



Länsstyrelsen
Värmland

Regional bostadsmarknadsanalys

Bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande
Värmlands län 2019



Publ nr 2019:12
ISSN 0284-6845

Framsida: Vy över bostadsområde i Arvika kommun. Foto: Länsstyrelsen Värmland.
Foton och kartor: Länsstyrelsen Värmland, Svensk Mäklarstatistik, Stora Enso, Hammarö kommun, Arvika kommun, Mostphotos.

Rapporten är sammanställd av Amanda Bäckström och Ida Axelsson Wall, Länsstyrelsen Värmland.

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

Förord

Alla människor har rätt till en lämplig bostad. En bostad där barn kan växa upp, där relationer skapas, frodas och bryts. En plats för liv, lugn, trygghet, fest, möten och skapandet av minnen. Alla har vi en bostad, eller?

Värmlands aktörer har arbetat hårt under de senaste åren, bostadsbyggandet har varit högt, 2018 var det högre än vad det varit på över 25 år. Befolkningen ökar, arbetslösheten minskar och ett hållbart byggande i trä möjliggörs med lokalt producerad råvara. Det finns dock en tydlig obalans mellan de bostäder som har producerats kontra de bostäder som faktiskt efterfrågas.

Bostadsbristen är stor i länet och det är många som omfattas, till exempel äldre, unga, nyanlända, våldsutsatta kvinnor och personer med funktionshinder. Flera av dessa står helt eller delvis utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Även hemlösheten är ett stort växande problem som behöver lösas.

Länsstyrelsens vision handlar om en hållbar utveckling i hela Värmland både ekonomiskt, miljömässig och socialt. Bostadsförsörjningen är en del av detta arbete tillsammans med arbetet kring de globala målen i Agenda 2030.

Genom bostadsförsörjningsarbetet kan ekonomiska vinster i samhället göras genom att inte alltid bygga nytt utan också renovera och bygga om de byggnader vi redan har. När vi anpassar hus och lägenheter efter vad människor behöver uppnår vi en god social hållbarhet. Självklart är det också avgörande att arbeta med hållbara material och skapa miljöer som är robusta i ett förändrat klimat.

Vi behöver gemensamt arbeta för att rätten till lämplig en bostad ska ligga högt upp på dagordningen. Ett stort ansvar ligger på länets kommunala och regionala politiker och tjänstemän.

Allt har länets aktörer dock inte möjlighet att göra på egen hand. De statliga stöden för bostadsbyggande är av stor betydelse för länets kommuner för att den ekonomiska tröskeln vid byggande inte ska bli för hög.

Trots utmaningarna känner jag en stark tilltro till länets arbete med bostadsförsörjning och ser fram emot att följa utvecklingen framöver!

Johan Blom

Tillförordnad Landshövding, Värmlands län

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

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

Sammanfattning

Värmlands befolkning fortsätter att öka som helhet under 2018, det finns dock några kommuner som har en negativ befolkningstillväxt. Fler män än kvinnor finns fortsatt i länet och befolkningen blir allt äldre samtidigt som personer i arbetsför ålder har minskat under en längre tid.

Konjunkturen har varit stark under 2018 och har förväntats nå sin kulmen under året även om den för Värmlands del inte förväntas att drastiskt falla under de kommande åren. Flera av länets kommuner upplever en svårighet med att bygga bostäder, främst på grund av ekonomiska orsaker kopplat till svaga marknadsförutsättningar, nedskrivningsregler och svårigheter att få lån.

Trots dessa svårigheter har flera kommuner 2018 producerat bostäder till rekordnivåer när det kommer till antalet färdigställda bostäder. Siffrorna har inte varit så höga sedan finanskrisen i början på 90-talet. Antalet påbörjade lägenheter ligger också stabilt på en hög nivå. Kommunerna har en stark tilltro till bostadsbyggandet kommande år.

Många personer så som äldre, personer med funktionshinder, nyanlända, våldsutsatta kvinnor och unga har det svårt att hitta lämpliga bostäder då dessa har det svårt att komma in på bostadsmarknaden under rådande marknadsmässiga villkor. Bostadsförsörjningen är därför en stor utmaning för länets kommuner. Samtidigt som personer står utanför den ordinarie marknaden finns det ett åldrande bostadsbestånd som är i behov av renovering. Höga krav ställs kring miljö och sociala aspekter där kommunerna behöver arbeta med bostadsmiljön i stort, hållbara byggmaterial och bevarande av kulturmiljöer.

Det råder osäkerhet kring hur de statliga stöden för bostadsbyggande kommer att utvecklas. Länsstyrelsen kan dock konstatera att de har haft en stor betydelse för länets kommuner och därmed bostadsförsörjningen under de närmaste åren.

Kort sammanfattning:

- Värmlands befolkning ökade med 1083 personer under 2018, det finns dock stora lokala skillnader i befolkningsutvecklingen.
- 11 av 16 kommuner har ett underskott på bostäder i kommunen som helhet och 13 av 16 har ett underskott i centralorten.
- 1484 bostäder färdigställdes i Värmland 2018 vilket är den högsta siffran sedan finanskrisen på 90-talet.
- 829 bostäder påbörjades under 2018 vilket är en mindre ökning jämfört med 2017. Tilltron till marknaden är fortsatt stark och 1230 bostäder förväntas påbörjas under 2019.
- Byggandet i Värmland är homogent och en obalans kan därför uppstå. Lägenheter av samma storlekar och priser byggs vilket inte helt motsvarar det som efterfrågas.
- Den största begränsande faktorn för att bygga bostäder i länet har med ekonomi och finansiering att göra, särskilt de hårda nedskrivningsreglerna.
- Trots ett högt byggande har många grupper fortfarande svårt att hitta en bostad.
- De statliga stöden och statsbidraget för bostadsbyggande har haft en stor betydelse för länets kommuner Länsstyrelsen uppmanar regeringen att stöden ska finnas kvar.

Innehåll

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Bostadsmarknaden i Värmland | 1 |
| 1.1 | Underskott, överskott eller balans? | 1 |
| 1.2 | Bostadsbyggandet | 3 |
| 1.3 | Bostadsbeståndet | 5 |
| 1.4 | Utveckling av bostadspriserna | 7 |
| 1.5 | Allmännyttan | 8 |
| 2 | Befolkning och arbetsmarknad | 10 |
| 2.1 | Befolkningsstatistik..... | 10 |
| 2.2 | Arbetsmarknad..... | 13 |
| 3 | Bostad till alla..... | 15 |
| 3.1 | Gleshet och trångboddhet..... | 15 |
| 3.2 | Vad ger bäst effekt? | 16 |
| 3.3 | Äldre | 16 |
| 3.4 | Personer med funktionsnedsättning | 17 |
| 3.5 | Våldsutsatta kvinnor..... | 17 |
| 3.6 | Hemlöshet | 18 |
| 3.7 | Ungdomar och studenter..... | 19 |
| 3.8 | Nyanlända | 20 |
| 4 | Värmlands bostadsförsörjningsarbete | 22 |
| 4.1 | Rätten till bostad – Agenda 2030..... | 22 |
| 4.2 | Länsstyrelsens roll och arbete | 23 |
| 4.3 | Kommunens roll och arbete | 25 |
| 4.4 | Utmaningar för länets framtida bostadsförsörjning | 26 |
| 5 | Statliga stöd för bostadsbyggande..... | 30 |
| 5.1 | Stöd som handläggs av Länsstyrelsen | 30 |
| 5.2 | Stöd som handläggs av Boverket | 34 |
| 5.3 | Bostadsstödens betydelse i Värmland..... | 35 |
| 6 | Slutsatser..... | 36 |
| 7 | Referenser | 37 |

1 Bostadsmarknaden i Värmland

1.1 Underskott, överskott eller balans?

11 av Värmlands 16 kommuner rapporterar ett underskott av bostäder i kommunen som helhet 2018. Detta är samma som de senaste två åren så antalet kommuner med underskott har inte ökat. En viss omstuvning bland kommunerna har dock skett där vissa övergått från balans till brist och tvärtom. För första gången sedan 2015 är det två kommuner, Hagfors och Eda, som redovisar ett överskott på bostäder i kommunen som helhet.¹

1.1.1 Ansträngt i centralorter och fler bostäder på landsbygden

Bristen på bostäder blir mer påtaglig i länets centralorter där 13 av 16 kommuner rapporterar ett underskott på bostäder. Säffle och Eda har i år rapporterat att de har balans i centralorten vilket är en förändring från förra året. Munkfors har fortsatt balans i centralorten och Hagfors har gått från balans till ett underskott.

Fyra kommuner rapporterar ett överskott på bostäder i kommunens övriga delar. Detta är tre kommuner fler än förra året vilket tyder på inflyttning till centralorten eller till andra kommuner. Sex kommuner har ett underskott vilket är samma nivå som förra året.²

1.1.2 Hur stort är underskottet?

I årets bostadsmarknadsenkät ställdes en ny fråga där kommunerna fick ange en kvantitativ bedömning av hur stort underskottet i kommunen förväntades vara. Av de 14 kommuner som rapporterat ett underskott någonstans i kommunen svarade åtta på den nya frågan.

Underskottet bland de åtta kommunerna förväntades ligga mellan 650–2800 bostäder. Detta tyder på att underskottet är enormt svårt att kvantifiera och sätta en konkret siffra på vilket även kommunerna poängterar. Kristinehamns kommun lyfter bland annat att det finns ett större kvalitativt än kvantitativt behov.

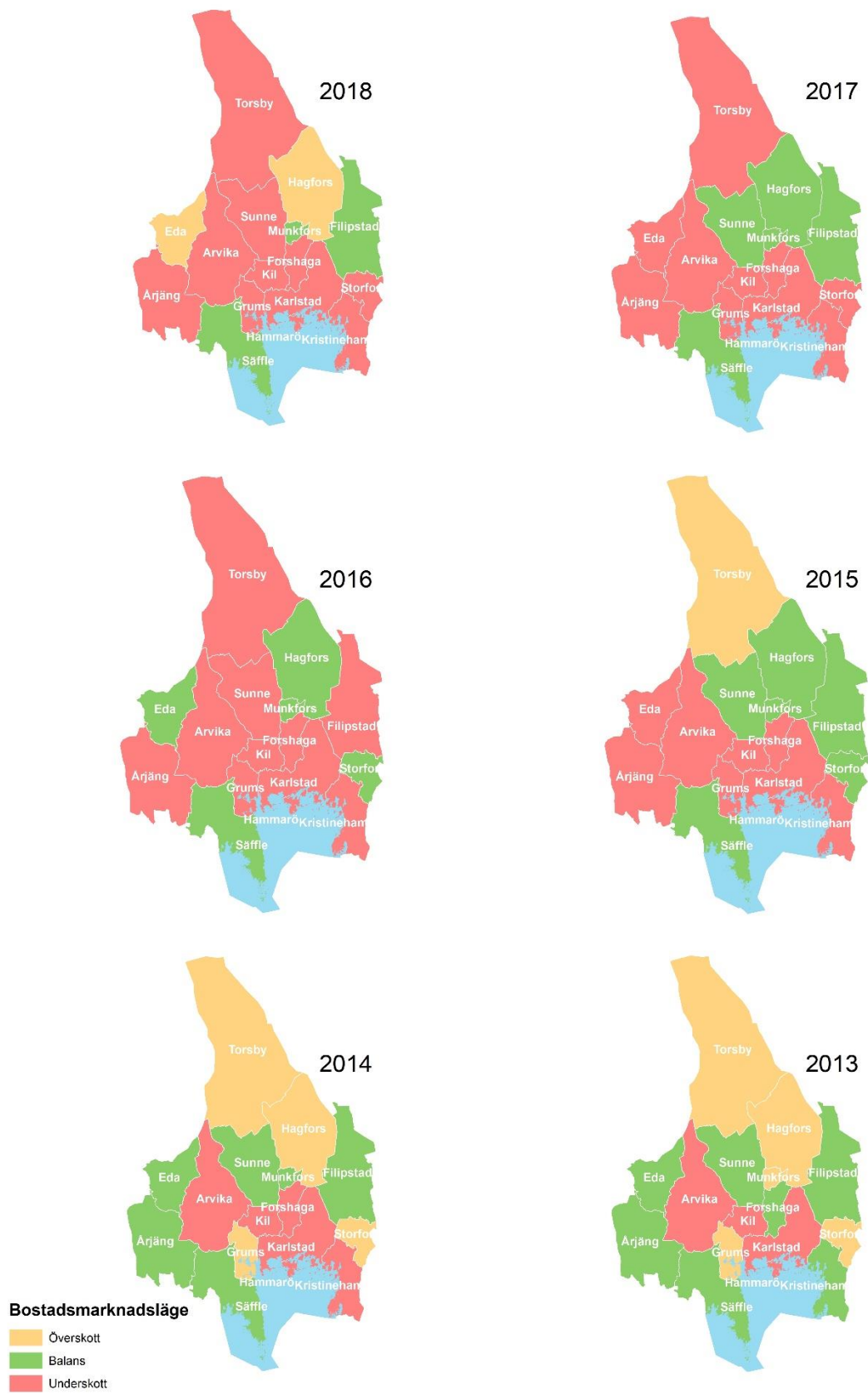
Underskottet gäller främst små lägenheter men även riktigt stora lägenheter samt lägenheter till överkomliga priser. Särskilt sårbara grupper som unga, nyanlända och äldre lyfts också fram.³

¹ Bostadsmarknadsenkäten 2019

² Bostadsmarknadsenkäten 2019

³ Bostadsmarknadsenkäten 2019

Figur 1: Brist, balans och överskott – kommunerna som helhet de senaste sex åren⁴



⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2019

1.2 Bostadsbyggandet

1.2.1 Flest färdigställda bostäder sedan 90-talskrisen

Bostadsbyggandet i Värmland ligger fortsatt på en hög nivå. Under 2018 färdigställdes sammanlagt hela 1484 bostäder i länet vilket är den högsta siffran sedan finanskrisen på 90-talet (se figur 2). Av dessa var 276 småhus och 1208 nya lägenheter i flerbostadshus vilket är den tredje högsta siffran i länet sedan 1975. Antalet specialbostäder som färdigställdes i länet var 40 stycken och utgjordes av särskilda bostäder för äldre. Av de färdigställda bostäderna är tvåor och treor flest i antal.

Genom ombyggnation av befintliga flerbostadshus tillkom ytterligare 64 lägenheter. 28 bostäder revs vilket är 10 fler än 2017.⁵ Observera att det finns en viss fördröjning i rapporteringen av statistik så antalet nya bostäder kan öka.

1.2.2 Stora lokala skillnader

Trots att antalet färdigställda lägenheter låg på en rekordhög nivå regionalt under 2018 finns det stora lokala skillnader i bostadsbyggandet. Av de 1484 bostäder som färdigställdes var 1200 i Karlstads kommun, 141 i Hammarö kommun, 41 i Storfors kommun och 24 i Torsby kommun. Tio kommuner färdigställde 1–17 bostäder och två kommuner färdigställde inga alls.

Av det stora antalet färdigställda bostäder 2018 har åtta kommuner endast färdigställt äganderätter i småhus. Sex kommuner har färdigställt äganderätter i småhus men också flerbostadshus. Endast två kommuner, Karlstad och Hammarö har producerat bostadsrätter under 2018, i Karlstad i form av flerbostadshus och i Hammarö i form av småhus.⁶

1.2.3 Värmland fortsätter producera bostäder

Antalet påbörjade lägenheter i länet ökade något 2018 jämfört med 2017. Summan påbörjade lägenheter ligger på 829 där ungefär 70 procent utgörs av flerbostadshus och resterande del av småhus.⁷

Summan av givna bygglov har också ökat 2018, främst för flerbostadshus och något för småhus. Bygglov för special- och fritidsbostäder har minskat jämfört med tidigare år (se figur 3). Observera att det finns en viss fördröjning i rapporteringen av statistik så antalet nya bostäder kan öka.

1.2.4 Fortsatt hög tilltro till bostadsbyggandet

För det framtida byggandet i länet råder vissa delade meningar. Vissa kommuner som exempelvis Kristinehamn anger att intresset för att bygga nu är större än på många år. Hammarö, Sunne, Säffle och Årjäng tror sig komma att bygga bostäder de kommande åren. Andra kommuner som Karlstad upplever att marknaden går trögare och flera kommuner tror sig knappt påbörja några bostäder alls under kommande år.⁸

⁵ SCB

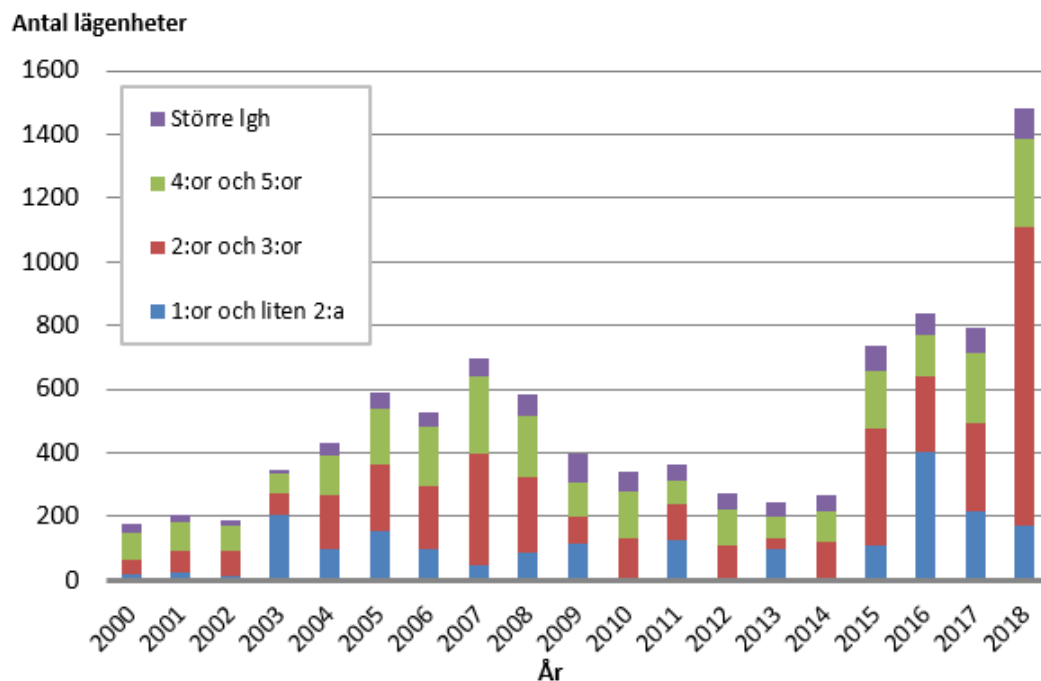
⁶ SCB

⁷ SCB

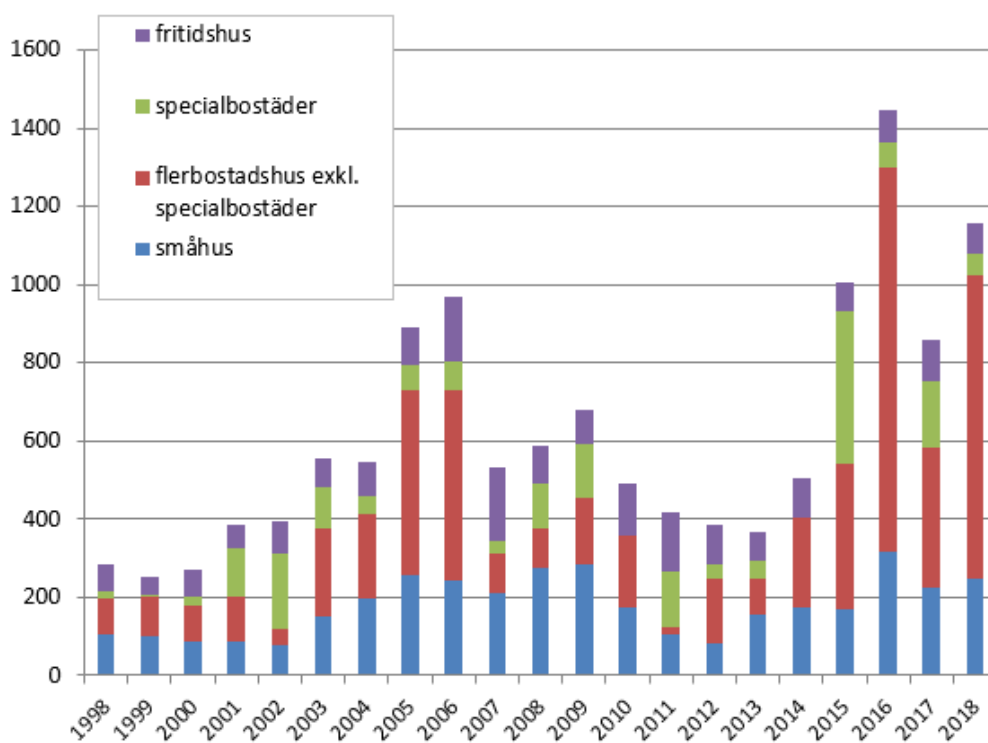
⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2019

Förväntat byggande i länet ligger dock fortsatt på en generellt hög nivå och under både 2019 och 2020 förväntas det byggas ungefär 1230–1250 lägenheter per år (se figur 4).

Figur 2: Färdigställda bostäder i Värmland fördelat på lägenhetsstorlek⁹



Figur 3: Beviljade bygglov i Värmlands län fördelat på hustyp¹⁰



⁹ SCB

¹⁰ SCB

Figur 4: Förväntad nyproduktion av bostäder 2019 & 2020¹¹

| | Värmland | Arvika | Eda | Filipstad | Forshaga | Gruvs | Hagfors | Hammarö | Karlstad | Kil | Kristinehamn | Munkfors | Storfors | Sunne | Säffle | Torsby | Arjäng |
|------|----------|--------|-----|-----------|----------|-------|---------|---------|----------|-----|--------------|----------|----------|-------|--------|--------|--------|
| 2019 | 1256 | 65 | 5 | 0 | 0 | 16 | 3 | 130 | 718 | 10 | 99 | 2 | 0 | 85 | 68 | 17 | 38 |
| 2020 | 1230 | 10 | 28 | 40 | 0 | 5 | 0 | 185 | 631 | 47 | 70 | 0 | 0 | 53 | 74 | 52 | 35 |

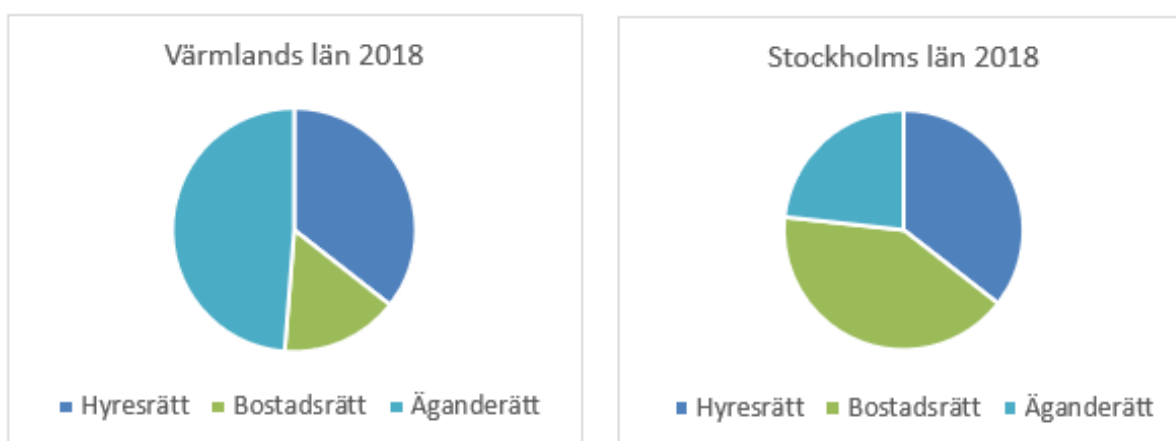
1.3 Bostadsbeståndet

1.3.1 Värmland – inte som andra län

Bostadsbestånden ser mycket olika ut runt om i Sverige. I Värmland finns det 146 109 bostäder, hälften av dessa är äganderätter, dvs. villor, gårdar, radhus m.m. Under 2018 färdigställdes ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i länet. Det är dock viktigt att belysa att dessa två upplåtelseformer endast utgör hälften av länets totala bostadsbestånd där hyresrätterna dock är betydligt fler än bostadsrätterna.

Jämför man Värmland med exempelvis Stockholms län som ofta hamnar i det mediala fokuset när det kommer till bostadsmarknaden, så ser bostadsbestånden helt olika ut. I Stockholm är det bostadsrätter som utgör den större delen av beståndet och äganderätter den minsta. Hyresrätter ser dock lika ut som Värmland (se figur 5).

Figur 5: Bostadsbeståndet redovisat på upplåtelseform i Värmlands och Stockholms län¹²



¹¹ Bostadsmarknadsenkäten 2019

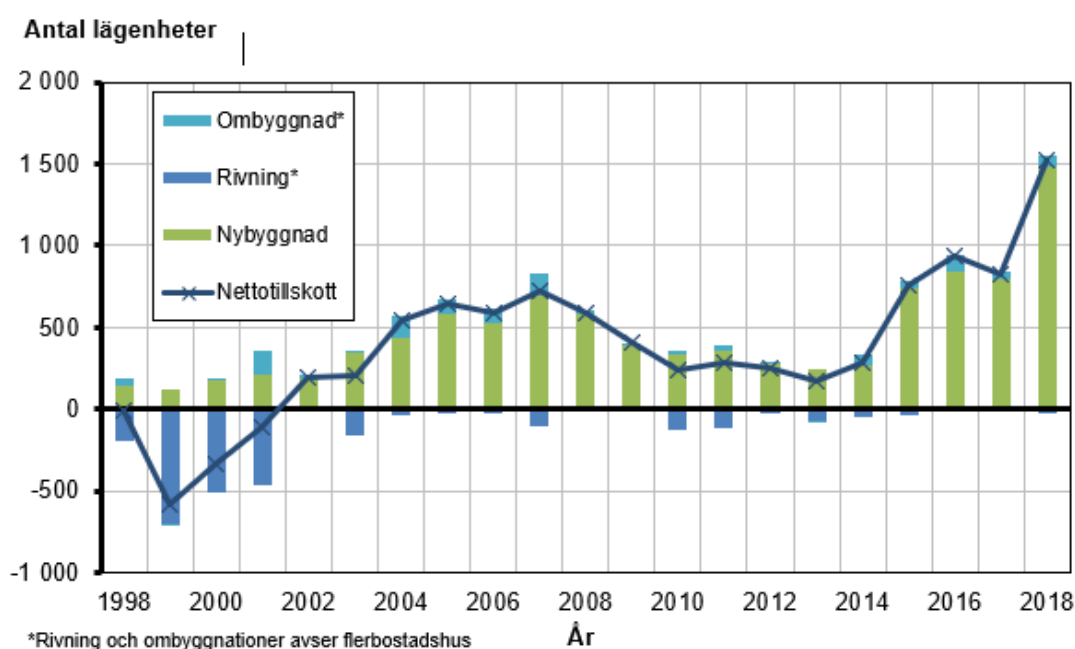
¹² SCB

1.3.2 Bostädernas storlek kontra efterfrågan

2018 var ett år då antalet färdigställda bostäder verkligen stack ut, anmärkningsvärt var att bara antalet två- och tre rummare var fler än det totala antalet färdigställda lägenheter 2017. Ser man tillbaka på tidigare år så är det också denna storlek på lägenheter som det generellt har producerats mest av.

I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna att det som efterfrågas främst är mindre billiga enrummare och även större lägenheter. De bedömer samtidigt att det som faktiskt kommer att produceras de närmaste åren främst är två- och tre rummare.¹³ Det finns därför en risk för att bostadsmarknaden kommer drabbas av en mättnad på denna typ av bostäder framöver och att obalansen mellan behov och bestånd fortsätter. Kommuner och byggbranschen behöver därför se över bostadsproduktionens inriktning och börja anpassa beståndet till efterfrågan.

Figur 6: Förändring i bostadsbeståndet i Värmlands län¹⁴



1.3.3 Tillgängligt bostadsbestånd?

En möjlighet som kommunerna har är tillgänglighetsinventering av flerbostadshusbeståndet, både eget men även det privata beståndet. En definition av tillgänglighet kan vara de krav som ställs i Boverkets byggregler¹⁵ men också hur de facto tillgängligt bostadsbeståndet är för olika typer av människor. Är beståndet anpassat efter de personer som efterfrågar lägenheter? Eller står människor utanför marknaden för att de inte hittar en lägenhet som är tillgänglig just för dem?

I bostadsmarknadsenkäten framgår att få kommuner har tillgänglighetsinventerat sitt bostadsbestånd. Åtta kommuner har gjort det för sitt kommunala bostadsbolag men fem av dem endast delvis. Ingen kommun planerar att tillgänglighetsinventera sina flerbostadshus under 2019.¹⁶

¹³ Bostadsmarknadsenkäten 2019

¹⁴ SCB

¹⁵ Boverket

¹⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2019

1.4 Utveckling av bostadspriserna

1.4.1 Olika prisbilder för villor och bostadsrätter

Bostadspriserna har under 2018 sett olika ut beroende på upplåtelseform. För villor har prisnivån generellt varit hög men likt tidigare år så har priserna varit lägre i början och slutet av året med en tydlig högstanivå på sommaren. I figur 7 visas ett exempel på prisnivån för villor angett i köpeskillingskoefficient (förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt).

För bostadsrätter har prisbilden sett annorlunda ut under 2018 jämfört med 2017. Under 2017 låg priserna på en hög nivå för att sedan sjunka mot slutet av året. 2018 präglades av en betydligt lägre prisnivå där priserna låg stabilt i början av året för att därefter sjunka. I figur 8 visas ett exempel på prisnivån för bostadsrätter angett i kronor per kvadratmeter.¹⁷

Figur 7: Prisutveckling för villor maj 2016 till april 2019, Värmlands Län¹⁸



Figur 8: Prisutveckling för bostadsrätter maj 2016 till april 2019, Värmlands Län¹⁹



¹⁷ Svensk Mäklarstatistik

¹⁸ Svensk Mäklarstatistik

¹⁹ Svensk Mäklarstatistik

1.5 Allmännyttan

1.5.1 Förändringar i allmännyttan

Alla 16 kommuner i länet har allmännyttiga bostadsbolag eller stiftelser och i tolv av dem skedde förändringar i bestånden under 2018. Detta är betydligt fler förändringar än 2017. Det har sålts lägenheter och särskilda boenden, fastigheter har också byggts om, nyproducerats och rivits (se figur 9).

Edas, Hammarös, Karlstads och Torsbys allmännyttor har nyproducerat lägenheter under 2018. Torsby, Sunne och Hammarö har köpt lägenheter. Årjäng och Hagfors har under året rivit lägenheter.

Sålt en del av beståndet har Arvika, Filipstad, Karlstad, Kil och Storfors gjort. Detta till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning eller till andra typer av ägare. Anledningen till försäljningen av lägenheter har varierat men främst berott på att ge bättre ekonomiska möjligheter för underhåll och upprustning. Även att effektivisera förvaltningen och uppnå större variation av upplåtelseformer har varit några av anledningarna hos kommunerna.²⁰

Figur 9: Förändringar i allmännyttor under 2018²¹

| | 2017 | 2018 |
|--|------|------|
| Nyproduktion | 97 | 132 |
| Köp av lägenheter | 92 | 287 |
| Ombyggnation | 11 | 2 |
| Sålda lägenheter till privata ägare för fortsatt uthyrning | 48 | 79 |
| Sålda lägenheter till annan | 4 | 94 |
| Rivna | 0 | 40 |

1.5.2 Förtur och kösystem

De allra flesta kommunala bostadsföretag har någon form av förturshantering. Bara två stycken, har i bostadsmarknadsenkäten, svarat att de inte gett förtur till någon. Bland övriga kommuner har exempelvis trångbodda familjer, personer med lättare funktionsnedsättning och behov av en bostad med bättre tillgänglighet, nyanlända, hemlösa, äldre och kvinnor i behov av skyddat boende fått förtur till en bostad under 2018. Även ekonomiska skäl eller separation har varit grund till att ge förtur i flera av kommunerna.

²⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2019

²¹ Bostadsmarknadsenkäten 2019



Bruksgatan 12
kv. Lunden



Foto: Länsstyrelsen Värmland. Renoverad byggnad i Kvarteret Lunden, Skoghall, Hammarö kommun

2 Befolkning och arbetsmarknad

2.1 Befolkningsstatistik

2.1.1 Länets befolkning ökar - igen

Värmland är ett län vars befolkningstillväxt har varierat. Från mitten av 1990-talet minskade befolkningen årligen till början av 2000-talet. Därefter följde många år av en svag befolkningsutveckling där några år låg på den positiva sidan, andra på den negativa.

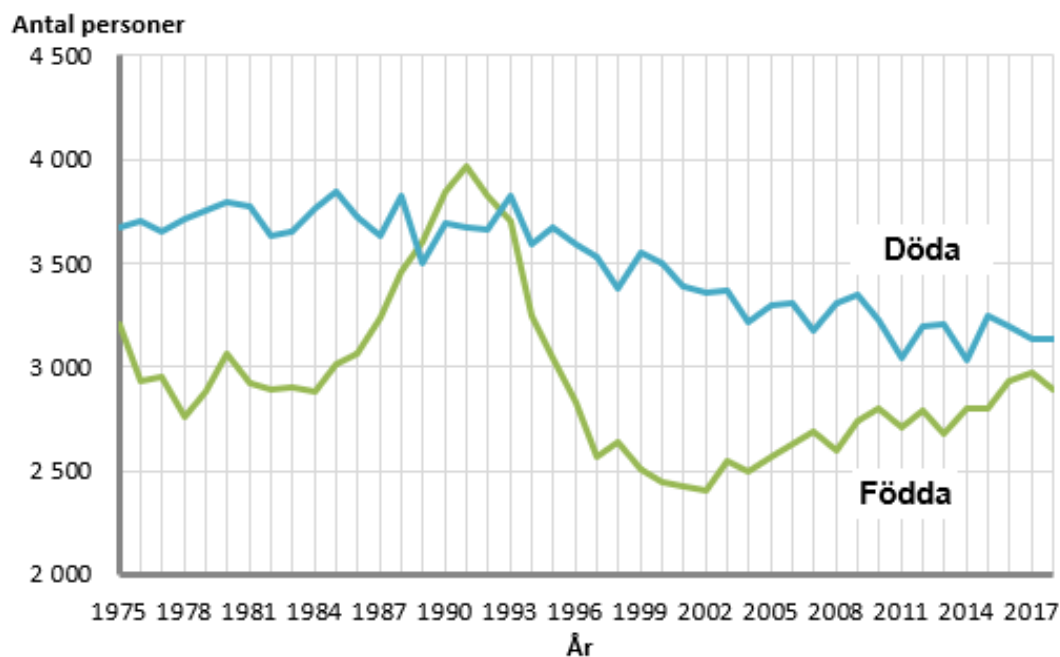
På senare år har befolkningen i länet stadigt ökat. 2018 ökade länets befolkning med 1083 personer vilket är några fler än 2017. Den största ökningen var dock 2016 då befolkningen ökade med 3430 personer, detta var också den största ökningen sedan 1950.²²

2.1.2 Vilken åldersgrupp ökar och minskar mest?

Skillnader i befolkningstillväxten varierar mellan åldersgrupperna. Den grupp som under en tioårsperiod har minskat mest är personer mellan 35-44år. Den grupp som ökat mest är personer mellan 65-74år. Detta visar på en tydligt åldrande befolkning och samtidigt färre människor i arbetsför ålder. Det är också tydligt att yngre personer mellan 15-24 år minskar vilket kan förklaras av att många flyttar till ett annat län för att studera.

Befolkningen blir äldre vilket syns på kurvan för antalet döda. Antalet personer som föds har minskat något jämfört med 2017 (se figur 10).

Figur 10: Födelse- och dödstal i Värmland mellan 1975–2018²³



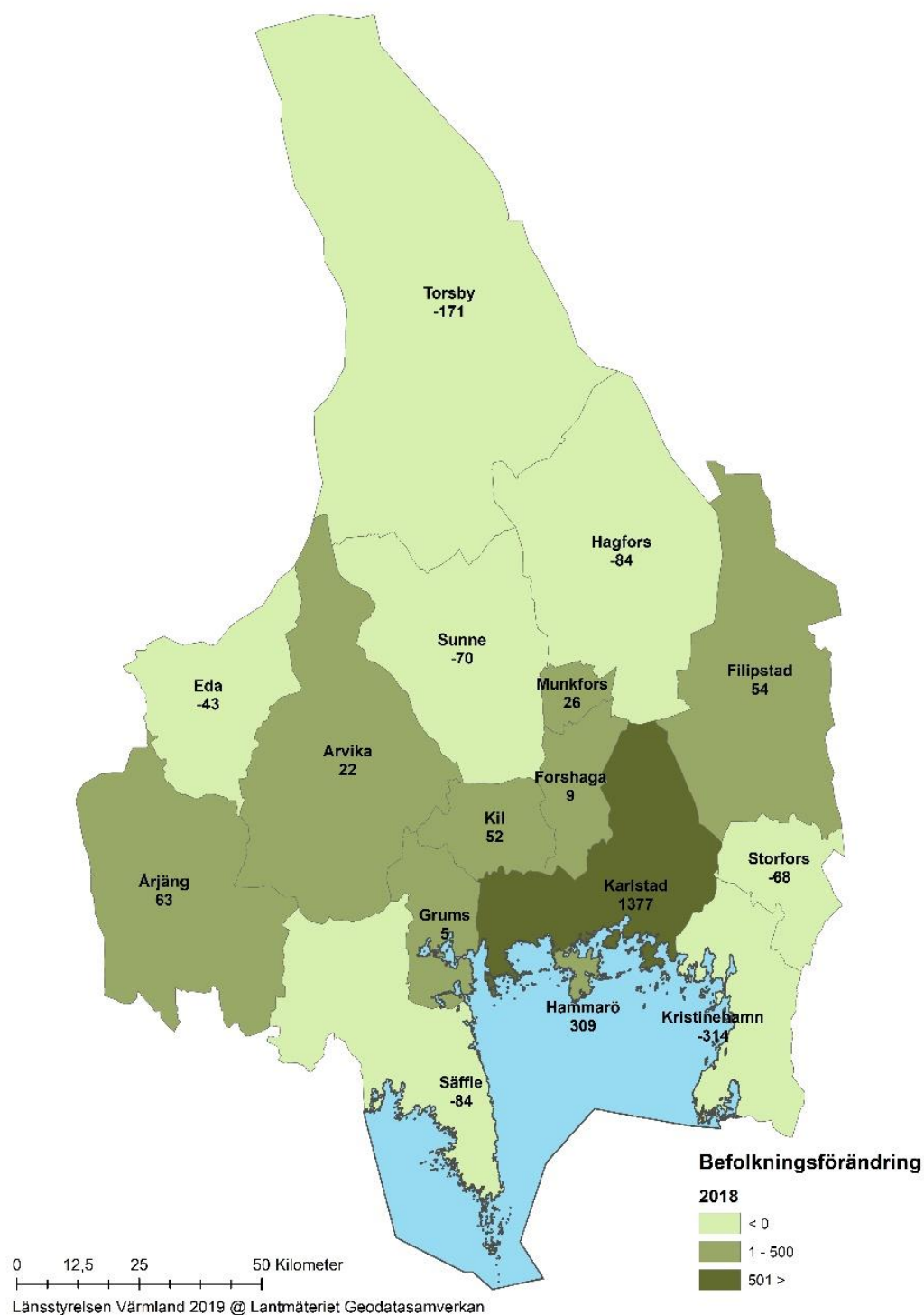
²² SCB

²³ SCB

2.1.3 Stora lokala skillnader

Trots att länets befolkning ökar totalt finns det stora skillnader i befolkningstillväxt bland kommunerna. Nio kommuner ökade och sju minskade sin befolkning under 2018. Karlstad är den som ökade mest med 1377 personer medan Kristinehamn är den som minskade mest med 314 personer.²⁴

Figur 11: Befolkningsförändringar bland Värmlands kommuner 2018²⁵



²⁴ SCB

²⁵ SCB och Länsstyrelsen Värmland

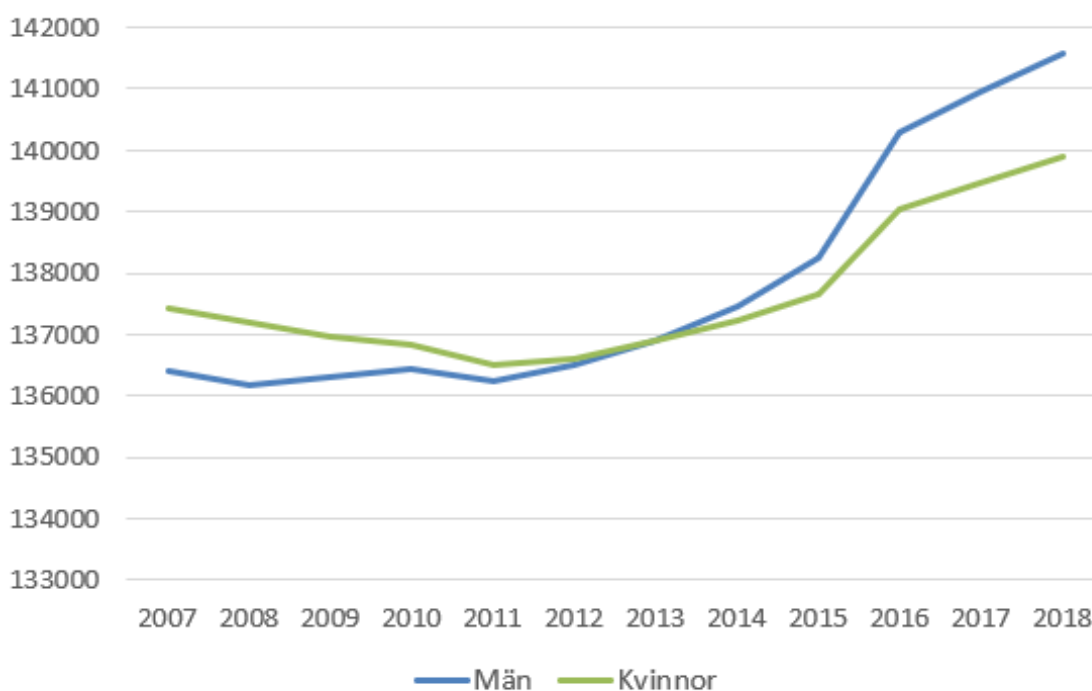
2.1.4 Fördelning mellan kvinnor och män

Länets befolkningsutveckling när det gäller fördelning mellan könen har varierat över tid. Idag består befolkningen av fler män än kvinnor. Så har det dock inte varit innan 2013 då situationen var omvänd. Under de senaste åren har männen ökat något mer än vad kvinnorna gör (se figur 12).

På kommunnivå är det även där männen som är fler till antalet. Karlstad är dock den enda kommunen i länet där det finns fler kvinnor än män, närmare bestämt 753 personer. Munkfors är den kommun där skillnaden i antalet mellan könen är som minst med 43 personer tätt följt av Hammarö på 45 personer.

Procentuellt sett är det minst skillnad mellan könen i Arvika kommun där fördelningen är 50,13% män och 49,87% kvinnor. Störst skillnad är det i Storfors kommun med 52,23% män och 47,77% kvinnor.²⁶

Figur 12: Befolkningsförändring i Värmland för kvinnor och män mellan 2007–2018²⁷



²⁶ SCB

²⁷ SCB

2.2 Arbetsmarknad

2.2.1 Stark konjunktur 2018

Länets konjunktur har varit stark där efterfrågan på varor och tjänster har ökat under en längre tid. Enligt arbetsförmedlingen har näringslivet i länet under 2018 upplevt det starkaste efterfrågansläget som har uppmätts i deras intervjuundersökningar. Förväntningarna framöver har dock dämpats något men optimismen är ändå på en hög nivå. Arbetsförmedlingen skriver att *”Konjunkturen i länet har således nått toppen och bedöms inte blir starkare under den här konjunkturcykeln.”*²⁸

2.2.2 Den värmländska arbetsmarknaden nu och framöver

Arbetsgivarnas efterfrågan på arbetskraft har varit högre 2018 än under 2017. Under 2018 har antalet arbetslösa i länet minskat starkt och enligt prognosen kommer det att fortsätta minska. Det finns dock vissa svårigheter att hitta efterfrågad kompetens.

Arbetsförmedlingen konstaterar att Värmland står inför stora utmaningar när det gäller den framtida arbetsmarknaden. Detta har att göra med att tillgången på arbetskraft successivt kommer att minska när antalet yngre minskar medan antalet äldre ökar. Detta leder till att allt färre arbetande ska försörja allt fler. Vilket kan skapa problem inom bland annat vård, omsorg och skola.

Det är därför viktigt att ta tillvara all den arbetskraft och kompetens som finns i länet. Ett alltmer digitaliserat samhälle kan komma att vara till god hjälp när arbetskraften minskar.²⁹

2.2.3 Läget i byggbranschen

Enligt Sveriges byggindustriers regionala byggprognoser har bygginvesteringarna för bostäder i länet minskat 2018 jämfört med 2017. Prognosen visar även att investeringarna kommer att fortsätta minska under de kommande två åren. Nedgången gäller främst nybyggnation av bostäder och ombyggnationen fortsätter att växa i något mer dämpad takt än tidigare.

Investeringar i lokaler har haft en positiv utveckling 2018 och anläggningar har haft en marginell minskning jämfört med 2017. Prognosen för investeringar gällande lokaler visar en utplaning de kommande två åren. För anläggningar bedöms investeringarna ligga på ungefär samma nivå som de senaste 5 åren.³⁰

Enligt Sveriges byggindustrier syns en tydlig satsning inom den offentliga sektorn både när det gäller lokal- och anläggningsinvesteringar. Nya samhällsfastigheter är efterfrågade och moderniseringsbehovet är stort. Även satsningar på infrastruktur syns under de kommande åren.³¹

²⁸ Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2018, Värmlands län, Arbetsförmedlingen

²⁹ Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2018, Värmlands län, Arbetsförmedlingen

³⁰ Regionala byggprognoser, Sveriges byggindustrier

³¹ Byggkonjunkturen, Sveriges byggindustrier



Foto: Länsstyrelsen Värmland. Varningsskylt för byggnation, Arvika kommun

3 Bostad till alla

Värmland har 281 482 invånare. Antalet bostäder som finns är 146 096, fördelat på hyres-/ bostads- och äganderätter. Detta innebär att det i snitt bor 1,92 värmlänningar per bostad. 11 av 16 kommuner redovisar bostadsbrist.

Ser man på frågan rent numerärt så är det svårt att se varför det skulle vara bostadsbrist i länet. För hur många bor inte fler än två personer i en bostad?

Tyvär är inte bostadsfrågan så enkel. Det är inte bara att slå ut antalet personer på bostadsbeståndet utan det handlar snarare om ett bostadsbestånd som inte är kompatibelt med befolkningens sammansättning och de behov som finns. Det finns människor på bostadsmarknaden som inte hittar en bostad som passar just dem. Detta är ett problem när bostäder ska finnas till alla.

3.1 Gleshet och trångboddhet

Det vi då kan konstatera är att Värmland till antalet inte har någon bostadsbrist men dyker man djupare finns det problem med både gleshet och trångboddhet.

Värmland är ett län som innehåller både mellanstora städer, mindre tätorter, små samhällen, landsbygd och glesbygd. Det finns personer i länet som äger fler bostäder genom att till exempel ha ett fritidshus i skidorten Branäs eller vid något annat smultronställe. Även personer som vanligtvis bor och verkar utanför länet eller till och med i ett annat land kan äga en bostad i Värmland. Detta kan leda till en gleshet då människor endast vistas i sin bostad begränsade delar av året.

I den årliga inkomstdeklarationen kan privatpersoner göra avdrag för dubbel bosättning. Detta gäller om en person behållit sin bostad på en ort men fått ett arbete i en annan där man behöver skaffa sig ytterligare en bostad. Detsamma gäller för gifta och sambor om den dubbla bosättningen beror på makans, makens eller sambons förvärvsverksamhet. Enligt Skatteverket var det 2240 personer som gjorde avdrag för dubbel bosättning i Värmland under 2018.³²

I städerna och tätorterna kan det finnas ett motsatt problem och det gäller trångboddhet. Det finns två normer kring trångboddhet som man vanligtvis talar om. Norm två kom 1965 och definieras av hushåll där det bor mer än två personer per rum. Norm tre som kom 1974 är strängare där hushållet räknas som trångbott om det bor mer än en person per rum.³³

Ett bättre utnyttjande av vårt bostadsbestånd är en möjlighet särskilt på orter och i bygder där svårigheten att kunna bygga nytt är betydande.



³² Skatteverket

³³ Hyresgästföreningen

3.2 Vad ger bäst effekt?

För att motverka bostadsbristen krävs en mängd olika verktyg, medel, strategier och arbetssätt. Innovativa lösningar krävs samtidigt som beslutsfattare och byggherrar som förser länet med bostäder antingen genom politiska beslut, nybyggnation eller förvaltning behöver analysera det faktiska behov som finns lokalt.

I bostadsmarknadsenkäten är kommunerna tydliga, det stora bostadsbehovet ligger hos särskilt sårbara grupper som av många olika anledningar står utanför bostadsmarknaden.

3.3 Äldre

Att befolkningen blir äldre är en utmaning för länet då det finns olika behov kring bostaden, dess miljö samt funktion. Låga pensioner, krav på hög tillgänglighet, utbredd ensamhet och önskemål om närhet till service är också några faktorer som behöver tas hänsyn till. I länet pågår planering och byggande runt om i kommunerna för olika typer av äldrebostäder. Framst finns det ett behov av särskilda bostäder för äldre där åtta kommuner rapporterar ett underskott. Detta beror på en åldrande befolkning men också på att byggprojekt av olika anledningar drar ut på tiden.

Sju kommuner redovisar balans men Torsby kommun ser att de inte kommer att kunna täcka behovet om två år och inte heller inom fem år med anledning av deras åldrande befolkning. De andra kommunerna som idag är i balans har även detta problem på längre sikt.

Storfors kommun är den enda som rapporterar ett överskott av särskilda bostäder för äldre då de blev klara byggnationen av ett nytt större äldreboende under 2018. Detta täcker även deras framtida behov.³⁴



Foto: Arvika kommun.

³⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2019

3.4 Personer med funktionsnedsättning

Att erbjuda tillgängliga bostäder för personer som har en funktionsnedsättning är något som varje kommun ska göra enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).³⁵ För vuxna finns det tre typer av boendeformer med stöd, gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad. LSS-boendena ska ge personerna den hjälp och det stöd som krävs för att individen ska kunna leva så självständigt som möjligt och samtidigt få den hjälp som behövs.

Åtta av länets kommuner rapporterar ett underskott på särskilda bostäder för personer med en funktionsnedsättning resterande åtta rapporterar balans. Hur läget ser ut på längre sikt varierar bland kommunerna då det finns en problematik med avsaknad av politiska beslut samt planer för byggnation.³⁶

3.5 Våldsutsatta kvinnor

Vissa kvinnor befinner sig i en så pass utsatt situation i sitt hem att de behöver flytta till skyddade boenden och få hjälp. Detta gäller även barn. Kvinnorna själva kan ha det svårt att själva få byta bostad när de blivit våldsutsatta om inte socialtjänsten kan bistå med detta. Polisen och socialtjänsten arbetar utifrån kvinnornas säkerhet när det gäller deras boende.

I länet finns idag ingen akut brist på skyddade boenden men det finns svårigheter för kvinnorna att hitta en bostad efter deras skyddade vistelse. Det kan ibland ta flera månader att få en bostad och kvinnorna får länge stå i kommunernas kösystem. I vissa fall kan de behöva köpa ett hus eller en lägenhet, detta kräver dock stora ekonomiska resurser som kan vara svårt att få till med tanke på deras utsatta situation.

Valmöjligheterna för kvinnorna är få då det råder bostadsbrist i stora delar av länet, detta kan därför begränsa vilket ort som de får en bostad i. En bostad är en av de viktigaste faktorerna för att kunna gå vidare i livet efter ett våldstrauma, desamma gäller även barnen. Därför är det viktigt att även denna grupp tas hänsyn till i bostadsförsörjningsarbetet.



Foto: Länsstyrelsen Värmland.

³⁵ Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387)

³⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2019

3.6 Hemlöshet

Hemlöshet är den yttersta graden av utsatthet vilket är ett växande problem. Definitionen av hemlöshet är bred. Det är inte bara personen på gatan som är hemlös, även den som flyttar från soffa till soffa, eller den måste lösa ett boende på andra sätt än i den normala bostadskön. Hemlösheten drabbar inte bara den enskilda individen utan den drabbar även människor i dess närhet och allt för ofta även barn.

3.6.1 Uppskattning och mörkertal

Även om man inte ser personer som sover på gatan betyder det inte att hemlösa personer inte finns på orten. I regionala media visas det lite om hemlösa men desto mer om bostadsbyggande. Hemlöshet kan orsakas av en mängd olika anledningar som till exempel missbruk av olika slag som spel, alkohol och droger men också av andra anledningar som ett förlorat arbete, lång tids sjukdom eller skilsmässa.

I en artikel i Nya Wermlands-Tidningen i februari 2019 skrivs det om att antalet bostadssociala kontrakt växer i Arvika kommun.³⁷ Detta är även en utveckling som även Kristinehamns kommun upplever.

Mörkertalet av antalet hemlösa kan vara stort då kommunernas verksamheter endast ser dem som aktivt söker hjälp.

3.6.2 Avhysning/vräkning

Av olika anledningar blir personer avhysta/vräkta från sin bostad. Enligt Kronofogden avhystes 68 personer i Värmland under 2018. Flest avhysningar skedde i Karlstad följt av Kristinehamn, Arvika och Munkfors. Avhysningar drabbar inte bara vuxna utan tyvärr även barn. 18 barn blev avhysta i Värmland 2018. Av dessa bodde sex barn i ett permanent boende, sex i växelvis boende och resterande var umgängesbarn.

Kronofogden arbetar hårt för att antal vräkta barn ska minska och helst försvinna helt och hållet. Arbetet görs också i samverkan med bland annat Sveriges allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Länsstyrelserna för att föra ut kunskap om orsaker till vräkningar i syfte att verka förebyggande.³⁸

3.6.3 Arbete som pågår i kommunerna

Nästan alla kommuner i länet hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie marknaden. Bland de 13 kommuner som svarat så finns det 604 lägenheter, främst hyresrätter, som kommunerna hade tillgängliga för detta ändamål den 1 januari 2019.

För att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar de flesta kommuner med flera olika verktyg. De flesta arbetar dock främst med uthyrning av andrahandslägenheter, hyresgarantier och uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Vissa kommuner har också överenskommelser med allmännyttan eller privata fastighetsägare om att sänka de finansiella kraven på de bostadssökande.³⁹

³⁷ Nya Wermlands-Tidningen

³⁸ Kronofogden

³⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2019

3.7 Ungdomar och studenter

3.7.1 Vad är egentligen bostäder för unga?

Unga personer är en grupp (19–25 år) som generellt sett har sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den konkurrens som finns på bostadsmarknaden. Det är även en grupp som p.g.a. sin ålder inte heller har haft möjlighet att stå tillräckligt länge i kö, ha upprättat nödvändiga kontakter eller har en tidigare bostad med bytesvärde.⁴⁰ Ungdomar behöver nödvändigtvis inte ha låg månadsinkomst så att de alltid efterfrågar billiga lägenheter. Problem finns dock när det gäller att etablera sig på marknaden på grund av ett för litet sparkapital för att kunna göra sig en bostadskarriär genom att köpa sig en ägande- eller bostadsrätt.

Sju kommuner i länet rapporterar brist på bostäder för ungdomar. Resterande nio kommuner redovisar balans dock saknar en kommun helt denna bostadstyp. Bristen beror främst på att det finns för få små lediga bostäder men också att det generellt finns för få lediga bostäder i kommunen. Vissa kommuner arbetar för att motverka bristen genom nyproduktion eller hyresrabatter.⁴¹

3.7.2 Läget för studenter förbättras

Tre färre kommuner rapporterar brist på bostäder för studenter under 2018 jämfört med 2017 då fyra rapporterade ett underskott. Alla kommuner i länet är dock inga studieorter och har därför heller inga studentbostäder.⁴²

Karlstads kommun, som den enda universitetsstaden i länet, har angett balans på bostadsmarknaden för studenter. En annan uppfattning finns hos Sveriges förenade studentkårer (SFS) som i sin årliga rapport har gett Karlstad en gulmarkering. Detta innebär att studenter som börjar i Karlstad på höstterminen får en lägenhet med förstahandskontrakt någon gång under första terminen. Det finns dock en viss optimism i rapporten då det byggs studentbostäder i stor omfattning på områden kring campus samtidigt som antalet studenter vid universitetet ligger på en stabil nivå.⁴³

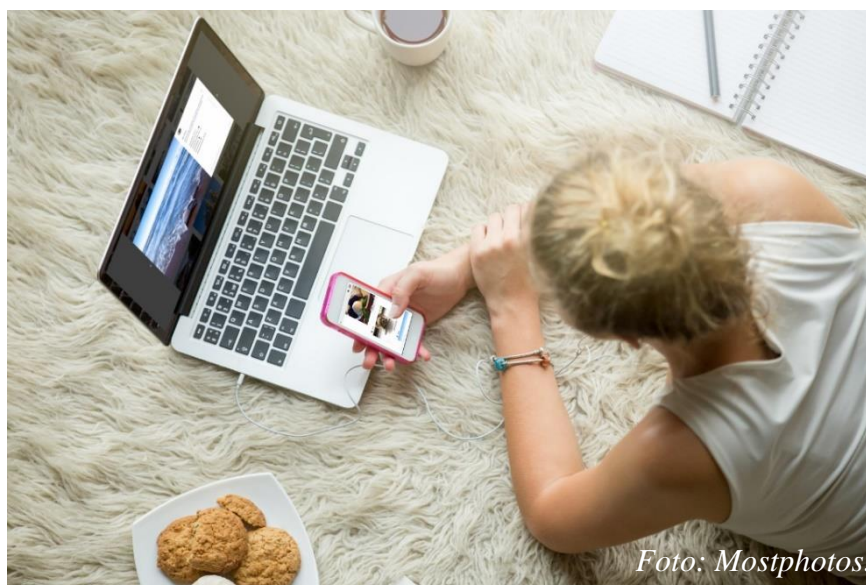


Foto: Mostphotos.

⁴⁰ Boverket

⁴¹ Bostadsmarknadsenkäten 2019

⁴² Bostadsmarknadsenkäten 2019

⁴³ SFS Bostadsrapport 2018

3.8 Nyanlända

Läget för nyanlända på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngd i länet. Tio kommuner anger brist på bostäder för denna grupp vilket främst beror på ett generellt underskott på hyreslägenheter. Fem av kommunerna saknar stora lägenheter och två av dem saknar även små. Hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst och godkänner inte etableringsersättning som inkomst. Det finns även hyresvärdar som är obenägna att ta emot stora barnfamiljer.

Nästan alla kommuner i landet ska enligt Bosättningslagen ta emot och erbjuda boende till anvisade nyanlända.⁴⁴ Alla kommuner i länet förutom Filipstad tog emot anvisade personer under 2018 där alla har ett regelbundet samarbete med sin allmännytta och tre kommuner även med privata fastighetsägare.⁴⁵

3.8.1 Framtida utmaningar

Det är en utmaning att skapa incitament för nyanlända att stanna kvar i sin kommun. Behov av en lämplig bostad och arbete är stort. Länets kommuner har behov av befolkningstillväxt och nyanlända är en resurs man inte vill förlora. Hälften av länets 16 kommuner ger nyanlända ett förstahandskontrakt medan resterande kommuner ger antingen andrahands- eller tidsbegränsade kontakt. Att ge möjlighet till förstahandskontrakt kan ge den nyanlände ett större incitament att stanna kvar i kommunen.

Det är även en utmaning att övertyga allmännyttans och andra hyresvärdar att revidera kraven på inkomst.

Trångboddhet är en stor utmaning beroende på att flera nyanlända har stora familjer. Sverige har av tradition inte så många stora hyreslägenheter. För dem som själva ordnar ett boende i kommunen, s.k. självbosatta, tenderar trångboddheten bli än större då man i större utsträckning är inneboende hos annan familj.

Värmlands län har även problem med att större kommuner i landet hyr boenden hos mindre seriösa fastighetsägare i små kommuner. Därefter flyttar familjen och betalar boendekostnaden ett par månader varefter den mottagande kommunen står för alla kostnader kopplade till en socioekonomiskt utsatt familj.

⁴⁴ *Bosättningslagen (2016:38)*

⁴⁵ *Bostadsmarknadsenkäten 2019*



Foto: Länsstyrelsen Värmland. Vy över Fryksdalen från Tøssebergsklätten, Sunne kommun

4 Värmlands bostadsförsörjningsarbete

4.1 Rätten till bostad – Agenda 2030

Mänskliga rättigheter definieras bl.a. av FN:s olika konventioner. Rätten till en lämplig bostad ingår i rätten till en tillfredsställande levnadsstandard. Den finns i artikel 25 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna från 1948, och rätten till bostad regleras även i konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Dessutom finns rätten till bostad i rasdiskrimineringskonventionen, kvinnokonventionen, barnkonventionen och den europeiska stadgan.

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

Sverige har åtagit sig att verka för att uppfylla målen i Agenda 2030 och har även utformat nationella mål. Det nationella målet för bostadsmarknadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Sveriges regeringsform är också den tydlig om att det allmänna ska trygga rätten till bostad.

*”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, **bostad** och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”*

- Sveriges regeringsform SFS 1998:1437⁴⁶



⁴⁶ Sveriges regeringsform (SFS 1998:1437) 1 kap. 2§

4.2 Länsstyrelsens roll och arbete

4.2.1 Verka för att behovet av bostäder tillgodoses

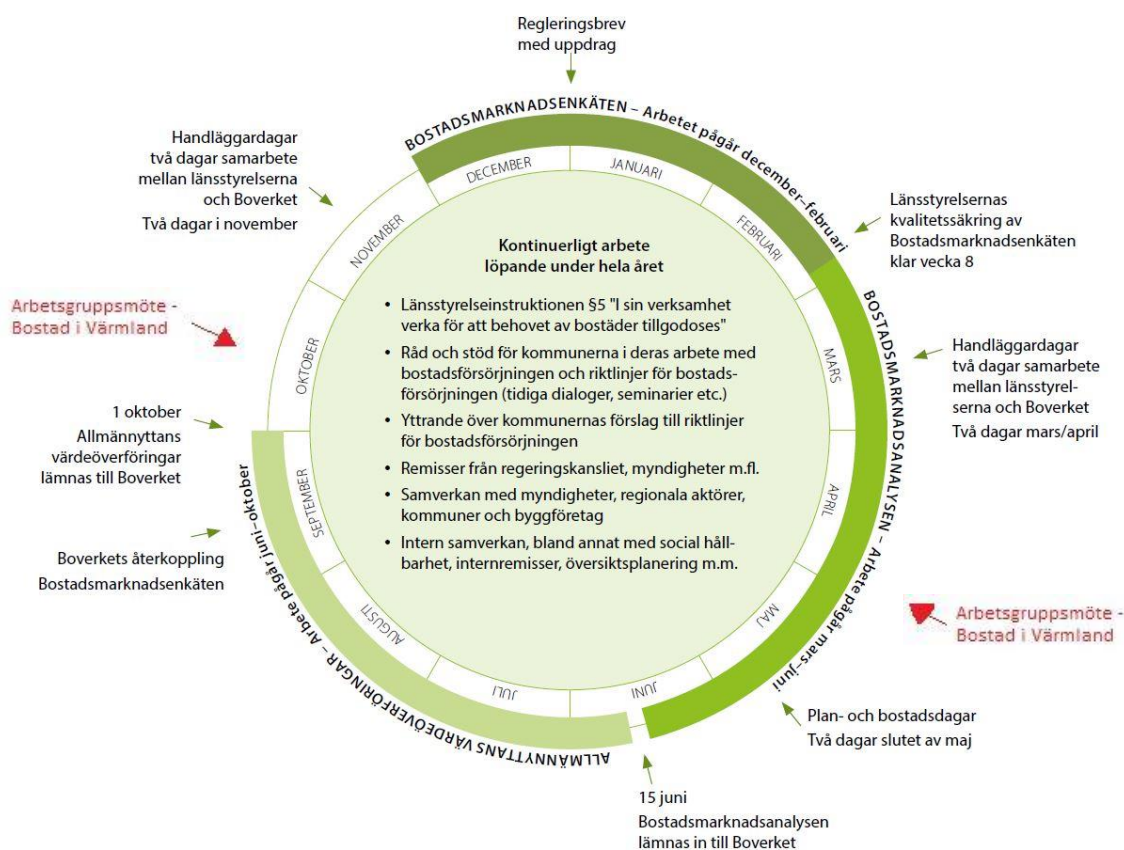
Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs främst genom länsstyrelseinstruktionen.⁴⁷ I den står bland annat att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling. 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 någonstans. Därför har också Länsstyrelsen i uppdrag att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet.⁴⁸

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar⁴⁹ 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.

I flera lagrum står det att Länsstyrelsen ska arbeta med bostadsförsörjningen i länet, detta ska göras i samverkan utifrån regionala förhållanden för att främja länets utveckling. I figur 13 redovisas Länsstyrelsens årliga arbete med bostadsförsörjning.

Figur 13: Årshjul över Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete⁵⁰



⁴⁷ Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

⁴⁸ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁴⁹ Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁵⁰ Länsstyrelserna

4.2.2 Samverkan och kunskapsöverföring 2018

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

I samband med skrivandet av bostadsmarknadsanalysen (BMA) brukar Länsstyrelsen Värmland kalla till ett möte med referensgruppen Bostad i Värmland, detta gjordes även våren 2018. I referensgruppen ingår representanter för kommuner, allmännyttan, byggbransch, fastighetsägare, region och hyresgästföreningen. På mötet gavs en övergripande bild över bostadsmarknadsläget i länet men också ett utbyte av iakttagelser från respektive aktör samt diskussion. Det gjordes även ett gemensamt studiebesök på ett nyligen byggt särskilt boende för äldre.

När BMA var färdig kommunicerades informationen i denna på olika sätt för att kunna nå så många som möjligt. Analysen sändes med post till kommunstyrelseordföranden i länet och en populärversion trycktes upp och delades ut till berörda. Informationen i rapporten spreds även på Länsstyrelsens sociala medier samt förmedlades internt.

Information om bostadsläget i Värmland förmedlades även på två träffar med civilsamhället och myndigheter som arbetar inom det förebyggande arbetet mot mäns våld mot kvinnor. Detta för att synliggöra Länsstyrelsens arbete inom bostadsförsörjning men också för att inhämta mer kunskap om boendesituationen för denna särskilt sårbara grupp.

När bostadsmarknadsenkäten skickades ut till kommunerna i december kallade Länsstyrelsen kommunens kontaktpersoner till en träff för att förmedla nyttan med enkäten. Det var också en viktig testpilot för att öppna upp ett forum där kommunerna kunde prata med varandra om bostadsfrågor mer generellt. Detta mottogs positivt av kommunerna där de uttryckte att detta skulle vara ett bra forum för att fortsätta diskutera bostadsfrågor och utbyta erfarenheter sinsemellan.

Internt hos Länsstyrelsen har även en särskild samverkan skapats 2018 genom en gemensam arbetsgrupp kring boende och sociala faktorer. Detta då bostadsförsörjningsfrågan går att kopplas till flera andra av Länsstyrelsens uppdrag som integration, brottsförebyggande arbete, mänskliga rättigheter, funktionshinderpolitik, ANDT⁵¹, mäns våld mot kvinnor m.m. Detta samarbete syftar till att nyttja varandras kontaktnät och fora för att sprida information om bostadsfrågan i en social men också miljömässig och ekonomisk kontext i länet. En gemensam bostadskonferens planeras att hållas under 2020.

⁵¹ Tillsyn och förebyggande arbete inom alkohol, narkotika, tobak och droger.

4.3.2 Kommunernas samverkan

I bostadsmarknadsenkäten har alla länets kommuner angett att flera förvaltningar på kommunen samverkar i bostadsförsörjningsplaneringen. Detta görs på lite olika sätt då samverkan sker på handläggarnivå i vissa kommuner och på chefsnivå i andra. Gemensamt för kommunerna är dock att de tar in olika kompetenser för att diskutera frågan till exemplen från plan, bygg, socialtjänst, allmännyttan, teknik m.m.

Någon mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjning är det dock få kommuner i länet som anger. Endast fyra kommuner anger att de samverkar med andra kommuner och då genom ett regionalt planerarnätverk, VD-träffar allmännyttor emellan och med grannkommuner.

Kommunernas interna fora skiljer sig markant åt och endast Arvika kommun är den som anger att de har ett renodlat forum för bostadsfrågor. Hur mycket den kommunala bostadsförsörjningen faktiskt hålls aktuell i organisationerna framgår inte av enkäten. Det kan vara så att bostadsfrågan är en i mängden av det som den kommunala verksamheten ska sköta vilket gör att den kanske inte arbetas med strategiskt och löpande.⁵³

4.4 Utmaningar för länets framtida bostadsförsörjning

4.4.1 Begränsande faktorer för Värmlands bostadsbyggande

Trots att länet har färdigställt många nya bostäder under de senaste åren finns det faktorer som gör att bostadsbyggandet begränsas. Majoriteten av kommunerna i länet anger att det främst är ekonomiska faktorer som begränsar. Höga produktionskostnader, svag andrahandsmarknad och svårigheter att få lån är några exempel. Nedskrivningsreglerna lyfts återigen som ett stort problem.

Något som även lyfts är frågor kopplade till planer och infrastruktur. Brist på detaljplaner i attraktiva lägen, konflikter med allmänna intressen och en oklarhet kring framtida infrastruktursatsningar finns omnämnt i bostadsmarknadsenkäten.⁵⁴

4.4.2 Obalans mellan bostadsbehov och bostadsbestånd

Produktionen av bostäder var under 2018 rekordhög. Det finns heller ingen tydlig signal på att produktionen kommer att minska inom de närmsta åren i Värmland. Främst har det producerats lägenheter i storleken två- till tre rummare. Samtidigt svarar kommunerna i bostadsmarknadsenkäten att det som efterfrågas främst är mindre billiga enrummare och även större lägenheter för att täcka de behov som finns.

Trots detta uppskattar kommunerna att det som faktiskt kommer att produceras de närmaste åren fortsatt är främst två- och tre rummare.⁵⁵ Länsstyrelsen ser en stor risk att bostadsbristen kommer att kvarstå om inte andra typer av bostäder byggs och tillgängliggörs framöver.

⁵³ Bostadsmarknadsenkäten 2019

⁵⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2019

⁵⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2019

Nyproduktion är dock dyrt för hyresgästen vilket också är ett problem som behöver lösas. Ett sätt att få ner hyrorna har varit de statliga investeringsstöden, se mer under avsnitt fem.

4.4.3 Bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande

Som rubriken antyder handlar bostadsförsörjning om mer än bara bostadsbyggande. När marknaden tillåter bostadsbyggande görs detta, så även i Värmland. Skillnaderna regionalt och lokalt är dock mycket stora särskilt ekonomiskt. Ganska så snart efter att byggandet tog fart påbörjas en diskussion kring om det som byggs verkligen är ”rätt sorts bostäder”. Leder bostadsbyggandet verkligen till att minska bostadsbristen?

Ett argument för bostadsbyggande brukar vara att det utlöser nödvändiga flyttkedjor som i slutändan frigör billigare och mer tillgängliga lägenheter åt de grupper där bostadsbehovet är som störst. Problemet är dock att flyttkedjan troligtvis aldrig kommer så långt utan fungerar bara i ett fåtal led. Ett exempel på detta kan vara behovet av olika äldreboenden. Äldre kanske har en villa som de av olika anledningar behöver byta till ett mer anpassat boende. Kommunen ser behovet och bygger ett trygghetsboende där de äldre kan flytta in.

Villor kan då frigöras till de som söker denna typ av bostad. Går flyttkedjan länge än så är det ändå inte säkert att den som behöver bostaden mest får den då det alltid kan antas att finnas någon mer attraktiv kandidat på marknaden.

Om vi strävar efter att alla ska kunna bo i en lämplig bostad är det angeläget att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Kommunerna står inför en massiv utmaning när det kommer till bostadsförsörjning för särskilt sårbara grupper. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men Värmlands allmännyttor är olika starka och har väldigt olika resurser.

4.4.4 Hållbar bostadsförsörjning – miljömässigt, socialt och ekonomiskt

Att hushålla med jordens resurser och aktivt arbeta med klimatfrågor är en högaktuell global fråga, inte minst med Greta Thunberg i spetsen. Resurshushållningen bör även återspeglas i bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen.

Framtida utmaningar ställs kring hur länet på bästa sätt tar hand om det bostadsbestånd som finns och som med åren behöver renoveras. Under en renovering rustas lägenheter upp, naturresurser sparas samt mer tillgängliga bostäder tillskapas. Det finns även en kostnadsvinst i detta då renovering av en äldre byggnad kan bli billigare än att bygga nytt vilket leder till att hyror också kan bli lägre. Områden med kulturhistoriska värden kan även tillföra värden i och med en renovering. Ett regionalt exempel är renoveringen av de gamla bruksbostäderna i kvarteret Lunden i Skoghäll, Hammarö kommun.



Foto: Länsstyrelsen Värmland

Renovering av två bruksbostäder i kvarteret Lunden, Skoghall, Hammarö kommun.

Byggnader som tidigare inte varit bostäder utan kanske kontor eller hotell kan med fördel också byggas om till bostäder. Under 2018 har ett projekt pågått kring att bygga om ett gammalt hotell i centrala Karlstad, Grand Hotell. I detta projekt gjordes även en påbyggnad på två våningar i en lättare träkonstruktion. 52 unika lägenheter tillskapades vilka gav projektet en unik karaktär.



Foto: Länsstyrelsen Värmland

Huvudentrén till den nyupprättade bostadsrättsföreningen Grand Hotell i centrala Karlstad.

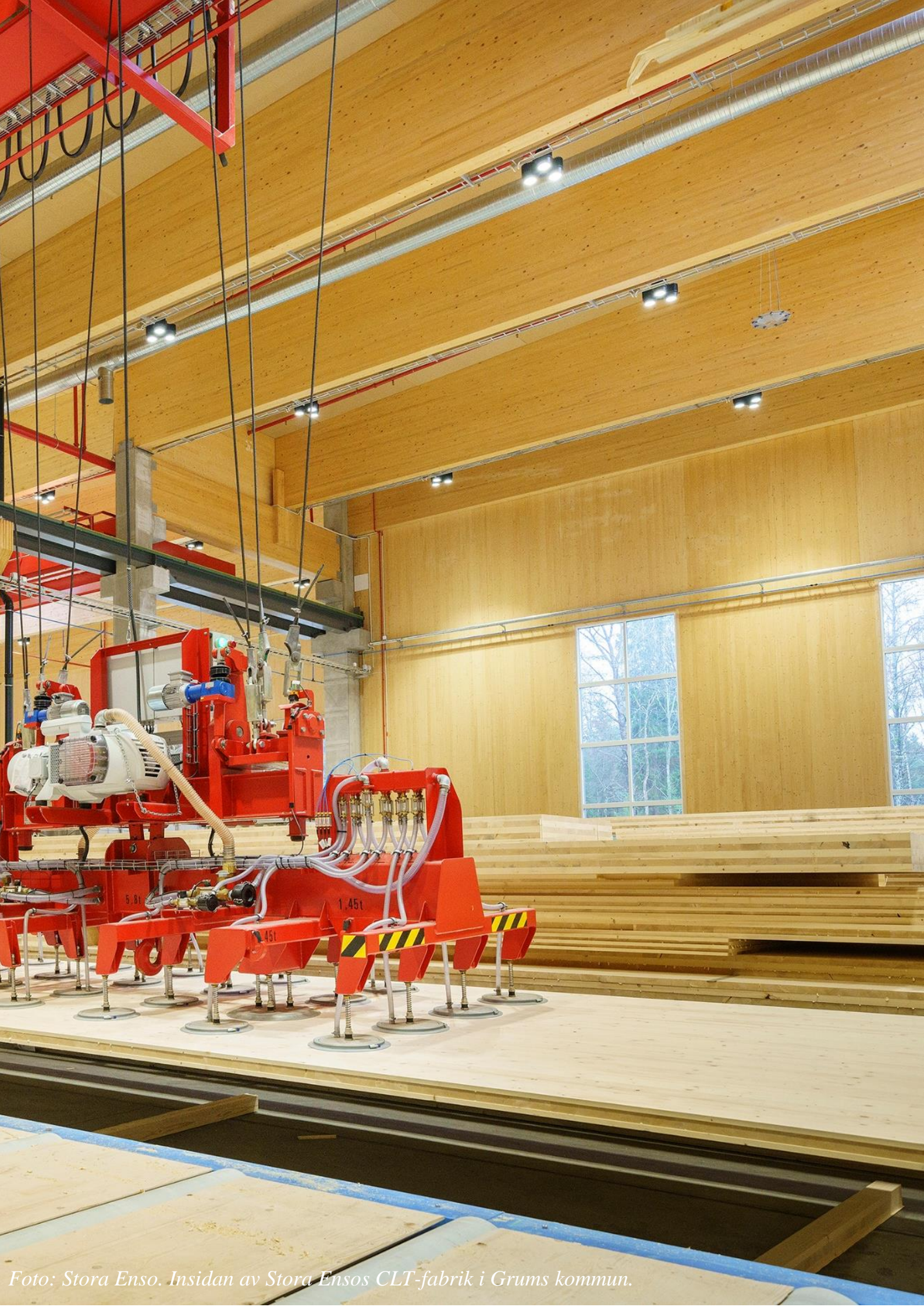


Foto: Stora Enso. Insidan av Stora Ensos CLT-fabrik i Grums kommun.

5 Statliga stöd för bostadsbyggande

Sedan några år har flera statliga stöd funnits i syfte att främja bostadsbyggande i landet. För några av stöden har Länsstyrelsen ansvarat för handläggningen, andra har Boverket ansvarat för.

I december 2018 beslutade riksdagen, i samband med beslut om statens budget, att avveckla vissa av de bostadspolitiska stöden. Några av stöden som avvecklats är *Statsbidrag för ökat bostadsbyggande* och *Stöd för renovering och energieffektivisering*.

För närvarande råder osäkerhet kring hur nuvarande regering kommer att hantera exempelvis *Investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande*, men nedan redovisas den information som finns i dagsläget (juni 2019).

5.1 Stöd som handläggs av Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har under 2018 handlagt följande bostadsstöd:

- Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS),
- Stöd till bostäder för äldre (ÄBO) och
- Stöd för renovering och energieffektivisering i områden med socioekonomiska utmaningar (REN).

I figur 14 nedan visas statistik över antalet ansökningar och antalet lägenheter som beviljats stöd. Tabellen innehåller även uppgifter om de ansökningar som inkommit till Länsstyrelsen under 2018 som ännu inte kunnat beviljats i väntan på tillgängliga medel på nationell nivå.

5.1.1 Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)

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

Stödet kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är 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.

Länsstyrelsen i det län byggnaden ligger i tar emot och handlägger ansökningar om HYS. När ett ärende är klart för beslut ska medel äskas för hos Boverket. Först när Boverket har kunnat avsätta medel för projektet kan Länsstyrelsen fatta beslut om beviljat preliminärt stödbelopp.

Under första halvåret 2018 infördes nya regler för stödet:

- Stödnivån per kvadratmeter boarea höjdes
- Några kommuner har flyttats till en annan regionindelning vilket innebär ett högre stödbelopp (gäller Hammarö)
- Den högsta tillåtna normhyran höjdes
- Energibonus infördes
- Påbyggnadsbonus infördes (för våningsplan som byggs ovanpå befintlig byggnad)

I samband med beslut om statsbudget i december 2018 beslutade riksdagen att investeringsstödet skulle avvecklas.

Den nya regeringens vårproposition som presenterades i april 2019 samt förslagen i vårändringsbudgeten innehöll dock andra nyheter för investeringsstödet.

Regeringen anser att redan inkomna ansökningar om stöd bör kunna behandlas. I vårändringsbudgeten föreslås att medel avsätts till detta. Regeringen avser återkomma om stödets framtida utformning. Vårändringsbudgeten ska beslutas i riksdagen 18 juni 2019. Nytt regleringsbrev förväntas komma vid halvårsskiftet.

De ansökningar som redan beviljats före årsskiftet 2018/2019 påverkas inte.

Stödet går fortfarande att söka även om förutsättningarna för stödet i dagsläget är osäkra. En ny förordning kan komma under hösten/vintern 2019.

5.1.2 Stöd till renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden

Stödet till renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden (REN) infördes 2016. Stödet har gällt byggnader i bostadsområden med socioekonomiska utmaningar (mer än 50% av hushållen av låg köpkraft) och har lämnats för renoverings- och energieffektiviseringskostnader. En del av stödet ska gå till en hyresrabatt till hyresgästerna.

I samband med budgetbeslutet i december 2018 avvecklades REN-stödet och detta stöd ingår inte i den nya regeringens vårproposition eller vårändringsbudget. Riksdagens beslut innebär därför att inga nya ansökningar om stöd kan beviljas.

Den som innan årsskiftet 2018/2019 har fått beslut om stöd kommer inte påverkas. Om åtgärderna utförs enligt villkoren i beslutet om stöd kommer pengarna betalas ut som planerat.

5.1.3 Stöd till bostäder för äldre

Investeringsstödet till bostäder för äldre (ÄBO) har funnits sedan 2016.

Under 2018 var stödet format för att gälla 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.

I samband med statsbudgeten från december 2018 beslutade riksdagen om en utökning av investeringsstödet för äldreboenden med 300 miljoner kronor. Regeringen har i vårändringsbudgeten för 2019 angett att riksdagens beslutade höjning av investeringsstödet bör genomföras men att medlen bör användas för investeringar i *biståndsbedömt trygghetsboende*, alltså inte samma boendeform som idag omfattas av ÄBO. Biståndsbedömt trygghetsboende är en särskild boendeform som kommuner får inrätta för äldre som behöver stöd och hjälp men som inte är beroende av vård dygnet runt. När riksdagen har beslutat om vårändringsbudgeten kommer Boverket att lämna mer information om vad detta innebär för stödet.

Den som innan årsskiftet 2018/2019 hade fått beslut om stöd kommer inte påverkas.

Figur 14: Antal beviljade ansökningar i Värmland 2017 och 2018⁵⁶

| | Beviljade ansökningar 2017 | Beviljade ansökningar 2018 | Antal lägenheter Beviljade 2017 - 2018 | Inkomna, ej beslutade ansökningar 2018 | Antal lägenheter, ej beslutade |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|--|--------------------------------|
| HYS hyresbostäder | 5 | 11 | 373 | 5 | 152 |
| HYS studentbostäder | | 1 | 128 | 0 | 0 |
| REN | | 4 | 16 | 5 | 68 |
| ÄBO | 2 | 1 | 176 | 2 | 35 |
| Summa lägenheter | - | - | 693 | - | 255 |

5.1.4 Projekt som beviljats stöd under 2018

Antalet ansökningar om stöd ökade under 2018 jämfört med 2017, se figur 14 ovan. Det är en naturlig utveckling eftersom det tar tid att planera för byggnation och stöden har endast funnits ett par år.

Under 2018 beviljades 17 st. ansökningar i länet och de sammanlagda stödbeloppen översteg 100 miljoner kronor. Drygt 82 miljoner kronor gick till nya hyresbostäder och studentbostäder (HYS), knappt en miljon till renovering och energieffektivisering av befintliga bostäder (REN) och cirka 22 miljoner till bostäder för äldre (ÄBO). Hur stort belopp som slutligen kommer att betalas ut till projekten fastställs senare när bostäderna är färdigställda.

Projekten som beviljades stöd är utspridda i länet och lägenhetsstorlekarna varierar. För ansökningar om stöd för hyresrätter som beviljades under 2017 och 2018 var fördelningen av storlekar följande: ettor 39 %, tvåor 34 %, treor 24 % och fyror eller större 3 %. Många av dessa kommer att färdigställas 2019 eller senare.

Under året betalades drygt 10 miljoner kronor ut till redan genomförda projekt som beviljats stöd tidigare år. Huvuddelen av dessa pengar gick till olika hyresbostäder (HYS).

⁵⁶ Länsstyrelsen Värmland

5.1.5 Exempel på projekt som beviljats stöd

Ett av projekten som beviljades statligt stöd under 2018 är Djupängen, nytt särskilt boende för äldre i Hammarö kommun. Kommunen hade sett en tydlig ökning på personer över 80 år samt att det redan saknades vårdplatser i kommunen och därför fattades beslut om att uppföra ett nytt äldreboende.

Inledningsvis genomfördes en lokaliseringsstudie och man besökte andra boenden för att få inspiration och för att samla erfarenheter. En testlägenhet byggdes också upp i skala 1:1 för att på bästa sätt kunna anpassa lägenheterna till kommande personal och vårdtagare.

Resultatet blev en stor byggnad med över hundra bostäder för äldre, särskilt anpassat till personer med demenssjukdom. Nedan visas en skiss över området och byggnaden.

Figur 15 Skiss över äldreboendet Djupängen, Hammarö kommun.⁵⁷



⁵⁷Hammarö kommun

5.2 Stöd som handläggs av Boverket

Boverket har under 2018 handlagt följande bostadsstöd:

- statsbidrag för ökat bostadsbyggande,
- stöd till utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden och
- kreditgarantier.

5.2.1 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

År 2016 infördes *Statsbidraget för ökat bostadsbyggande* för att stimulera bostadsbyggandet i kommunerna. För att kunna få bidraget krävs att kommunen har en aktuell översiktsplan och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning samt att det i kommunen bor nyanlända som fått uppehållstillstånd.

2016 var det tre kommuner i Värmland som sökte och mottog statsbidraget. Under 2017 mottog nio värmländska kommuner bidraget. Under 2018 var det tolv av 16 kommuner i länet som mottog statsbidraget. Totalt lämnades drygt 19 miljoner i statsbidrag under 2018 till kommunerna i länet. Beloppet grundades på att byggnation av drygt 700 bostäder gavs startbesked.

Detta bidrag avvecklades i december 2018 och stödet går inte längre att söka.

5.2.2 Stöd till utemiljöer

Under 2018 fanns stöd att söka för att utveckla utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden. I Värmland var det tre projekt som erhöll stöd till utemiljöer, stödpengarna gick till ny markanläggning i Säffle, upprustade möteslokaler i RIA i Torsby och byte av belysningsarmaturer i Årjäng.

Stödet till utemiljöer avvecklades i samband med riksdagens beslut om statsbudget i december 2018. Beslutet innebär att inga ansökningar får beviljas efter den 31 december 2018. Ytterligare ansökningsomgångar framöver är inte aktuella. Redan beslutade ärenden kommer inte att påverkas.

5.2.3 Kreditgarantier

Kreditgarantier från Boverket kan tecknas som en försäkring vid lån till ny- och ombyggnation av bostäder. Detta ger ett skydd till kreditförluster och minskar behovet av egen kapitalinsats eller topplån för den som vill bygga. Kreditgarantin är tänkt att gynna såväl byggherre som bank.

5.3 Bostadsstödens betydelse i Värmland

Under 2017 och 2018 beviljades investeringsstöd till projekt som innebar byggnation av nära 700 bostäder. Det är en stor andel av totala antalet bostäder som byggs i länet. Enligt Länsstyrelsen har stöden haft en stor betydelse för bostadsförsörjningen i de kommuner där projekt har beviljats. I flertalet projekt har stödet haft en avgörande roll för att projektet har kunnat genomföras.

Den geografiska spridningen av projekt som har erhållit stöd i länet har varit god och särskilt på mindre orter har stödet varit av stor betydelse. Den ökning av stödnivå och höjning av maximal normhyra som infördes under 2018 för HYS har lett till att stödet även sökts för fler bostäder i Karlstadsområdet.

Statistiken över färdigställda bostäder 2018 i kapitel 1, visar att det är främst tvåor och treor som har byggts i länet det senaste året, trots att efterfrågan på exempelvis ettor är stor. Det är därför positivt att många av de hyresrätter som beviljats statligt stöd under 2017 och 2018 är ettor. Flertalet av dessa har ännu inte hunnit färdigställas utan kommer att synas i statistiken senare.

Att flera stöd avvecklats eller har osäker framtid ser Länsstyrelsen som mycket negativt. Särskilt den abrupta indragningen av HYS och REN inför årsskiftet var mycket olyckligt. Detta ledde till en hög belastning hos Länsstyrelser och Boverket, men framförallt ledde det snabba beskedet till att sökande runt om i landet hade svårt att få svar på vad som skulle hända med deras ansökningar. Den politiska instabiliteten under vintern och våren har också bidragit till stor osäkerhet. Avsaknad av information att ge till de sökande, både de som sökt men ännu inte beviljats och de som begärt en omprövning, har varit problematisk. Information är mycket viktigt eftersom stödet har stor ekonomisk betydelse för de sökande.

I Värmland finns idag ett antal ansökningar som inte har kunnat beviljats eftersom medel ej kunnat tilldelas eller eftersom stödet har avvecklats. Totalt handlar det om över 250 lägenheter som väntar på besked, samtliga geografiskt placerade utanför Karlstad tätort.

Statsbidraget för ökat bostadsbyggande innebar även det ett viktigt ekonomiskt tillskott till kommunerna i länet som erhållit stöd. Möjligheten att söka bidraget har även stimulerat kommunerna att ta fram riktlinjer för sin bostadsförsörjning.

6 Slutsatser

2018 är ett år som Värmland har visat vilken produktionskapacitet som finns när det kommer till bostadsbyggande. Antalet färdigställda bostäder har varit större än på över 25 år, antalet påbörjade lägenheter ligger stadigt på en hög nivå och givna bygglov ökar.

Bristen på bostäder är trots detta höga byggande påtaglig. 13 av länets 16 kommuner har ett underskott på bostäder i centralorten och där är det främst lägenheter i flerbostadshus som efterfrågas. I hälften av kommunerna är det dock enbart villor som byggs då osäkerhet i statliga stöd, finansieringsproblem och hårda nedskrivningsregler gör att kommunerna tvekar att bygga flerbostadshus.

Värmlands bostadsbestånd behöver användas effektivare och anpassas till befolkningens demografiska sammansättning och bostadsbehov. En obalans finns mellan bostadsbehov och bostadsbestånd. En mättnad på marknaden kan uppstå då det producerats många lägenheter som riktas till samma målgrupp. Att tillskapa fler bostäder genom renovering och ombyggnation är något som Länsstyrelsen ser ett behov av.

Länets befolkning blir allt äldre vilket ställer krav på fler bostäder anpassade för denna åldersgrupp. Många grupper står helt eller delvis utanför den ordinarie bostadsmarknaden vilket är en stor bidragande faktor till att bostadsbristen ser ut som den gör i länet. 18 barn drabbades av vräkningar under 2018 i Värmland vilket är 18 för många. Osäkerheten kring hur många personer som är drabbade av hemlöshet är stor och andra åtgärder behövs än bara fler bostadssociala kontrakt.

Alla människor har rätt till en bostad. Detta är ett stort ansvar för de offentliga aktörerna att efterleva. Hållbarhetsmålen i Agenda 2030 kan verka som en ledstjärna i arbetet där alla de tre hållbarhetsaspekterna berörs och många av målen kan direkt kopplas till bostadsfrågorna.

Samverkan sker idag via olika former i länet. Länsstyrelse, kommuner och andra aktörer i länet behöver dock samverka mer kring bostadsförsörjningen. Kunskapen om befolkningens bostadsbehov behöver öka. Framför allt ser Länsstyrelsen att bostadsbyggnationen troligen inte kommer att minska under de närmsta åren och kommunernas optimism är hög. Det kommer dock krävas en kraftsamling och ett fokus för att bygga åt rätt målgrupper och fortsatt sätta bostadsförsörjningsfrågorna högt upp på dagordningen.

Bostadsförsörjning handlar om så mycket mer än bara bostadsbyggande.

7 Referenser

Litteratur

Bostadsmarknadsenkäten 2019, Boverket (2019)

Mäklarinsikt Värmlands län, Mäklarsamfundet (2018)

Arbetsmarknadsutsikter för Värmlands län 2018, Arbetsförmedlingen (2018)

Boverkets indikatorer december 2018, Boverket (2018)

Konjunkturrapport från Sveriges Byggindustri (2018)

SFS Bostadsrapport 2018 – Bostadssituationen för landets studenter (2018)

Lag och förordning

SFS 2000:1383. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

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

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

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

SFS 2017:868 Förordning med länsstyrelseinstruktion

SFS 1998:1437 Sveriges regeringsform

Internet

Regeringen, www.regeringen.se

Mänskliga rättigheter, www.manskligarattigheter.se/

Agenda 2030-delegationen, www.agenda2030delegationen.se/

Arbetsförmedlingen, www.ams.se

Boverket, www.boverket.se

Hyresgästföreningen, www.hyresgastforeningen.se/ & www.hurvibor.se

Hållbart byggande i Värmland, www.hbvarmland.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Sveriges Byggindustrier, www.sverigesbyggindustrier.se/

Nya Wermlands-Tidningen www.nwt.se

SVT Nyheter, Värmland <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/varmland>

Skatteverket, <https://www.skatteverket.se/>

Kronofogden, <https://www.kronofogden.se/>



Länsstyrelsen
Värmland

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