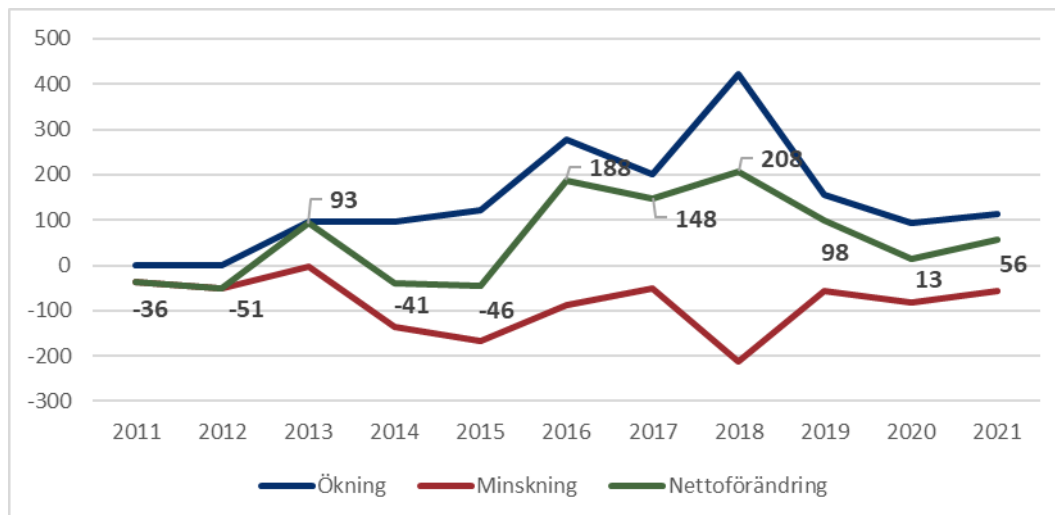
Varje år ändras de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd genom tillskott och avyttring. Under 2021 så färdigställdes 93 nya lägenheter fördelat på tre kommuner; Karlstad, Sunne och Torsby. I Filipstad ökade bolagets bestånd genom ett inköp av 20 lägenheter.

I tre kommuner; Filipstad, Karlstad och Säffle revs totalt 57 lägenheter. Samtidigt såldes i Hammarö och Filipstad sammanlagt 11 bostäder. Detta sammantaget gör att nettoförändringen i de allmännyttiga bolagens bestånd innebar en ökning med 56 lägenheter under 2021.⁶²

⁶² Bostadsmarknadsenkäten 2022

Figur 33 visar hur allmännyttornas totala bestånd förändrats genom ökning, det vill säga inköp och nyproduktion av lägenheter, samt minskning; försäljning och rivning under åren 2011–2021. Vid en tillbakablick över den senaste tioårsperioden så framgår det att nettoförändringen är en klar ökning från förra årets 13 lägenheter, men samtidigt lägre än åren innan det.

Figur 33: Förändringar i allmännyttornas bestånd 2011-2021

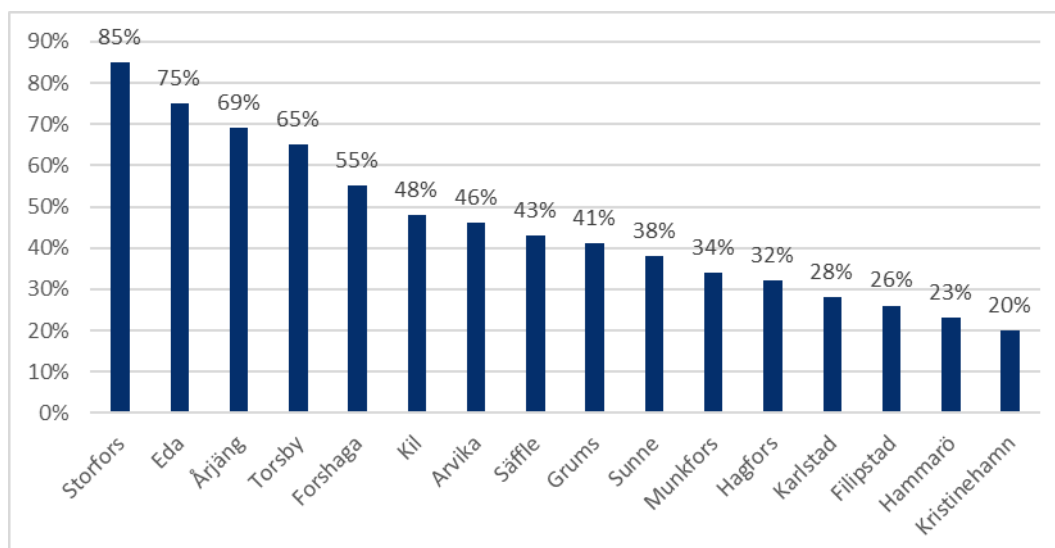


Allmännyttans totala bestånd

Förändringarna i allmännyttans bestånd har varit ganska små de senaste åren. Men totalt sett äger de allmännyttiga bostadsbolagen många lägenheter. Figur 34 på nästa sida visar hur stor andel av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus i länets kommuner som ägs av de allmännyttiga bostadsbolagen. I genomsnitt äger de allmännyttiga bostadsbolagen 46 procent av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus i de värmländska kommunerna. Här finns en stor spridning. Störst andel har Storfors allmännytta med hela 85 procent av de lägenheter i flerbostadshus som finns i kommunen. Lägst andel har Kristinehamns allmännytta med 20 procent.⁶³

⁶³ SCB

Figur 34: Allmännyttans andel av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus 2021



Beviljade ansökningar om förtur inom allmännyttan

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

Som figur 35 på nästa sida visar så är en av de vanligaste anledningarna till att bostadssökande får förtur hos de allmännyttiga bostadsbolagen personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd. Nio av tio kommuner som under 2021 gav förtur gjorde det av den anledningen. Lika många har gett förtur till personer som har medicinska skäl.

Det är svårt att redovisa en exakt siffra för hur många bostäder som fördelats till bostadssökande genom förtur under 2021, då de som fördelat färre än tio inte behövt redovisa antalet. De kommuner som fördelat fler än tio har redovisat det exakta antalet, vilket då blir 143, fördelat på fem kommuner.⁶⁴

⁶⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2022

Figur 35: Beviljade förtursgrunder hos de allmännyttiga bostadsbolagen 2021

	Arvika	Eda	Filipstad	Grums	Hammarö	Karlstad	Kil	Säffle	Torsby	Ärjäng
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	✓	✓			✓					✓
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad	✓			✓						
Hemlösa						✓				✓
Personer i behov av skyddat boende	✓					✓				✓
Kvinnor utsatta för våld av närstående	✓			✓		✓			✓	✓
Personer med medicinska skäl	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Personer med sociala skäl							✓		✓	✓
Personer med andra förtursgrunder				✓	✓		✓	✓	✓	

Allmännyttans roll

I bostadsmarknadsenkäten ges vissa svar kring de allmännyttiga bostadsbolagens roll, verksamhet och uppdrag. Dock saknas en bredare bild vilket inför årets bostadsmarknadsanalys ledde till att intervjuer med representanter för fyra allmännyttiga bostadsbolag genomfördes.

Ägardirektiven är kommunens instrument för att ange verksamhetsinriktningen för det allmännyttiga bostadsbolaget. Det kan konstateras att dessa dokument ser mycket olika ut. Vissa ägardirektiv ger bolaget en mycket allmänt hållen inriktning medan andra är mer precisa och detaljstyrande. Några ägardirektiv är över tio år gamla medan någon kommun avser att ta fram nya varje år och därmed ge sitt bostadsbolag mer precisa uppdrag för det kommande året.

Det finns exempel på allmännyttor som har ett bredare uppdrag som till exempel ett lokalförsörjningsuppdrag (ej bostäder) inom sin kommun samt ett uppdrag att aktivt medverka i samhällsplaneringen. Att tillhandahålla särskilda boenden och specialbostäder kan helt eller delvis falla inom det allmännyttiga bostadsbolagets verksamhet.

Allmännyttorna har mycket olika inriktning vad gäller spridningen av bostadsbeståndet inom sin respektive kommun. Några har valt att enbart ha verksamhet i centralorten medan andra har ett mer spritt bestånd över kommunens yta. I ett relativt stort och glesbefolkat län som Värmland ger det väldigt olika förutsättningar att genomföra till exempel sina bostadssociala uppdrag.

Hur stort ansvar det allmännyttiga bostadsbolaget har för de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden kan skilja sig åt ganska mycket. I en del kommuner ligger ansvaret helt på socialförvaltningen, medan i andra så har allmännyttan ett tydligt uppdrag att ordna bostäder åt alla.

En möjlighet att få till byggnation utanför centralorten och som har provats i Karlstads kommun är dubbla markanvisningar, där en centralt belägen attraktiv tomt får bebyggas men då ska samtidigt ett mindre projekt i en annan del av kommunen också genomföras.

Det finns också tankar att inom allmännyttan uppföra bostadsrätter som i sin tur ska finansiera byggandet av hyresrätter. Något sådant projekt har dock ännu inte genomförts.

I flera av länets mindre kommuner är allmännyttan i praktiken det enda bostadsbolag som har möjlighet till nybyggnation och därmed kunna utveckla och diversifiera bostadsbeståndet i kommunen.

Det framkom i intervjuerna liksom i enkäten att de ekonomiska realiteterna är starkt hämmande för möjligheten att bygga nytt. Nedskrivningsreglerna lyftes särskilt fram som ett hinder medan de statliga stöd som funnits under de senaste åren starkt har bidragit till att nybyggnation har kunnat komma till stånd. Problemen med stöden är dock avsaknad av indexuppräkning vilket får till följd att nybyggen får en lägre hyra än bostadshus byggda med stöd för ett antal år sedan. Detta har gjort att vissa bolag har valt bort att bygga med hjälp av de statliga stöden. Se vidare under nästa kapitel om de statliga stöden.

Allmännyttornas huvuduppdrag är ju dock inte nybyggnad utan förvaltning och uthyrandet av lägenheter i det befintliga beståndet, I många kommuner kan beståndet till stor del vara ganska gammalt. En problematik som finns är att byggandet över årtiondena har skett mycket ojämnt. Under vissa decennier har stora områden bebyggts och sedan har nästan ingenting skett. Det har lett till att man har ett ”likåldrigt” bestånd vars underhållsbehov faller ut samtidigt med stora kostnader som följd. Det är lätt att vara efterklok, men ur ett underhållsperspektiv så är ett mer jämt utspritt byggande över tid att föredra.

Att jobba med tillgänglighetsfrågor är också en utmaning i ett äldre bestånd. Bostadshus i tre våningar utan hiss är ytterst vanliga och flera av allmännyttorna arbetar med att tillgängliggöra bottenvåningarna där så är möjligt. Även detta kan vara komplicerat då i många fall bottenvåningarna ligger en halvtrappa upp.

Att utveckla bostadsbeståndet inom kommunen är viktigt och alla intervjuade har en god bild av vad som behöver byggas och var behoven finns. De ekonomiska realiteterna sätter dock hinder i vägen. Flera av länets kommuner har att brottas med ett bostadsbestånd som inte fullt ut möter önskemålen och inte heller den demografiska situation som råder idag. Det kan handla om ensartade lägenhetsstorlekar, dålig

tillgänglighet, låg attraktivitet, fel placering. Även i en kommun som inte växer så kan det finnas behov av att både bygga, riva och bygga om... samtidigt.

Under de två senaste åren har pandemin påverkat oss alla och frågan är hur den har påverkat våra boendepreferenser och om några förändringar har skett. Vid intervjuerna framkom att omflyttningstakten sjönk, det vill säga hyresgästerna stannade kvar i sitt boende i större utsträckning än innan pandemin. Att efterfrågan på större lägenheter skulle öka som har varit en teori kunde dock inte märkas. Däremot så har kravet från hyresgäster på bredbandsanslutning blivit i princip hundra procentigt.



Statliga stöd för bostadsbyggande

Det finns flera statliga stöd i syfte att främja byggandet av bostäder i landet.

Länsstyrelsen handlägger en del av dem och Boverket ansvarar för några. Här redogör vi för de stöd som handläggs av Länsstyrelsen.

Stöd som handläggs av Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har under 2021 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 askas 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)

Detta stöd lämnas till hyresbostäder i områden med bostadsbrist samt till bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Stödet ska bidra till att hålla nere hyran på nyproduktion.

Stödet kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av hel eller del av byggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus. Bostäderna ska vara avsedda för permanent bruk och självständigt boende som garanteras genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet eller hyresavtal om kooperativ hyresrätt.

För ombyggnad krävs att byggnaden inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren. De bostäder som anordnas med stödet ska vara mer energieffektiva än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler BBR.

Sedan februari 2020 ska kommunen erbjudas att hyra ut var åttonde lägenhet som sociala kontrakt eller till personer under 31 år i projekt som innehåller fler än tio lägenheter.

Investeringsstödet sista år?

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. Det fick till följd att Länsstyrelsen Värmland fick in väldigt många ansökningar under årets sista månad, närmare bestämt 30 stycken.

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.

Stöden har bidragit till många nya bostäder i länet

Sommaren 2017 beviljades den första utbetalningen i en ansökan om stöd till hyresbostäder i Värmland. Ansökan avsåg ett projekt om 32 lägenheter i Eda kommun. Sedan dess har ytterligare 28 ansökningar beviljats utbetalning. Till det kommer också 34 beviljade utbetalningar i stödet till bostäder för äldre. Där gjordes den första utbetalningen redan 2008.

Handläggningen av en ansökan

Kartbilderna i slutet av det här dokumentet visar samtliga ansökningar om stöd till hyresbostäder och bostäder för studerande som Länsstyrelsen Värmland har handlagt sedan stödet infördes. Även om stödet inte längre går att söka så är det många ansökningar som fortfarande är under handläggning. På kartbilderna finns också de ansökningar om stöd till bostäder för äldre som slutförts och beviljats utbetalning av stöd.

En ansökan befinner sig i tre olika stadier under tiden för ett byggprojekt. Första stadiet är en öppen ansökan. I detta stadie har Länsstyrelsen inte fattat något beslut än. Det kan bero på att handläggningen inte är klar eller att ansökan står i kö för att tilldelas medel av Boverket.

När Boverket avsätter medel som äskats av Länsstyrelsen så kan det första beslutet om preliminärt stödbelopp fattas. När Länsstyrelsen beviljar en ansökan så hamnar den i andra stadiet. Det är alltså ansökningar som är beviljade stöd men där byggprojektet ännu inte är slutfört.

När ett byggprojekt är slutfört så begär sökande utbetalning av de avsatta medlen. Om ansökan uppfyller de krav som ställs enligt förordningen (2016:881) så kan Länsstyrelsen bevilja utbetalning av stödsumman till den sökande. Därmed är Länsstyrelsens handläggning klar och ansökan hamnar då i tredje och sista stadiet.

Investeringsstödet har varit och är viktigt för Värmland

En summering av alla ansökningar som handlagts av Länsstyrelsen Värmland visar att det fram tills idag har färdigställts 773 lägenheter i länet med investeringsstöd. Ytterligare 561 lägenheter är under produktion just nu och kommer färdigställas inom de kommande åren, som figur 36 visar.

Som tidigare nämnts som inkom många ansökningar i slutet av 2021 när beskedet kom att stödet skulle avvecklas. Om alla dessa ansökningar beviljas och slutförs så kommer det innebära ett tillskott på ungefär 2 700 lägenheter till. Vi har valt att inte summera den möjliga stödsumman för dessa ansökningar då stödet beräknas på den byggda boarean och många av ansökningarna inte har ritningar klara ännu.

Figur 36: Antal lägenheter och stödsumma som handlagts i HYS-stödet

Ansökningar	Antal lägenheter	Total stödsumma
Öppna, ännu ej beviljade ansökningar	2 378	Underlag saknas
Beviljade ansökningar där byggprojektet ännu inte är slutfört	561	199 411 229 kr
Ansökningar där byggprojektet slutförts och utbetalning av stöd beviljats	773	216 534 436 kr
Totalt	4 072	415 945 665 kr

Enligt SCB färdigställdes ungefär 1600 hyresrätter i Värmland under 2017-2020. Under den tidsperioden beviljade länsstyrelsen utbetalning i ansökningar med sammanlagt 345 lägenheter. Det innebär att lite mer än var femte lägenhet som färdigställdes under de åren byggdes med hjälp av investeringsstödet.

En del av lägenheterna hade troligtvis byggts ändå, men långt ifrån alla. Ett stort problem för den som vill bygga bostäder i Värmland är att kostnaderna för byggprojektet överstiger fastighetens marknadsvärde. Det leder till att värdet på nybyggnationen när den väl är färdigställd måste skrivas ned. Om en nedskrivning är nödvändig kan det vara svårt att få kalkylerna att gå ihop och projektet riskerar att inte bli av. I flertalet projekt har det beviljade stödet varit en direkt förutsättning för att kunna genomföra projektet.

När länets kommuner får lista de främsta hindren för bostadsbyggandet så är det de ekonomiska som oftast anges. Höga produktionskostnader är idag och har de senaste åren varit den främsta begränsande faktorn, mycket på grund av den nedskrivningsproblematik som den ger upphov till.

Utöver den ekonomiska betydelsen som stödet haft för länets byggherrar så har det även bidragit till nybyggda bostäder som ska kunna efterfrågas av fler än vad som är vanligt vid annan nyproduktion. Som mottagare av stödet förbinder man sig till att under femton år från utbetalning följa ett antal krav.

De viktigaste kraven ur ett bostadsförsörjningsperspektiv är att det finns ett tak för hur hög hyra som får tas ut. Denna så kallade normhyra får därefter, under de femton år som kraven gäller, inte höjas mer än hyrorna i genomsnitt på orten.

Bostäderna ska förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer, vilket innebär att det ska vara lättillgängligt och möjligt för alla att söka en lägenhet.

Stödmottagaren ska också ställa rimliga krav på hyresgästens ekonomi.

Kommunen där lägenheterna byggs ska erbjudas att hyra eller förmedla en viss andel av lägenheterna i projektet som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år.

Stödets syfte, med de krav som ställs på den sökande, är att fler ska kunna efterfråga de lägenheter som byggs. I Värmland har till exempel många unga svårt att ta sig in på bostadsmarknaden på grund av bland annat begränsade ekonomiska möjligheter eller kort kötid i bostadsföretagens eller bostadsförmedlingarnas system. Med hjälp av stödet får kommunerna en möjlighet att erbjuda lägenheter riktade just till denna grupp.

Om kommunerna faktiskt antagit dessa erbjudanden från stödmottagarna återstår för Länsstyrelsen att följa upp.

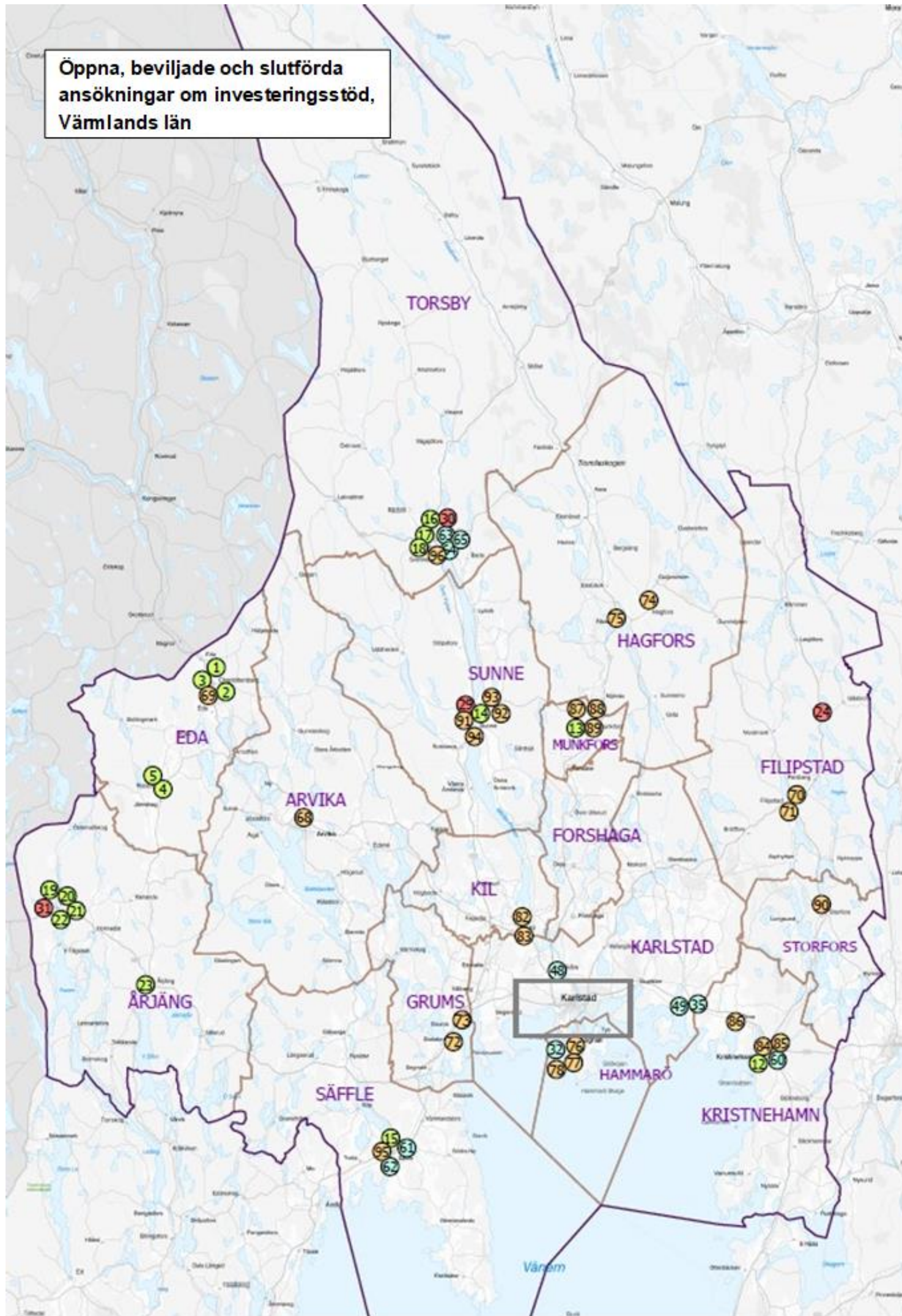
Som vi tidigare redovisat så bor många ensamstående föräldrar i hyresrätter, i synnerhet ensamstående mammor. Detta är en grupp som rent generellt har en sämre ekonomisk situation och som kan gynnas av att det produceras fler lägenheter med lägre hyra.

Sammanfattningsvis så anser Länsstyrelsen Värmland att stödet spelat en viktig roll i nyproduktionen och bostadsförsörjningen i länets kommuner under de senaste åren. Att stödet nu tagits bort kan få stora konsekvenser för Värmland. I länet finns många planerade byggprojekt som ansökt om stöd. Just nu är alla medel slut och många ansökningar riskerar att bli utan stöd. Hur många byggprojekt som i så fall genomförs ändå återstår att se.

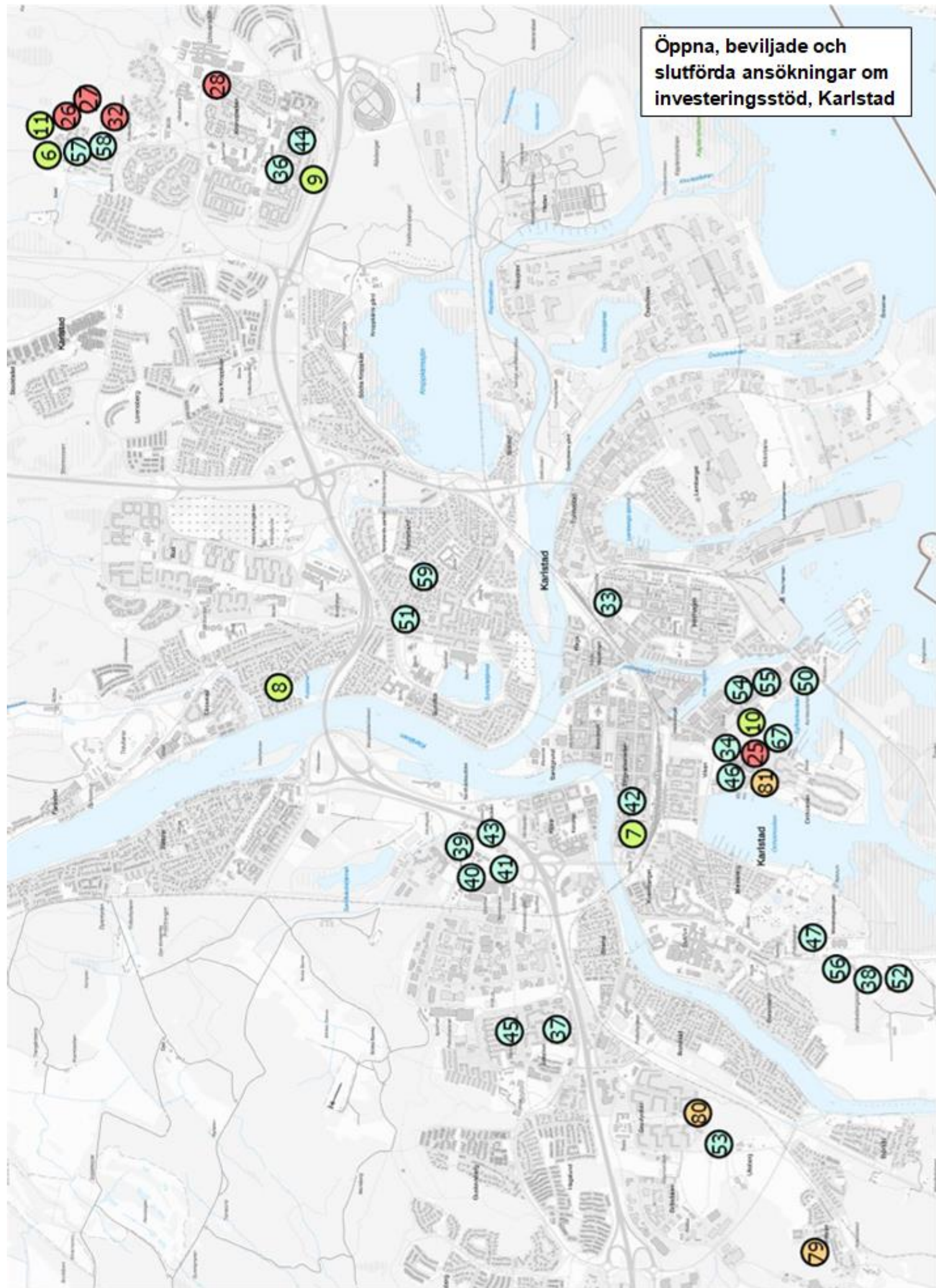


Grevgatan 14 (foto av
Länsstyrelsen Värmland)

Öppna, beviljade och slutförda
ansökningar om investeringsstöd,
Värmlands län



Öppna, beviljade och
slutförda ansökningar om
investeringsstöd, Karlstad



Tabell 13: Ansökningar som slutförts och utbetalning har beviljats

	Kommun	Fastighet
	Eda	Staren 10
	Eda	Järnet 10
	Eda	Bete 1:242
	Eda	Bete 1:241
	Eda	Södra Ämterud 1:919
	Karlstad	Triangeln 1
	Karlstad	Gäddan 14
	Karlstad	Hämplingen 11
	Karlstad	Kronojägaren 1
	Karlstad	Kanoten 12
	Karlstad	Trombonen 2
	Kristinehamn	Presterud 1:11
	Munkfors	Munkfors 8:4
	Sunne	Leran 3:333
	Säffle	Bryggaren 18
	Torsby	Torsby 1:347
	Torsby	Torsby 4:44
	Torsby	Västanvik 1:752
	Årjäng	Töcksmarks-Stom 2:57
	Årjäng	Töcksmarks-Stom 2:60
	Årjäng	Töcksmarks-Stom 6:18
	Årjäng	Töcksmarks-Bön 1:146
	Årjäng	Hällan 11

Tabell 14: Ansökningar som beviljats stöd men där projektet inte är slutfört

	Kommun	Fastighet
	Filipstad	Långbanshyttan 1:194
	Karlstad	Konditoriet 1
	Karlstad	Triangeln 1
	Karlstad	Trombonen 1
	Karlstad	Kronokassören 2
	Sunne	Sundsvik 8:7
	Torsby	Torsby 4:32
	Årjäng	Töcksmarks-Stom 6:18

Tabell 15: Öppna, ännu ej beviljade ansökningar

Nr	Kommun	Fastighet
32	Hammarö	Mörmon 5:73
33	Karlstad	Thor 14
34	Karlstad	Charkuteriet 1
35	Karlstad	Väse-Lund 1:69
36	Karlstad	Kronojägaren 2
37	Karlstad	Bjälken 5
38	Karlstad	Blodklövern 1
39	Karlstad	Regementet 19
40	Karlstad	Regementet 20
41	Karlstad	Regementet 21
42	Karlstad	Almen 21
43	Karlstad	Regementet 1
44	Karlstad	Kronojägaren 5
45	Karlstad	Karmen 5
46	Karlstad	Skutan 2
47	Karlstad	Harklövern 1
48	Karlstad	Östra Torp 1:154
49	Karlstad	Väse-Lund 1:153
50	Karlstad	Viken 2:1
51	Karlstad	Brobyggaren 11
52	Karlstad	Vitklövern 1
53	Karlstad	Gräsdalen 1:8
54	Karlstad	Kanoten 11
55	Karlstad	Viken 2:17
56	Karlstad	Rödklövern 2
57	Karlstad	Harklövern 1
58	Karlstad	Mungigan 1
59	Karlstad	Munspelet 1
60	Karlstad	Häradshövdingen 2
61	Kristinehamn	Djurgården 1:1
62	Säffle	Pinnharven 4
63	Säffle	Skiftet 1
64	Torsby	Torsby 1:350

65	Torsby	Torsby 4:33
66	Torsby	Ärlan 1
67	Karlstad	Viken 2:1

Tabell 16: Ansökningar om stöd till bostäder för äldre som slutförts och utbetalning har beviljats

Nr	Kommun	Fastighet
68	Arvika	Lägret 3
69	Eda	Violen 1
70	Filipstad	Eken 12
71	Filipstad	Björnen 11
72	Grums	Ås 1:306
73	Grums	Orrby 1:303
74	Hagfors	Lillåsen 1
75	Hagfors	Råda 2:8
76	Hammarö	Gunnarskär 1:509
77	Hammarö	Mörmon 5:70
78	Hammarö	Mörmon 5:33
79	Karlstad	Rekylen 5
80	Karlstad	Tennet 1
81	Karlstad	Fören 3
82	Kil	Sannerud 2:166
83	Kil	Kommunhuset2
84	Kristinehamn	Kameleonten 7
85	Kristinehamn	Mars 15
86	Kristinehamn	Vänersvik 6:92
87	Munkfors	Munkfors 9:43
88	Munkfors	Munkfors 8:2
89	Munkfors	Munkfors 9:6
90	Storfors	Koltorp 1:75
91	Sunne	Sundsvik 7:28
92	Sunne	Gylleby 1:11
93	Sunne	Gylleby 1:22
94	Sunne	Skäggeberg 12:12
95	Säffle	Björkbacken 2
96	Torsby	Torsby 4:11

Slutsatser

Många kommuner har fortsatt brist på bostäder. Dock så är det fler kommuner som i årets enkät har svarat att det råder överskott på bostäder i olika delar av kommunen. Tre kommuner har överskott i kommunen som helhet, fem i centralorten och fem i kommunens övriga delar. Det är fler än som rapporterats i tidigare enkäter. Eda och Årjäng vittnar om att det för deras del handlar om att pandemin påverkat gränshandeln och i förlängningen bostadsmarknaden. Gemensamt för alla kommuner som har överskott i en eller flera delar av kommunen är att de minskar i befolkning.

Pandemins påverkan på bostadsmarknaden i olika kommuner kan vara övergående, men befolkningsminskningen är troligtvis inte det. SCB:s beräknade befolkningsutveckling fram till 2050 visar att elva av länets kommuner kommer fortsätta tappa invånare. Denna utveckling och dess påverkan på bostadsbeståndet är något som kommunerna behöver förhålla sig till och arbeta fram en plan för att hantera.

Bostadsmarknadsenkäten visar att ungefär hälften av kommunerna har ett stort behov av alla tre upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Utifrån lägenhetsstorlekar så är det fyra rum och kök som det finns störst behov av. De senaste åren är det dock främst mindre lägenheter som har byggts. En möjlighet för kommunerna att styra vad som byggs är att använda sig av markanvisning. Sju kommuner har de senaste åren gjort markanvisningar. Forshaga och Karlstad har vid markanvisning valt att styra vilken upplåtelseform som ska få byggas på den aktuella marken. Kommuner med en svag bostadsmarknad har rimligtvis sämre förutsättningar att ställa specifika krav på potentiella byggherrar, vilket kan vara en orsak till att markanvisningsavtal inte används i någon större utsträckning av länets kommuner.

Höga produktionskostnader och krav på nedskrivning av fastighetens värde är två faktorer som försvårar bostadsproduktionen i hela länet och som kommunerna har svårt att påverka. Det statliga investeringsstödet för hyres- och studentbostäder har bidragit till att många lägenheter byggts i länet de senaste åren. I flera fall har stödet varit direkt avgörande för att byggprojektet skulle alls bli av. Nu är stödet avvecklat och många sökande riskerar att bli utan stöd. Det finns en risk att många planerade lägenheter i Värmland aldrig blir producerade om inte det tillförs mer pengar till stödet de kommande åren.

Situationen på bostadsmarknaden för de särskilt utsatta grupperna förändras inte så mycket över åren. För de äldre som behöver särskilt boende så har antalet kommuner som har underskott på bostadsmarknaden varierat mellan fyra och sex de tre senaste åren. Kommunerna gör bedömningen att situationen de kommande åren på kort sikt kommer förbättras men att det på längre sikt kommer vara fler kommuner som inte har tillräckligt med lägenheter i särskilda boenden för de äldre. Det vi vet är att antalet äldre i länet blir fler och att behovet av bostäder anpassade för målgruppen kommer öka.

Kvinnor som utsatts för våld behöver efter att ha placerats på ett skyddat boende hitta ett stadigvarande boende, ofta i en annan kommun. Länsstyrelsen Värmland har gjort en kartläggning över kommunernas arbete med våldsutsatta kvinnor. Kommunerna gör många insatser men vittnar också om att det är ett svårt arbete då det råder en generell bostadsbrist och att kommuners olika arbetssätt kan innebära samverkanssvårigheter. Kompott Värmland är ett projekt som syftar till att underlätta samverkan mellan kommunerna. Länsstyrelsens kartläggning visar att kommunerna har en stor vilja att arbeta med frågan långsiktigt och stötta våldsutsatta kvinnor till stadigvarande boende.

Allmännyttan spelar en mycket stor och viktig roll vad gäller bostadsförsörjningen i länet. I våra mindre kommuner är ofta allmännyttan den enda aktör som på ett avgörande sätt kan påverka och utveckla bostadsbeståndet och här får då kommunen en stor roll då den genom sina ägardirektiv kan styra inriktningen på verksamheten.

Referenser

Litteratur

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

Bostadsmarknadsenkäten 2022, Boverket (2022)

Hemlöshet – en liten grundkurs - Göteborgs Räddningsmission (2018)

Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär – Socialstyrelsen (2017)

Redovisning av uppdrag Aktiv medverkan Värmland 2021, Länsstyrelsen Värmland (2021)

Regionala utsikter hösten 2021, Arbetsförmedlingen (2021)

SFS Bostadsrapport 2021 – Bostadssituationen för landets studenter (2021)

Så mår företagen i Värmland, Handelskammaren Värmland (2021)

Uppföljning av funktionshinderspolitiken 2020 – del II Statistik om förutsättningar och levnadsvillkor för personer med funktionsnedsättning, 2021:8 Myndigheten för delaktighet (2021)

Lag och förordning

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

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 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

Internet

Arbetsförmedlingen, www.ams.se

Boverket, www.boverket.se

Hurvibor, www.hurvibor.se

Kronofogden, www.kronofogden.se/

Kunskapsguiden, www.kunskapsguiden.se

Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Regeringen, www.regeringen.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Statskontoret, www.statskontoret.se/

Sveriges Förenade Studentkårer, www.sfs.se



Länsstyrelsen
Värmland

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