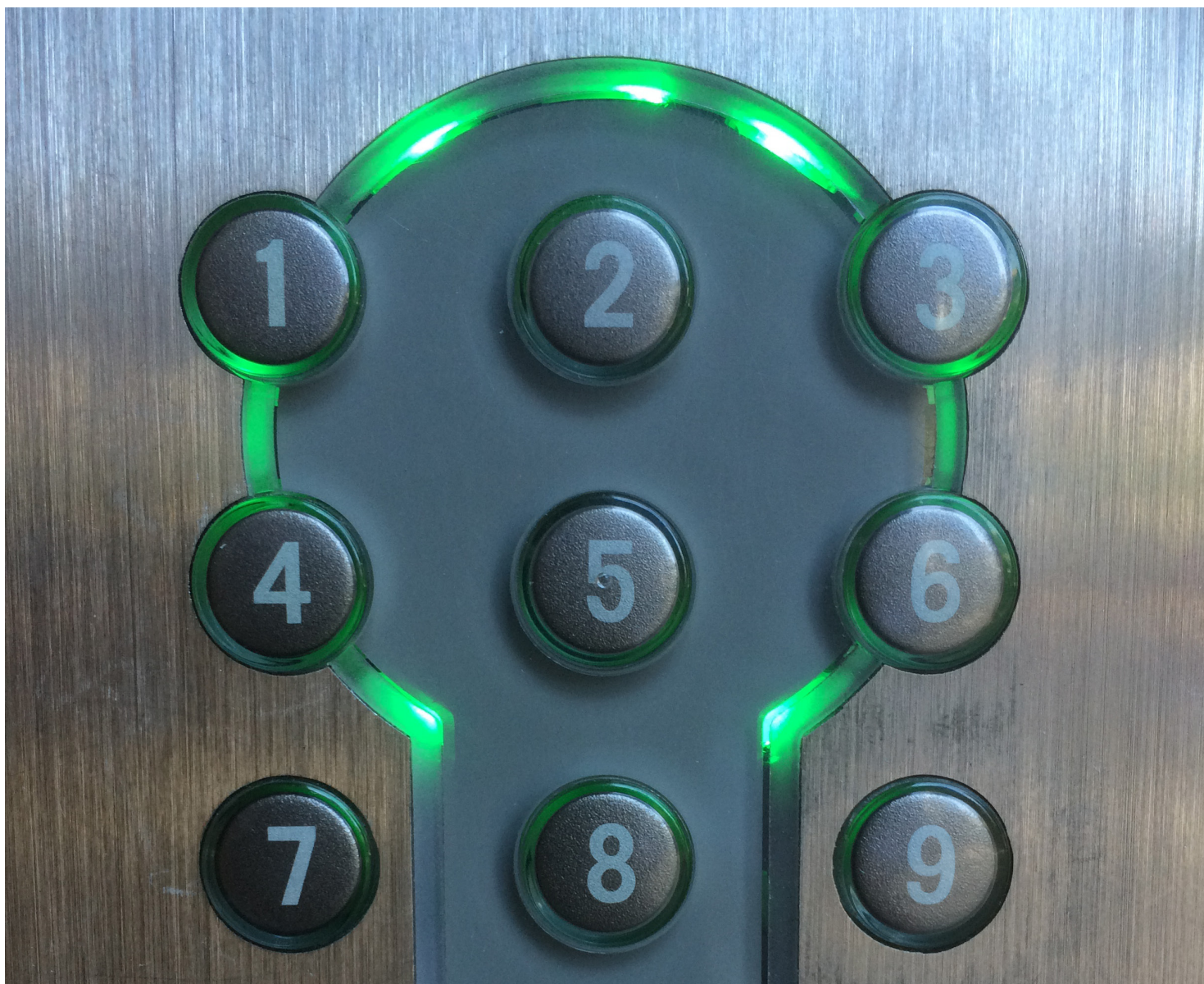




Länsstyrelsen  
Värmland

# Regional bostadsmarknadsanalys

Nyanländas inträde på bostadsmarknaden  
Värmlands län 2016



Publ nr 2016:18  
ISSN 0284-6845

Rapporten är sammanställd av Kester Gibson.

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad  
010-224 70 00, [www.lansstyrelsen.se/varmland](http://www.lansstyrelsen.se/varmland)

## Förord

Världsläget handlar just nu i mångt och mycket om krig och oroligheter i allmänhet samt bekymmer, sorger och nöd för den enskilde människan i synnerhet. Sextio miljoner människor, varav hälften är barn, lever i flykt. Bakom varje siffra i statistiken står en människa av kött och blod. När nu flyktingströmmen dominerar nyhetsflödet krävs det att vi hittar nya lösningar, men alltid med utgångspunkt i alla människors lika värde.

Sverige har under senare tid tagit emot många människor i nöd. Att få tak över huvudet är en av människans mest grundläggande behov, men det krävs mycket mer än en boende för att kunna bo och skapa ett nytt liv i ett nytt land. Värmland behöver samla alla krafter som kan bidra till nyanländas etablering. Bostäder behövs, och de byggs, men det krävs också jobb, utbildningsmöjligheter och samhällsgemenskap.

Även om världssituation är bitter så råder samtidigt mycket kärlek och värme i Värmland. Det finns redan många krafter som lägger ner tid, kraft och energi för att skapa en dräglig miljö för alla människor som kommer till vårt län. Det är viktigt att vi delar lärdomar och gemensamt hittar nya vägar och arbetsätt.

Flyktingsituationen har lett till ökat samarbete mellan förvaltningar, mellan kommuner och mellan myndigheter. Samarbete och erfarenheter som kan överföras till kommunens arbete med bostadsförsörjning och vara till nytta även för andra grupper som har svårt med inträde på bostadsmarknaden.

Under temat ”Bostad i Värmland” har Länsstyrelsen under året utökat dialogen med och mellan berörda aktörer, inte minst kommunerna, de kommunala bostadsbolagen och olika branschorganisationer. Allt med det gemensamma syftet att utveckla bostadsmarknaden i länet. Utöver fakta och statistik innehåller årets bostadsmarknadsanalys flera exempel över hur det arbetas med bostadsfrågor på olika håll i länet.

Jag är helt övertygad om att vi kommer klara av utmaningen tillsammans.

**Kenneth Johansson**

Landshövding

*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

Nybyggnation av bostäder överträffade kommunernas prognoser för 2015 och produktionsnivån ligger långt över den som har präglats tidigare år under 2010-talet. En bakomliggande orsak till ökningen är det bättre konjunkturläget, men att så många bostadsprojekt har kommit igång är också ett kvitto på den goda planberedskap som de värmländska kommunerna har haft.

Värmlands befolkning ökade för fjärde året i rad och majoriteten av kommunerna rapporterar ett underskott av bostäder. Det är främst hyresrätter samt lägenheter i centralorter som efterfrågas. Under 2017 och 2018 kommer ett stort antal asylsökande få besked om uppehållstillstånd och vara i behov av en permanent bostad.

Svaga marknadsförutsättningar anses fortfarande som den viktigaste begränsande faktorn för byggande av bostäder i Värmland. I Karlstad betraktas även stadens särskilda översvämningssproblematik som ett hinder för den regionala bostadsförsörjningen. En förbättring av kommunikationerna mellan Oslo och Stockholm kvarstår dock som en av de viktigaste förutsättningar för en fungerande och livskraftig bostadsmarknad i Värmland.

Länsstyrelsen har främjat samverkan och samordning mellan länets kommuner, myndigheter, organisationer och byggbranschen genom initiativet ”Bostad i Värmland 2015”, och de flesta kommuner har påbörjat arbetet med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning.

Några siffror:

- Totalt 807 bostäder påbörjades under 2015, fler än under de tre föregående åren tillsammans.
- Över 2500 bostäder ska byggas under 2016 och 2017.
- Hälften av dessa bostäder förväntas vara hyresrätter.
- 9 av 16 värmlandskommuner rapporterar ett underskott av bostäder.
- Fem kommuner i Värmland har antagna och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Värmland tog emot över 1800 nyanlända under 2015.
- Kils kommun sålde 103 tomter under året.
- Sunne kommun höll sin första bostadsmarknadsdag.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Bostadsmarknaden i Värmland .....</b>	<b>1</b>
1.1	Underskott, överskott eller balans? .....	1
1.2	Bostadsbyggandet och bostadsbeståndet .....	3
1.3	Bostadsprisutveckling .....	7
1.4	Allmännyttan.....	9
<b>2</b>	<b>Befolkning och arbetsmarknad .....</b>	<b>11</b>
2.1	Befolkningsstatistik.....	11
2.2	Tillväxt och arbetsmarknad .....	13
<b>3</b>	<b>Bostäder för alla.....</b>	<b>15</b>
3.1	Nyanlända .....	15
3.2	Äldre .....	16
3.3	Personer med funktionsnedsättning .....	16
3.4	Hemlösa .....	16
3.5	Ungdomar och studenter.....	17
<b>4</b>	<b>Strategiskt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknad .....</b>	<b>19</b>
4.1	Roller och ansvar .....	19
4.2	Länsstyrelsen .....	19
4.3	Kommunen .....	20
4.4	Näringslivet och branschorganisationer.....	22
<b>5</b>	<b>Nyanländas inträde på bostadsmarknaden .....</b>	<b>23</b>
5.1	Flyktingsituationen 2015 .....	23
5.2	Bosättningslagen och kommunmottagning .....	24
5.3	Bostäder och integration .....	25
5.4	Hur arbetar kommunerna med nyanländas inträde på bostadsmarknaden?.....	26
<b>6</b>	<b>Slutsatser.....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Referenser .....</b>	<b>29</b>
	Litteratur .....	29
	Lag och förordning .....	29

# 1 Bostadsmarknaden i Värmland

## 1.1 Underskott, överskott eller balans?

### 1.1.1 Över hälften av kommunerna har underskott av bostäder

Antalet kommuner i Värmland som har underskott av bostäder har ökat för fjärde året i rad. Nio av Värmlands 16 kommuner upplever ett underskott av bostäder i kommunen som helhet (se figur 1 och 2).<sup>1</sup>

Bostadsbehovet är mest akut i Karlstads arbetsmarknadsregion, men brist på bostäder finns även i kommuner med starka förbindelser mot Norge. Eda kommun rapporterar ett underskott av bostäder för första gången sedan 2008.

Grums kommun har gått från överskott till underskott under 2015 och efter flera år av överskott anser även Hagfors och Storfors kommuner att bostadsmarknaden nu har nått balans. Det betyder att Torsby numera är den enda kommunen i Värmland där det råder ett överskott av bostäder i kommunen som helhet.<sup>2</sup>

### 1.1.2 Det är i centralorterna som behovet är störst.

Antalet kommuner som redovisar att det finns ett underskott av bostäder i centralorten eller innerstaden har ökat från tio till tolv. Enbart Hagfors, Storfors, Munkfors och Årjäng kommuner har balans på bostadsmarknaden i huvudorten. Ingen kommun i Värmland har ett överskott av bostäder i centralorten.<sup>3</sup>

Det är i huvudsak hyresrätter av alla storlekar som saknas, men det finns också ett behov av större bostadsrätter i de flesta kommuner. Kils och Karlstads kommuner ser dessutom ett behov av små bostadsrätter. Sex kommuner anser att även ny vilabebyggelse behövs för att möta efterfrågan. Kristinehamns kommun tror att omvandlingar av fritidshus med närhet till centralorten kommer att bidra till en positiv utveckling på marknaden för villor genom att öka utbudet där det idag finns ett underskott på objekt.<sup>4</sup>

### 1.1.3 En högre nivå på bostadsproduktionen behövs i flera år framöver.

Trycket på bostadsmarknaden kan delvis förklaras av en ökad inflyttning till länet, inklusive ökningen i antal nyanlända, men den låga byggnadstakten som har präglat Värmland under senare år har också spelat stor roll.

Det finns goda tecken på att bostadsproduktionen har fått upp förnyad fart under 2015 men samtliga kommuner, med undantag för Storfors, bedömer att det kommer att behövas fler bostäder under de kommande fem åren än vad som finns i dagens bestånd.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2015

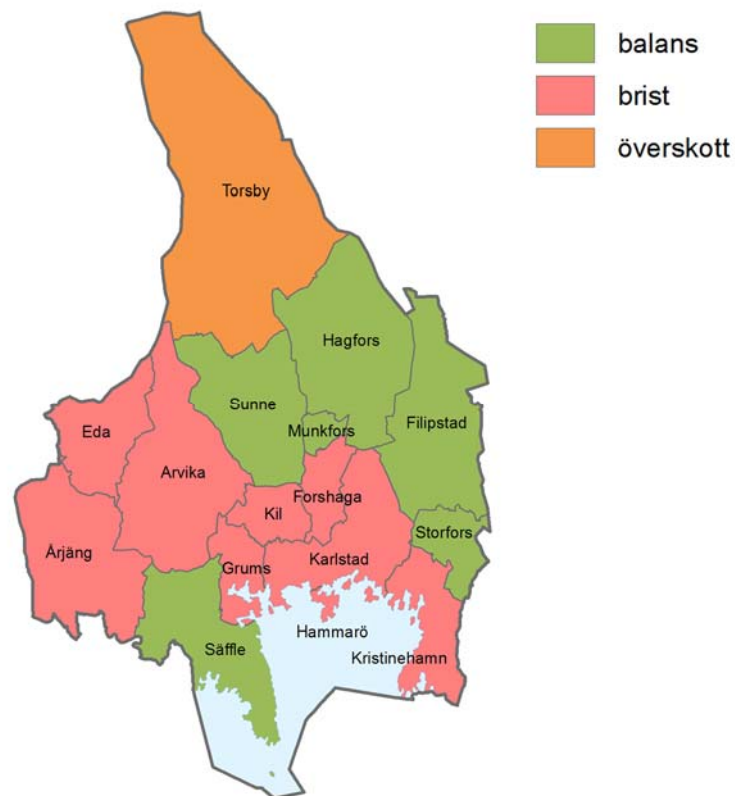
<sup>2</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2015

<sup>3</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2015

<sup>4</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2015

<sup>5</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2015

Figur 1: Brist, balans och överskott 2015<sup>6</sup>



Figur 2: Brist, balans och överskott – senaste fem åren<sup>7</sup>

	2011	2012	2013	2014	2015
Arvika	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott
Eda	balans	balans	balans	balans	underskott
Filipstad	balans	balans	balans	balans	balans
Forshaga	balans	balans	balans	underskott	underskott
Grums	överskott	överskott	överskott	överskott	underskott
Hagfors	överskott	överskott	överskott	överskott	balans
Hammarö	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott
Karlstad	balans	underskott	underskott	underskott	underskott
Kil	balans	balans	underskott	underskott	underskott
Kristinehamn	balans	balans	balans	underskott	underskott
Munkfors	överskott	överskott	överskott	balans	balans
Storfors	balans	överskott	överskott	överskott	balans
Sunne	underskott	balans	balans	balans	balans
Säfte	balans	balans	balans	balans	balans
Torsby	underskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Årjäng	underskott	balans	balans	balans	underskott

<sup>6</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2015

<sup>7</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2015

## **1.2 Bostadsbyggandet och bostadsbeståndet**

### **1.2.1 Nybyggnationen överträffar kommunernas prognoser**

Antalet påbörjade lägenheter ökade kraftigt under 2015 och nybyggnation av bostäder överträffade kommunernas prognoser. En reell ökning i produktion gjorde att 807 lägenheter påbörjades under 2015 jämfört med de 672 som kommunerna hade förväntat. Produktionsnivån ligger långt över den som har präglat tidigare år under 2010-talet.

En bakomliggande orsak till ökningen är det bättre konjunkturläget och gynnsamma marknadsförutsättningar som nu råder i form av ökad efterfrågan, låga räntor, och ett konkurrenskraftigt prisläge i Karlstad med omnejd. Den ökade byggnationen talar också för den goda planberedskap som de värmländska kommunerna har haft, vilket har gjort att spaden kunna sättas i marken precis när förutsättningar har blivit de rätta.

### **1.2.2 Över 2500 bostäder ska byggas under 2016 och 2017**

Under 2015 beviljades bygglov för över 1000 bostäder i Värmland, den högsta siffran på två decennier (se figur 6). Lecab fastigheters satsning på studentbostäder vid Kronoparken i Karlstad står för en fjärdedel av totalen. Byggnadstakten förväntas öka ytterligare enligt kommunernas prognoser då 2650 nya bostäder planeras under de kommande två åren (se figur 7).

Enligt Boverkets kalkyler behövs en årlig produktion av cirka 500 bostäder per år i Värmland, en siffra som stämmer väl med den historiska befolkningsökning som Värmland har haft. Utifrån befolkningsprognoserna kan det tyda på en viss risk för överproduktion, men det ackumulerade underskottet av bostäder som har skapats under det tidigare 2010-talet kan motivera en tillfällig och något högre produktionsnivå ett par år framöver.

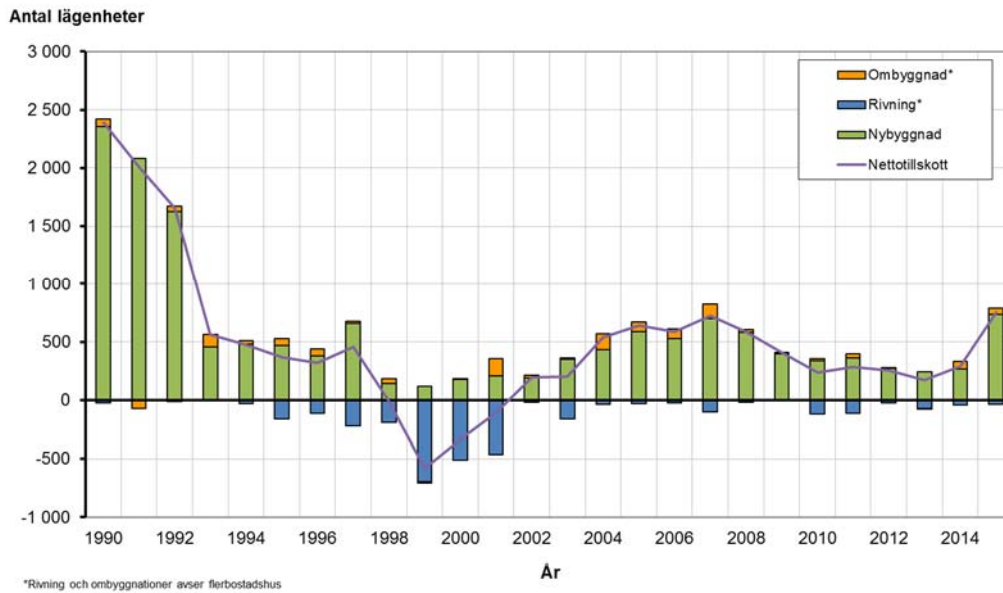
Uppgången på marknaden har skett relativt plötsligt och har därför inte hunnit göra något större avtryck på bostadsförsörjningsläget under året som har gått. Under 2015 blev 278 nya bostäder färdigställda i länet, 136 lägenheter i flerbostadshus och 142 lägenheter i småhus. För flerbostadshus innebär detta en ökning med 10 procent från förra året medan produktionsnivån för småhus var oförändrad. Sammantaget innebär siffrorna enbart en måttlig ökning med fem procent jämfört med 2014 (se figur 5).

### **1.2.3 Hyresrätter byggs för äldre och studenter**

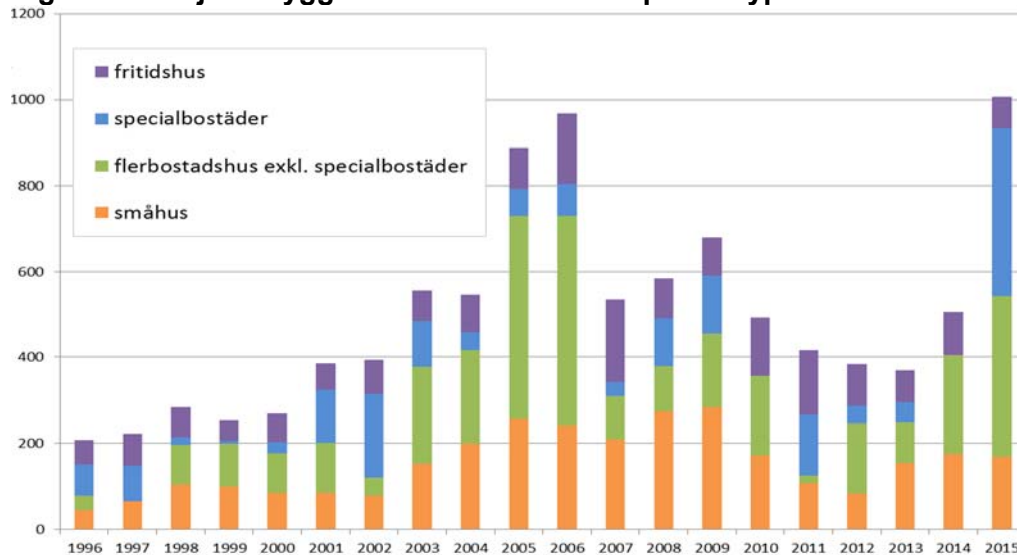
Över hälften av de bostäder som kommer att byggas förväntas vara hyresrätter, med ett betydande inslag av specialbostäder för äldre/funktionsnedsatta och studenter. Regeringens förslag till ett stimulanspaket för anordnande av nya hyresbostäder kan även leda till att ännu fler hyresbostäder byggs de närmaste åren. Bostadsrätter kommer att stå för 30 procent av nyproduktioner medan småhus och övriga boendeformer utgör mindre än 20 procent av tillskottet.

Två tredjedelar av länets bostäder och merparten av hyresrätterna förväntas byggas i Karlstad kommun, men större bostadsprojekt finns även på gång i Hammarö, Kristinehamn, Sunne, Arvika, Säffle, Kil och Forshaga. Däremot finns det fem kommuner (Eda, Munkfors, Storfors, Torsby och Årjäng) som inte förutspår något bostadsbyggande alls under de kommande två åren.

**Figur 3: Förändring i bostadsbeståndet i Värmlands län<sup>8</sup>**



**Figur 4: Beviljade bygglov Värmland fördelat på hustyp<sup>9</sup>**



**Figur 5: Förväntad nyproduktion av bostäder 2016 & 2017<sup>10</sup>**

	Värmland	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Sätffe	Torsby	Arjäng
<b>2016</b>	1279	21	0	15	39	5	0	150	886	74	46	0	0	32	11	0	0
<b>2017</b>	1371	78	0	13	7	5	40	150	894	13	72	0	1	72	26	0	0

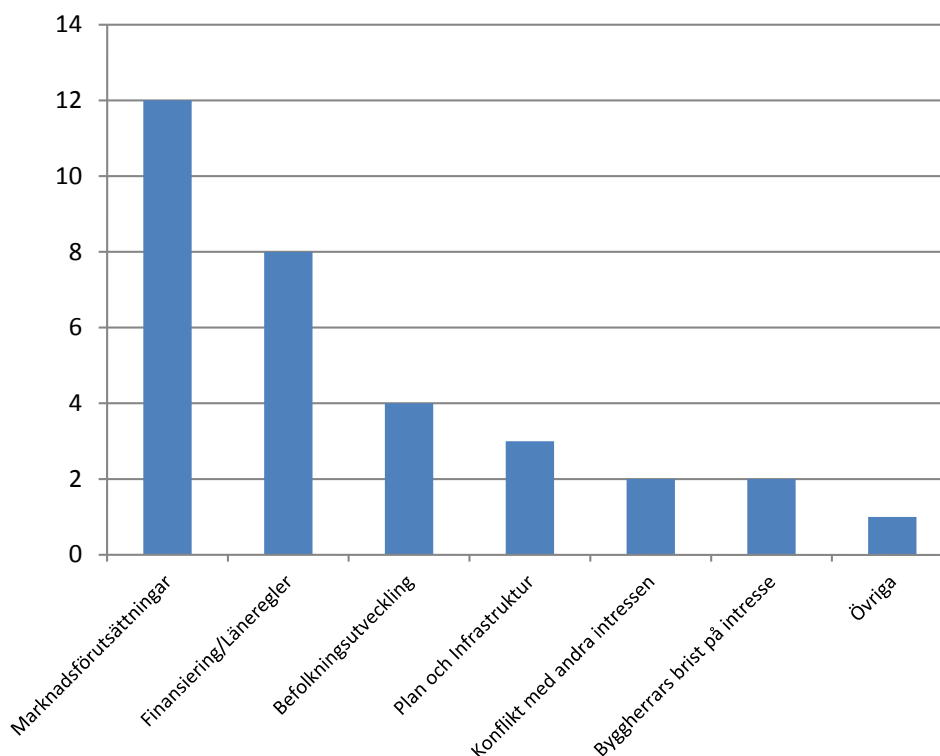
<sup>8</sup> SCB

<sup>9</sup> SCB

<sup>10</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2014

## 1.2.4 Fortfarande ogynnsamma marknadsförutsättningar i flera kommuner

Figur 6: De främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet<sup>11</sup>



Trots konjunkturläget är det fortfarande svaga marknadsförutsättningar som betraktas som den största begränsade faktorn för byggande av fler bostäder i Värmland (se figur 6). Låg efterfrågan, höga produktionskostnader, låga fastighetspriser, och bristande betalningsförmåga är, enligt flera kommuner, några av de bakomliggande orsakerna till den marknadssituationen som fortfarande råder i stora delar av länet.<sup>12</sup> Hälften av kommunerna ser även finansiella hinder, och i synnerhet möjligheten att få lån, som en stark begränsande faktor för bostadsbyggandet i länet. En åsikt som också delas av mäklarbranschen.<sup>13</sup> Flera kommunala bostadsbolag pekar även på avskrivningsreglerna som problematiska.

För några kommuner fortsätter avfolkningen att vara ett stort bekymmer som slår hårt mot bostadsmarknaden. Under 2015 minskade befolkningen i fem av Värmlands kommuner (Torsby, Kil, Storfors, Grums och Hagfors).<sup>14</sup> Några kommuner har pekat på kapacitetsbrister i olika typer av samhällsinfrastruktur, såsom kommunikationer, VA-kapacitet, skolor och förskolor, som begränsande för utbyggnaden av bostäder. Storfors kommun har också hänvisat till strandskyddsreglerna som ett hinder för bostadsbyggande.

Kommunerna i Värmland har däremot en god planberedskap som under rätt marknadsförhållande ger goda möjligheter till bostadsbyggande.

<sup>11</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2014

<sup>12</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2014

<sup>13</sup> Mäklarinsikt Värmlands län 2015:2

<sup>14</sup> SCB

### 1.2.5 Karlstads översvämningssproblematik

Karlstads unika läge vid Vänern och Klarälvsdeltat bjuder på enastående möjligheter till attraktivt vattennära boende. Under senare år har en ny stadsdel växt fram kring inre hamn och under 2015 blev det byggstart för flera hundra bostäder i kvarteret Kanoten vid Tullholmsviken. En förutsättning för att dessa projekt kan genomföras är uppförandet av ett översvämningsskydd vid Vågmästarbron till en kostnad av drygt tio miljoner kronor.

Risk för översvämning både från Klarälven och från Vänern, tillsammans med dagens förhöjda klimathot, gör det svårt för kommunen att hitta mark för bostadsbyggande i staden som inte drabbas av översvämningssproblematik. Eftersom merparten av bostadsbyggandet i Värmland sker i Karlstad blir frågan även av stor betydelse för den regionala bostadsförsörjningen.

Behovet av att skydda både befintliga och framtida bostadsbeståndet innebär förhöjda kostnader för kommunen och exploatörerna jämfört med andra städer. Behov på utredningar och riskanalyser under planprocessen samt eventuellt behov av skyddsåtgärder kan ofta fördyra och försvåra plan- och byggprocessen. Problemet förvärras ytterligare av otydlighet kring gällande regelverk samt ansvarsfördelning mellan stat, kommun och enskilda exploatörer.

Karlstads kommun håller på att se över sitt översvämningssprogram och stadens utvecklingsstrategi. Under 2016 ska dessutom Länsstyrelsen ta fram en riskhanteeringsplan för översvämning av Karlstad tätort. Slutsatserna av Regeringens utredning "Ett stärkt arbete för anpassning till ett förändrat klimat" som ska rapporteras i februari 2017 kan bli avgörande för Värmlands framtida bostadsförsörjning.



Foto: Josefîn Knarrström Bergh

## 1.3 Bostadsprisutveckling

### 1.3.1 Priserna på den värmländska bostadsmarknaden stiger kraftigt.

Under 2015 steg bostadsrättspriserna i Värmlands län med 10 procent, något under genomsnittet för Sverige som ökade med 16 procent. Hammarö sticker ut i den kommunala statistiken då kommunen upplevde en prisökning på hela 36 %. Denna höga siffra kan dock delvis förklaras av att det har producerats och sålts många nya bostäder i kommunen. I Karlstad steg priserna för bostadsrätter i linje med riksnivån, alltså 16 procent.

Även villapriserna har stigit kraftigt. Under 2015 ökade villapriserna i Karlstad med 12 procent, lika med riksgenomsnittet.<sup>15</sup> I Värmland som helhet steg villapriserna med 10 procent (se figur 3). Cirka 1850 småhus såldes under 2015 vilket motsvarar antalet försäljningar under föregående år.<sup>16</sup> Antal överlåtelser för samtliga fastigheter ökade måttligt under samma period (se figur 4).

Mängden villor på bostadsmarknaden möter däremot inte efterfrågan och mäklarbranschen identifierar ett litet utbud som den faktor som mest påverka småhusmarknaden<sup>17</sup>. Mäklarbranschen bedömer att 2016 kommer att präglas av en fortsatt stor efterfrågan och ett lågt utbud, framförallt när det gäller villor, och därmed fortsatta prisuppgångar<sup>18</sup>

### 1.3.1 Rörlighet på bostadsmarknaden

Flera organisationer, inklusive fastighetsägarna och mäklarsamfundet, menar att det finns fortfarande för få objekt till salu i Värmland och att rörligheten i bostadsmarknaden i länet är trög. Ekonomiska instrument som regleras på nationell nivå, såsom reavinstkatt, fastighetskatt och hyresreglering, anses vara av stor betydelse för bostadsmarknadens funktion.

Samtidigt kan riktade åtgärder på lokal nivå också uppmuntra individen eller familjen till att flytta. Renovering och ombyggnation, energieffektivisering och tillgänglighetsanpassning, en ny skola eller bättre pendlingsmöjligheter är bara några faktorer som kan öka en bostads attraktivitet och leda till flyttkedjor inom det befintliga bostadsbeståndet.

### 1.3.2 Priser och prisutvecklingen är ojämn över länet

Det är betydligt svårare att sälja en bostad i vissa delar av länet än i andra, och priserna som köpare är beredda att betala varierar kraftigt. Kvadratmeterpriset i Karlstad och Hammarö kan vara tre gånger så högt som i andra kommuner och försäljningen brukar gå betydligt fortare.<sup>19</sup>

Från år till år står nyproducerade bostäder för mellan fem och femton procent av det totala antalet sålda objekt på bostadsmarknaden. Priset för en nyproducerad bostad ligger som regel betydligt över genomsnittspriset och kan ha en stark påverkan på statistiken. I några mindre kommuner är antalet sålda objekt så få att det blir svårt att dra några konkreta slutsatser om trender gällande prisutveckling.

---

<sup>15</sup> Svensk Mäklarstatistik AB

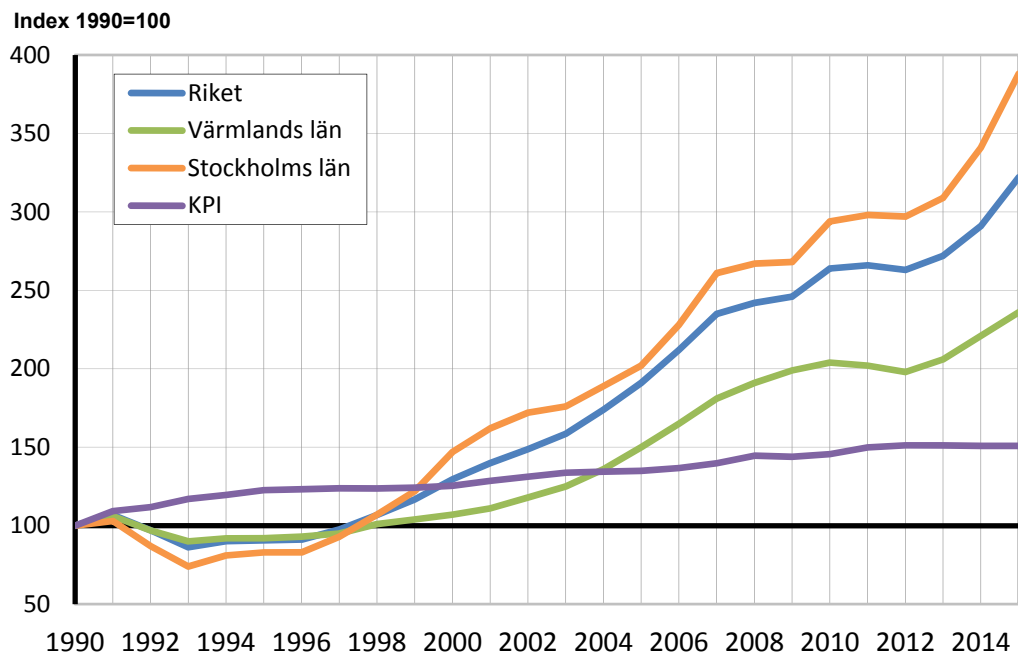
<sup>16</sup> SCB

<sup>17</sup> Mäklarinsikt Värmlands län 2016:1

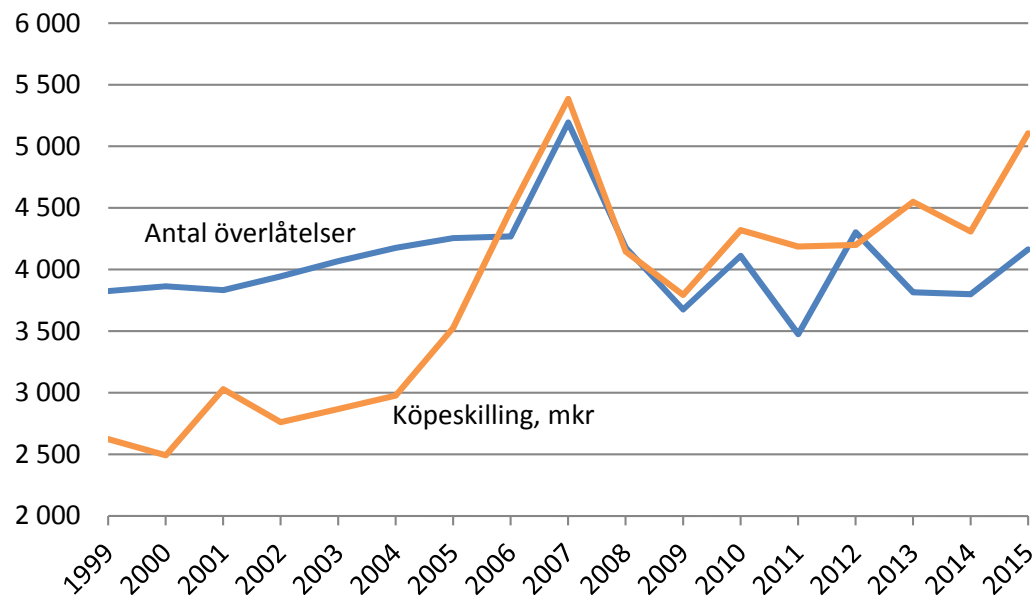
<sup>18</sup> Svensk Mäklarstatistik AB

<sup>19</sup> Svensk Mäklarstatistik AB

**Figur 7: Fastighetsprisindex för permanenta småhus<sup>20</sup>**



**Figur 8: Överlåtelser med lagfart och köpeskilling, Värmlands Län<sup>21</sup>**



<sup>20</sup> SCB

<sup>21</sup> SCB

## 1.4 Allmännyttan

### 1.4.1 De Kommunala bolagen är aktiva på bostadsmarknaden

De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga aktörer på den värmländska bostadsmarknaden, 52 procent av alla hyresrättslägenheter tillhör allmännyttan.<sup>22</sup> Alla 16 kommuner har aktiva bostadsbolag eller stiftelser som tillsammans spelar stor roll för bostadsutbudet och bostadsmarknadens utveckling i länet. Nio av 16 bostadsbolag ökade eller minskade sitt bostadsbestånd under 2015 för att anpassa det till gällande marknad.

### 1.4.2 Flera bostadsbolag ökar sina bostadsbestånd

I Arvika, Eda, Karlstad, Hammarö och Storfors ökade de kommunala bostadsbolagen sina bestånd genom ny- och ombyggnation. Totalt byggdes 119 nya lägenheter i länet och ytterligare 3 lägenheter skapades genom ombyggnation. Två av länets större projekt var Lanternan vid Ruds centrum i Karlstad där KBAB uppförde 44 nya lägenheter i ett åttavåningshus, och kv. Staren i Charlottenberg där Eda Bostads AB har byggt 32 lägenheter i två fyra våningshus. Nästan samtliga kommunala bostadsbolag har pågående projekt för att bygga nytt och bygga om bostadsbeståndet under 2016-2017.

### 1.4.3 Försäljning och rivning gör att antalet bostäder i allmännyttan har minskat

För att kunna investera i nybyggnation sålde Hammarö kommun 58 lägenheter under 2015. I Eda, Grums, Årjäng och Hagfors såldes också ett antal lägenheter under året. Rivningen av sammanlagt 57 bostäder i Hagfors, Säffle och Hammarö har också minskat beståndet och totalt blev det 46 färre lägenheter i allmännyttan vid slutet av 2015 än vid början av året.<sup>23</sup> I Filipstad, Hagfors och Säffle förväntas det allmännyttiga bostadsbeståndet minska ytterligare under 2016 då mellan 100-150 lägenheter förväntas säljas. Däremot finns det inga planer för rivningar under 2016. Antalet outhyrda lägenheter den 1 januari 2016 var 209, men i de flesta fall var lägenheterna föremål för pågående renovering varför de annars hade varit outhyrda. Endast Torsby Bostäder betraktar antalet outhyrda lägenheter som ett problem.

*”Jag tror att Storfors kommer att få inflyttning i framtiden, mycket beroende på den bostadsbrist som vi kommer att se i hela landet. Då tror jag att vi behöver utveckla bostäder för äldre som vill flytta från sina hus in till mer service i tätorten. Dessutom behöver vi satsa på mindre lägenheter för de yngre som ska skaffa sitt första boende” Ett utvecklat träbyggande har potential att sänka kostnader, korta byggtider och höja kvaliteten. Det berör samtliga led i byggprocessen, produktionskedjan och så småningom dem som ska leva och bo i de färdiga husen*

– Per Hassel, Stiftelsen Björkåsen

---

<sup>22</sup> SCB

<sup>23</sup> SCB

#### 1.4.4 Exempel: Säffle bostäder

En kombination av rivningar, försäljningar och ökat tryck på bostadsmarknaden har gjort att SäBo har haft full beläggning på sina bostäder i några år och därmed skapat förutsättningar för att investera och rusta upp fastighetsbeståndet.

Vid Karlstadsvägen har Säbo anlitat Byggdialog för att genomföra ett omfattande renoveringsprogram av 70 lägenheter. Badrum och kök har uppgraderats, och ventilation och elinstallationer har bytts ut för att energieffektivisera husen, solceller har installerats på tak. Utifrån kommunens kulturmiljöprogram har Säbo tagit till vara de originella byggdetaljerna såsom dörrar, golvar och smidesdetaljer som ger Säffles bostadsbestånd sin särprägel. Där saker har bytts ut, till exempel garageportar, har det gjorts med varsamhet och med hänsyn till byggnadens ursprungliga utformning.

Säbo anser att de har haft en bra dialog med hyresgäster tack vare tydlighet vad gäller kontaktpersoner hos entreprenören samt bostadsbolagets kundtjänst. Renoveringen har också lett till att några hyresgäster har sett över sin boendesituation och flyttat till boenden som är mer lämpade till deras behov, t ex särskilda boenden för de äldre.

Med renoveringen har Säffle kommun startat en cykel av kontinuerlig förnyelse av bostadsbeståndet och har nu ambitioner att bygga nytt för att erbjuda en variation av bostadsmöjligheter.



## 2 Befolkning och arbetsmarknad

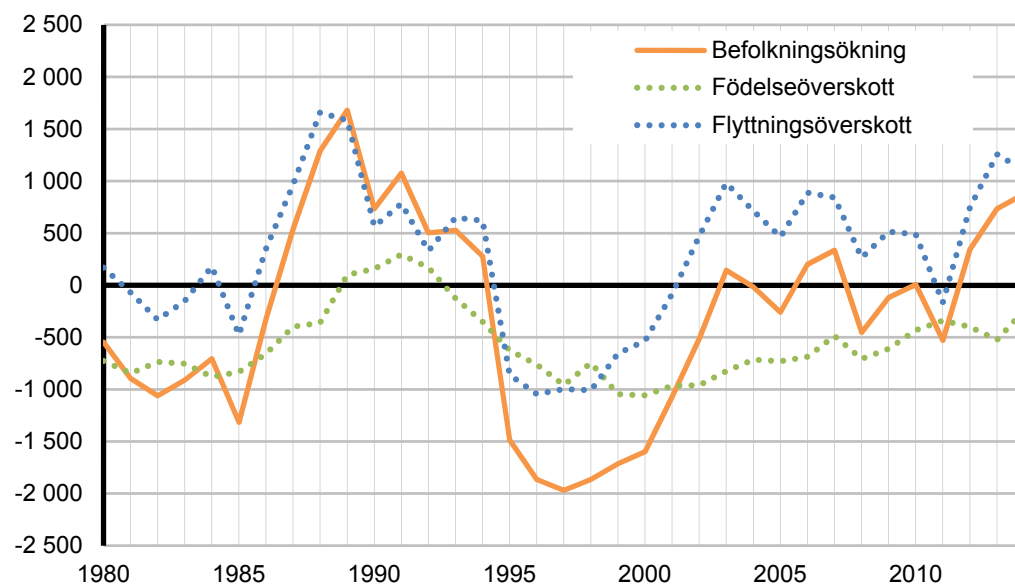
### 2.1 Befolkningsstatistik

#### 2.1.1 Länet ökar i befolkning

Värmlands befolkning ökade med 1213 personer under 2015 till totalt 275 904 personer.<sup>24</sup> Karlstad och Hammarö kommuner ökade mest i befolkning och Kristinehamn och Sunne kommuner hade också en positiv befolkningsutveckling. Fem av de värmländska kommunerna upplevde ändå en minskning i antal invånare, och i Hagfors, Torsby och Kils kommuner sjönk befolkningen med mer än 80 personer.<sup>25</sup>

Flyttningsöverskotten gör att befolkningen i Värmland ökar. Över 9500 människor flyttade till Värmland under 2015, varav 3500 från utlandet (se figur 9). Det betyder att invandringen från utlandet ökade för fjärde år i rad.<sup>26</sup>

Figur 9: Flyttning till och från Värmland<sup>27</sup>



#### 2.1.2 Flyttningsöverskotet förväntas öka

Flyttningsöverskottet i Värmland förväntas att öka ytterligare från och med 2016 och framåt med anledning av att antalet personer som ansökte om asyl i Sverige under 2015 fördubblats mot föregående år. Merparten av dessa personer kom under hösten och vintern och har ännu inte fått besked på sin asylansökan. Det är därav för tidigt att se detta i statistiken över flyktinginvandringen. (se även avsnitt 3: Bostäder för alla och avsnitt 5: Nyanländas inträde på bostadsmarknaden).

<sup>24</sup> SCB

<sup>25</sup> SCB

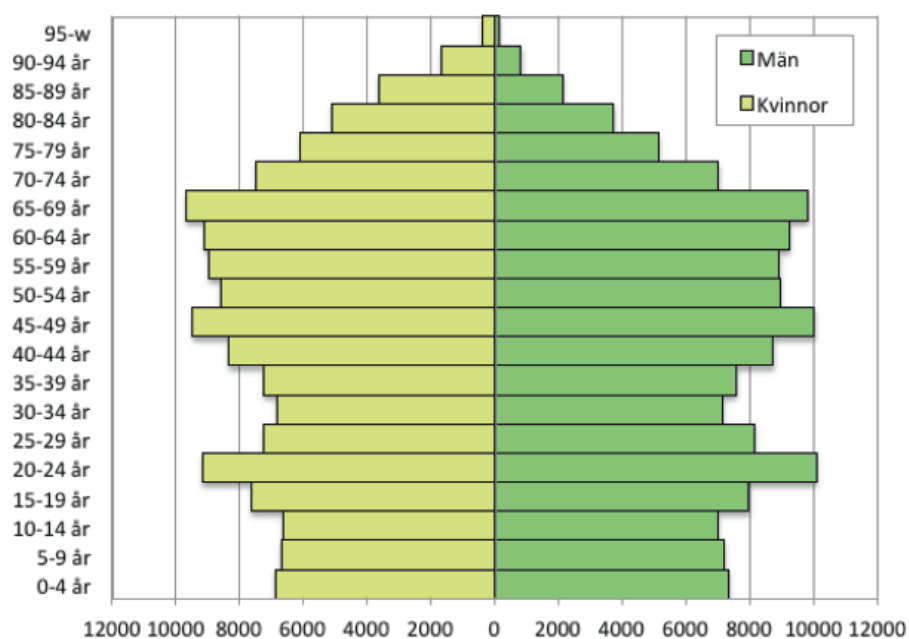
<sup>26</sup> SCB

<sup>27</sup> SCB

### 2.1.3 Prognoser visar på en åldrande befolkning.

Prognoser som Region Värmland har tagit fram visar att länets befolkningsutveckling är relativt stabil, men att åldersfördelningen förväntas genomgå en del förändringar till år 2030. Den tydligaste trenden är en åldrande befolkning då åldersgruppen 65 år och äldre förväntas öka med nära en femtedel. Trenden motsvarar utvecklingen i övriga Sverige, men Värmland har redan idag en högre andel äldre jämförd med övriga delar av landet. Det bör understrykas att befolkningsutvecklingen inte är helt entydig i denna åldersgrupp, då det finns en betydande spännvidd i befolkningsförändringarna bland de som är 65 år och äldre. Även åldersgruppen 0-19 år förväntas öka något, medan åldersgruppen 20-64 år minskar under hela prognosperioden.

Figur 10: Folkmängd i Värmlands län efter åldersklass<sup>28</sup>



<sup>28</sup> Värmlands framtida befolkning, Fakta i Korthet Nr 8:2015, Region Värmland

## 2.2 Tillväxt och arbetsmarknad

### 2.2.1 Företagare är optimistiska men kräver ny arbetskraft med rätt kompetens

Det finns en positiv framtidstro bland företagen i länet. Sysselsättningen förutspås ökar med 700 personer under 2016 och prognosen är att arbetslösheten minskar till 8,3 procent som gör att antalet arbetslösa blir 10 900 personer.<sup>29</sup>

Inom flera yrkesområden upplever arbetsgivarna svårigheter att hitta arbetskraft med rätt kompetens. Värmland hör också till de län som har den högsta ungdomsarbetslösheten i landet och därför är det viktigt att det skapas möjligheter för ungdomar att skaffa sig utbildning och arbetslivserfarenhet. Vidare har Värmland under en längre tid haft en minskning med antal personer i yrkesverksam ålder. Ny arbetskraft från andra länder medför ett välbehövligt tillskott till arbetsmarknaden.<sup>30</sup>

### 2.2.2 Bostadsbyggandet skapar sysselsättning och framtidstro i byggbranschen

Hos byggbranschen i länet är framtidstron god och sysselsättning bedöms öka, även om den inte når upp till den nationella nivån. Bostadsbyggnation i Karlstad har pekats ut som en underliggande faktor tillsammans med större utbyggnadsprojekt såsom Centralsjukhuset i Karlstad och stadens nya gallerior och kontorshus.<sup>31</sup>

### 2.2.3 Regional satsning på järnvägsinfrastruktur.

Under 2016 kommer Trafikverket att bygga om Värmlandsbanan för att tågtrafiken mellan Oslo och Stockholm ska bli tätare och mer punktlig. Ett nytt mötesspår i Väse och ett nytt resecentrum vid Karlstad C kommer att förbättra förutsättningarna för tågtrafiken i Värmland och samtidigt utveckla Karlstad centrum. Åtgärderna ingår i "Tåg i tid"- ett samarbetsprojekt mellan Karlstads kommun, Region Värmland och Trafikverket.

I Kristinehamn, Kil och Grums finns också pågående projekt för att rusta upp stationsmiljön och förbättra förbindelser mellan olika trafikslag. Baserat på erfarenheter i andra delar av Sverige kommer satsningarna att öka orternas attraktivitet och med all sannolikhet ge ett betydande lyft till de lokala bostadsmarknaderna.

Det råder samstämmighet mellan regionen, kommunerna, näringslivet och övriga aktörer i Värmland och angränsande regioner, om att transportstråket behöver prioriteras ytterligare.

---

<sup>29</sup> Arbetsförmedlingen

<sup>30</sup> Arbetsförmedlingen

<sup>31</sup> Arbetsförmedlingen



## 3 Bostäder för alla

### 3.1 Nyanlända

#### 3.1.1 Ett stort antal asylsökande kan få uppehållstillstånd under de kommande åren

Antalet asylsökande i Sverige och Värmland nådde historiska nivåer under 2015. Att hitta boende för asylsökande satte press på kommunerna som många befann sig i en redan ansträngd bostadssituation, men tack vara samarbetet mellan stat, kommun och civilsamhället har alla fått tak över huvudet. Det är troligt att färre asylsökande kommer att nå Sverige under 2016, men stora utmaningar kvarstår för samhället.

Värmland har, i jämförelse med andra län, tagit emot ett stort antal asylsökande. Under 2015 togs emot över 1800 utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller skyddsbehövande (se fig. 11). I dagsläget väntar över 8000 personer i Värmland på att få sin asylansökan prövad.<sup>32</sup> Migrationsverket kraftsamlar för att öka antalet avgjorda ärenden under året, och har för avsikt att avgöra fler ärenden 2016 än något tidigare år. Detta innebär att ett stort antal personer kommer att vara i behov av bostad i Värmland, samtidigt som i princip samtliga kommuner har ett underskott av lägenheter.

Frågan om nyanländas inträde på bostadsmarknaden utvecklas vidare i avsnitt 5.

**Figur 11: Kommunmottagande av asylsökande som beviljats uppehållstillstånd**<sup>33</sup>

År	Antal kommunmottagna
2005	299
2006	622
2007	384
2008	372
2009	352
2010	337
2011	327
2012	509
2013	817
2014	1469
2015	1827

---

<sup>32</sup> Migrationsverket

<sup>33</sup> Migrationsverket

## 3.2 Äldre

### 3.2.1 Värmländska kommuner satsar på boende för de äldre.

Andelen äldre människor i samhället fortsätter att öka (se figur 10.) samtidigt som flera kommuner i Värmland upplever brist på hyresrätter och boende med bra tillgänglighet. Åtta kommuner anger att det finns ett underskott av bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende.

Det sker mycket aktivitet i länet vad gäller äldreboende. Under våren 2016 invigdes Oskarslunds vårdboende i Karlstad som rymmer 95 lägenheter. Hammarö och Storfors kommuner har långt gångna planer för att bygga nya äldreboenden under 2016-2017, och Grums kommun har kommit igång med renoveringsarbetet för att omvandla en fastighet vid Ekgatan till ett trygghetsboende med 20 nya lägenheter. I övriga kommuner finns det också flera projekt på gång.

Trots satsningar över stora delar av länet bedömer nästan hälften av kommunerna att det kommer att vara svårt att täcka behovet av äldreboende på längre sikt. Huvudorsaken som anges är storleken på den demografiska utmaningen, men några kommuner pekar också på de svaga ekonomiska förutsättningar som råder för några av de kommunala bostadsbolagen. Det statliga bidraget för nya äldreboenden som har tilldelats kommunerna under perioden 2007-2015 har gett gott resultat. Stödet har nu upphört och har än så länge inte ersatts med något alternativ.

## 3.3 Personer med funktionsnedsättning

Sex kommuner bedömer att det finns ett underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning, varav fem bedömer att behovet inte kommer att vara täckt inom fem år. Några av dessa kommuner anser att det kan skapas nya boenden för denna grupp inom en nära framtid genom mindre byggprojekt eller anpassning av det befintliga kommunala fastighetsbeståndet, medan övriga kommuner håller på att se över situationen genom sitt bostadsförsörjningsarbete. Fem kommuner i Värmland har under 2015 gett förtur till personer med lättare funktionsnedsättning under 2015.

## 3.4 Hemlösa

### 3.4.1 Hemlöshet, en fråga om bostadsbrist.

Hemlöshet har blivit en fråga om bostadsbrist och kan ta sig många olika uttryck och drabba olika grupper. Det finns flera sätt att motverka hemlöshet och flera kommuner har under 2015 börjat använda en kombination av olika metoder för att uppnå resultat.

Sju kommuner i Värmland använder sig av hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Sex kommuner har uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med erbjudande om rådgivning, och ytterligare fem har överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget eller privata fastighetsägare gällande kraven på de bostadssökande. I Arvika och Grums används även sociala kontrakt. ”Bostad först” konceptet har använts med god effekt i Karlstad.

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

Under hösten 2016 planerar Länsstyrelsen, ihop med Kronofogden, seminarier kring vräkningsförebyggande arbete.

## **3.5 Ungdomar och studenter**

### **3.5.1 Lecab fastigheter bygger studentbostäder vid Kronoparken.**

Åtta kommuner rapporterar svårigheter med att ta fram bostäder för studenter och ungdomar. I de flesta kommuner handlar det om en allmän brist på bostäder och att det finns för få små lägenheter. Studenter och ungdomar konkurrerar om samma typ av lägenheter som många andra grupper. I Torsby finns också problematiken att bostäderna för ungdomar inte ligger i rätt läge. Tre kommuner: Karlstad, Filipstad och Arvika har gett förtur till studenter under 2015.

En av årets största satsningar på bostäder under 2015 är Lecabs projekt att bygga 248 nya studentbostäder i anslutning till Karlstads Universitet på Kronoparken. Första spadtaget togs våren 2015 och lägenheterna beräknas vara färdiga under höstterminen 2016. Projektet innebär ett betydande tillskott av studentbostäder i staden.

### **3.5.2 Finns det hjärterum finns det stjärterum.**

Karlstads kommun hade svårt att möta bostadstrycket för studenter under 2014. Till höstterminen 2015 lanserade därför KBAB, i samarbete med Studentkåren, förmedlingstjänsten "Hjärterum". Privata personer som vill hyra ut anmäler sitt intresse till KBAB som sedan besiktar boendet och matchar det till de nya studenterna. Tjänsten gäller för lediga rum såsom mindre lägenheter och stugor, och uthyrningsperioder kan variera från några veckor till hela terminen.



*Nya studentbostäder, Kronoparken*

## 4 Strategiskt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknad

### 4.1 Roller och ansvar

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

### 4.2 Länsstyrelsen

#### 4.2.1 Länsstyrelsen tror på ökad samverkan

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

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag till deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner och verka för att samordning kommer till stånd. Varje år samlar Länsstyrelsen in uppgifter från samtliga kommuner om bostadsmarknaden via bostadsmarknadsenkäten. Resultaten sammanställs och används som underlag i bostadsmarknadsanalysen.

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

#### 4.2.2 Bostad i Värmland 2015

Under 2015 har Länsstyrelsen arbetat med projektet Bostad i Värmland, ett arbetsprogram för bostadsförsörjningsfrågor. Huvudsyftet har varit att utöka dialogen med kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Region Värmland. Utöver den årliga bostadsmarknadsanalysen har Länsstyrelsen hållit ett antal workshops för politiker och tjänstemän i länets 16 kommuner. Flyktningmottagning, hemlöshetsfrågan, energieffektivisering och centrumutveckling är några av de huvudteman som har varit på dagordningen. Ett annat fokusområde har blivit kommunens framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning.

#### 4.2.3 Uppdraget: Inträde på bostadsmarknaden

Under året har Länsstyrelsen arbetat med ovanstående uppdrag som är en förlängning av det tidigare hemlöshetsuppdraget 2012-14. Länsstyrelsen har genomfört vår del av den nationella kartläggningen av allmännyttans ägardirektiv, i syfte att

se hur kommunerna använder dessa för att betona respektive bostadsbolags allmännyttiga och sociala roll. I samband med kommunträffar och seminarier har frågeställningarna diskuterats med kommunerna. Under året har flyktingsituationen givit ytterligare ett perspektiv på frågan och i samband med uppdragets slutseminarium i december redovisades resultatet från kartläggningen av allmännyttan, men fokus lades på flyktingsituationen, den bostadssituation som har uppstått och den utveckling som vi kan se i relativt nära framtid. Länsstyrelsen har fått i uppdrag att arbeta vidare med frågan om inträde på bostadsmarknaden under 2016.

## **4.3 Kommunen**

### **4.3.1 Fler och fler kommuner tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning**

Kommunerna ska, enligt bostadsförsörjningslagen, ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång per mandatperiod. Fem kommuner i Värmland har idag antagna och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen – Arvika, Forshaga, Hagfors, Munkfors, och Torsby. Nyast är Forshaga kommun som i november 2015 antog ett program för bostadsförsörjning med särskilt fokus på ungdomar, äldre och personer med omsorgsbehov. Den nya lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har gjort att flera andra kommuner har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer under denna mandatperiod. I de flesta kommuner samverkar flera förvaltningar i framtagandet av riktlinjerna.

Fyra kommuner: Eda, Grums, Storfors och Säffle, har inga riktlinjer och har inte heller påbörjat arbetet med att ta fram dem.

### **4.3.2 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande kräver antagna riktlinjer**

Den 21 april 2016 fattade regeringen fattat beslut om införandet av ett statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande. Bidraget, som är tänkt att stimulera bostadsbyggandet för de kommuner som ansöker och uppfyller villkoren, är på totalt 1,85 miljarder kronor för 2016. Statsbidraget beräknas till 1,8 miljarder kronor för 2017 och därefter 1,3 miljarder kronor årligen.

För att få ta del av statsbidraget krävs att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen samt har antagit en ny översiktsplan eller gjort en översyn av planens aktualitet. Länsstyrelsen bedömer att enbart fyra kommuner i Värmland uppfyller dessa kriterier, Forshaga, Hagfors, Munkfors och Torsby. Arvika har antagna riktlinjer men saknar en aktuell översiktsplan. Årjängs kommuner har kommit långt i sitt arbete med ett bostadsförsörjningsprogram och ha en god möjlighet att uppfylla kriterierna innan bidraget införs.

### **4.3.3 Sunne kommun anordna sin första bostadsmarknadsdag**

För att visa upp vilka möjligheter som finns för byggnation i Sunne bjöd kommunen in exploatörer, byggherrar och fastighetsägare till en bostadsmarknadsdag i mars 2016. De inbjudna gästerna fick information om pågående projekt, Sunnes träbyggnadsstrategi, lediga tomter/färdiga planer, handelsutredningen i Sunne, Fryksdalsbanans framtid och framtidsplaner Sunne kommun. Av allt att döma var evenemanget en stor succé.

2015-2019

# Program för bostadsförsörjning



## 4.4 Näringslivet och branschorganisationer

Engagemanget från näringslivet är centralt i bostadsfrågor. Den överväldigande majoriteten av bostadsbeståndet finns i privat ägo och bygg- och bostadsbolagen är med i byggprocessens alla steg, från idéstadiet till inflyttningmomenten. Branschorganisationer bidrar med viktiga analyser och kunskapsunderlag.

### 4.4.1 Föreningar och näringslivet har stora förhoppningar på framtidens trähus

Fler och fler organisationer i Värmland lyfte fram träbyggande som ett viktigt inslag i hållbart bostadsbyggande. Vid början av 2016 anordnade därför Föreningen Hållbart byggande Värmland, tillsammans med Skogsriket Värmland, Paper Province och Länsstyrelsen Värmland, konferensen Bygg i trä!

Modernt träbyggande har med hållbarhetsbegreppets alla tre dimensioner: ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Byggnader i trä kan minska byggnationens klimatpåverkan, samtidigt som de är lika säkra, stabila och ekonomiska som byggnader i andra material. För en skogsregion som Värmland, där många av Nordens byggmodulföretag dessutom är koncentrerade, är modernt trähusbyggande en viktig näring som kan erbjuda arbetstillfällen till flera yrkesgrupper samt människor med olika kompetenser.

Värmland har alla förutsättningar att bli världsbäst i träbyggande. Kunskaperna om träbyggnation ökar i länet och flera kommuner i Värmland har börjat arbeta aktivt med frågan. I Sunne har kommunfullmäktige tagit beslut att arbeta fram en träbyggnadsstrategi och i Karlstad ska det kommunala bostadsbolaget, enligt ägar direktivet, arbeta för att öka andelen byggprojekt med träkonstruktion.

*”Ett utvecklat träbyggande har potential att sänka kostnader, korta byggtider och höja kvaliteten. Det berör samtliga led i byggprocessen, produktionskedjan och så småningom dem som ska leva och bo i de färdiga husen”*

– Tobias Eriksson, kommunalråd Sunne kommun

# 5 Nyanländas inträde på bostadsmarknaden

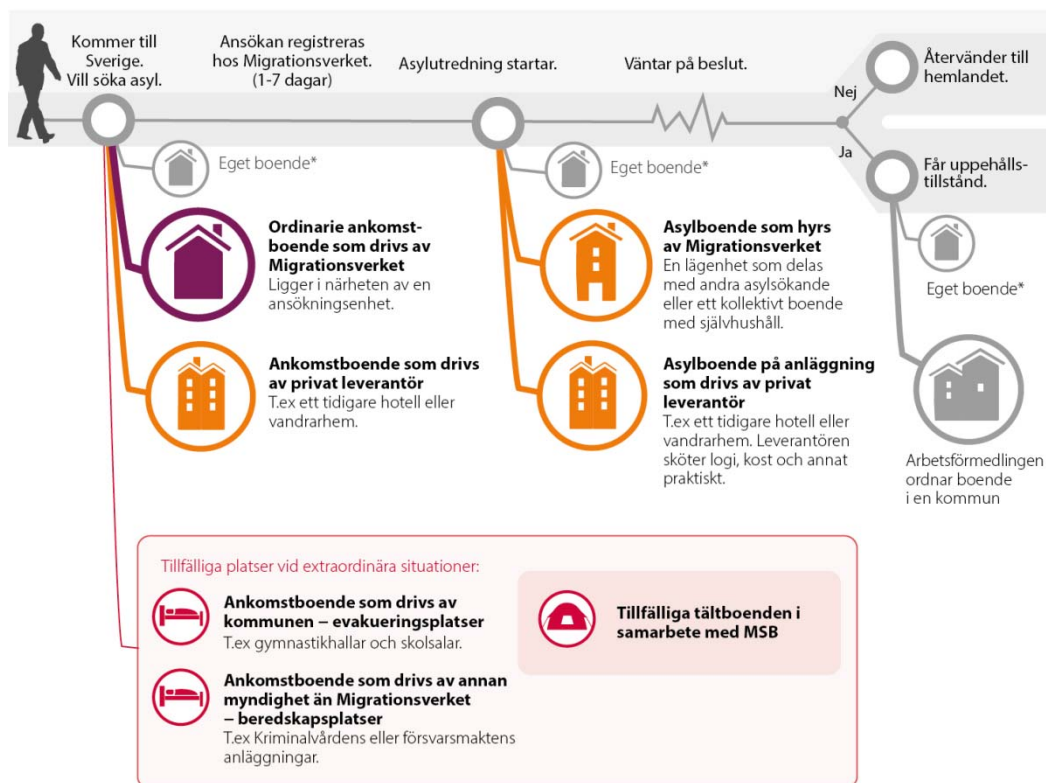
## 5.1 Flyktingsituationen 2015

### 5.1.1 Ökat antal asylsökande har lett till ökat samarbete.

Aldrig förr har Sverige tagit emot så många asylsökande under ett år. År 2015 ansökte 163 000 personer asyl i Sverige. Den enskilt största gruppen asylsökande var syriska medborgare, som stod för närmare en tredjedel av samtliga asylsökande. Under november och december var däremot asylsökande från Afghanistan den största gruppen följt av irakier. Närmare 35 400 av asylsökande var ensamkommande barn, merparten afghanska pojkar. Vid årsskiftet fanns över 180 000 personer inskriva i Migrationsverkets mottagningsssystem. Mer än 9 000 av dessa personer var inskrivna i Värmland.

Värmland har, i jämförelse med andra län, tagit emot ett stort antal asylsökande. Flyktingsituationen har byggt upp helt nya engagemang och samarbeten mellan kommuner och stat och mellan kommuner och föreningsliv. Tillsammans har organisationer lyckats stärka upp länets beredskap och erbjuda människor på flykt den hjälp som de behöver. Migrationsverket bedömer att merparten av de personer som ansökte om asyl under förra året kommer att få besked under 2017 och 2018. Detta innebära att ett stort antal personer kommer att vara i behov av bostad i länet, antingen för att de bli anvisade bosättning (av Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket) eller för att de väljer att bosätta sig i någon av Värmlands kommuner.

### Olika former av boenden för asylsökande



\* Den asylsökande kan även när som helst under processen välja att ordna eget boende hos till exempel släkt och vänner.

## 5.2 Bosättningslagen och kommunmottagning

### 5.2.1 Antalet kommunplaceringar kommer att minska men fler nyanlända bosätta sig på eget hand.

Från och med den 1 mars 2016 blir alla kommuner skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning. Syftet med den nya bosättningslagen (2016:38) är att förbättra nyanländas möjligheter att komma in i samhället och på arbetsmarknaden.

Regeringen har uppdragit åt länsstyrelserna att föreslå kommunal för mottagande av nyanlända invandrare för bosättning 2016. Länsstyrelsen ska beräkna kommunalen utifrån de länstal som Arbetsförmedlingen har beslutat. Dessa bygger på befolkningsstorlek, arbetsmarknadsläge samt det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. Kommunalen redovisas i figur 12 och ger ett sammanlagt värde på 509 platser för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd.

I Värmland finns det kommuner som har ett högt mottagande och har haft så under en lång tid. Dessa kommuner, Filipstad, Hagfors och Säffle, har 0 i kommunal. Även Storfors, Kristinehamn och Grums skulle ha runt 0 platser av samma anledning men har beslutat att ta emot fler, då man vill ha ett fortsatt organiserat mottagande av nyanlända.

Utöver de nyanlända som anvisas till kommunerna utefter kommunalen finns det personer som själva väljer att bosätta sig i de värmländska kommunerna. Planeringstalet för dessa är i år 1216.

När det gäller länstal och kommunal sjönk dessa 2016 i relation till talen för 2015. Enligt Migrationsverkets är detta en tillfällig nedgång då huvuddelen av de som kom till Sverige under hösten 2015 kommer att få sina uppehållstillstånd år 2017 och framåt.

Sammantaget kommer detta att ställa stora krav på den kommunala bostadsplaneringen då det inte längre handlar om att ge människor tak över huvudet utan permanenta bostäder.

Figur 12: Kommunal för placering av nyanlända i Värmlands län 2016 <sup>34</sup>

	Värmland	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Arjäng
2016	509	64	22	0	15	20	0	33	220	30	40	2	20	10	0	5	28

<sup>34</sup> Länsstyrelsen Värmland

## 5.3 Bostäder och integration

### 5.3.1 Arbete, bostad och integration går hand i hand.

De geografiska och fysiska förutsättningarna för att etablera sig i Värmland har flera fördelar jämfört med storstadsregionerna. Underlag som Boverket har tagit fram visar att så kallade enklaver inte har skapas i de värmländska städerna på samma sätt som i storstadsregioner. Inte heller förekommer trångboddhet i alls den utsträckning som finns i stadsdelar i Malmö, Göteborg och Stockholm. Till skillnad från livet på några flyktingboenden, som ibland finns i relativt perifera lägen, har de flesta nyanlända i Värmland kunnat bosättas i centralorten med närhet till samhällsservice och vardagsliv. Om de goda förutsättningarna för integration som Värmland har ska finnas framöver är det viktigt att nyanländas inträde på bostadsmarknaden sker på samma villkor för alla, och att hänvisning till vissa områden eller särskilda hustyper, t ex tillfälliga modulhus, inte sker i större utsträckningar jämfört med andra. Detta gäller även ensamkommande barn.

För att Värmland ska kunna fortsätta erbjuda nyanlända en god start i sina nya liv är en bostad och ett arbete en måste. Bostadsbeståndet behöver byggas ut ytterligare och anpassas till denna nya målgrupp, och den goda samverkan och erfarenhet som har byggts upp kring flyktingmottagandet kan också tillämpas i kommande satsningar på integration. Arbetslivserfarenheter och kompetens är hög bland många nyanlända och ett jobb med stabil inkomst är fortfarande det bästa sättet att få tillträde till den värmländska bostadsmarknaden.

## 5.4 Hur arbetar kommunerna med nyanländas inträde på bostadsmarknaden?

### 5.4.1 Modulhus ger nytt hem för ensamkommande barn i Forshaga.

Som många kommuner i Sverige har Forshaga kommun stort behov av Hem för vård och boende (HVB-hem) till ensamkommande barn. Fördelningstal som beslutats av Länsstyrelsen och Migrationsverket innebär att Forshaga behöver hitta boende för 84 asylsökande under 2016. Kommun sökt lokaler för HVB-verksamhet under 2015 men utan framgång, och har därför som ett tillfälligt alternativ beslutat att hyra modulhus. Tillfälliga bygglov har beviljats för uppförande av husmoduler vid Forshagaforsen, nära till service och skolor i Forshaga tätort. Bygglov gällande i fem år och när bygglov har slutat gälla ska marken återställas. Kommunen har även planer för alternativ användning av modulhusen om de inte skulle längre behövs som HVB-boende. Inflyttning planeras i maj 2016.



*Mohammad Azim Sharifi & Lars-Eric Ellström  
Integrationshandläggare, Forshaga kommun*

### 5.4.2 Ny infocenter i Kristinehamn

Länsstyrelsen i Värmland beviljade i november Kristinehamns kommun ersättning på en miljon kronor för att skapa ett gemensamt informationscenter för nyanlända. Infocentret är bemannat med två personer från kommunen och två från arbetsförmedlingen. Personalen har breda språkkompetenser och kan bland annat somaliska och arabiska.

Infocentret har haft en ständig ström av förfrågningar och kan hjälpa människor att komma i kontakt med det kommunala bostadsbolaget och andra hyresvärdar i Kristinehamn. Huvuduppgiften är dock att ge råd och stöd till nyanlända vad gäller de vanliga vardagsfrågorna som dyker upp när man håller på att etablera sig i ett nytt samhälle. Det är inte alltid lätt att förstå hur saker går till i Sverige, och mycket av infocenters arbete går ut på att ge råd om hur olika samhällsfunktioner fungerar samt underlätta kontakten med olika myndigheter.

Projekttiden är till en början ett år men det finns redan tankar om hur det ska fungera efteråt. Liknande verksamheter finns också i t ex Filipstad och Säffle kommuner.



*Hassan Omar, Infocenter  
Kristinehamns kommun*

## 6 Slutsatser

Nybyggnationen ökade kraftig i Värmland under 2015 och förväntas ligga på en hög nivå några år framöver. Bostadsbyggandet är huvudsakligen koncentrerat till Karlstad Business Region, men i nästan samtliga kommuner sker ombyggnationer av bostäder för att anpassa bostadsbeståndet till olika grupper. Nästan hälften av de lägenheter som byggs i länet förväntas vara hyresrätter.

En god planberedskap har gjort att kommunerna i Värmland har kunnat möta en ökad efterfrågan från exploatörerna, men marknadsförutsättningar är fortfarande svaga i delar av länet. Mindre variationer i marknadens ekonomiska förutsättningar, t ex högre byggkostnader eller nya utredningskrav, kan vara av stor betydelse för bostadsprojekt med små marginaler. Att minska klimatpåverkan och säkerställa bostadsbeståndet mot ett förändrat klimat, och samtidigt hålla nere projektkostnader, är i detta sammanhang en utmaning.

Värmlands växande befolkning är en bidragande orsak till den bostadsbrist som råder i länet. Flyktingmottagandet i Värmland ökade markant under 2015 och många människor kommer att beviljas uppehållstillstånd de kommande år. Nyanlända har gett ett välbehövligt tillskott till arbetsmarknaden och det finns goda förutsättningarna för integration i Värmland. Att skaffa en bostad är ett avgörande steg in i det svenska samhället och det är viktigt att nyanländas inträde på bostadsmarknaden sker på samma villkor som för alla andra.

I vilka utsträckning nybyggda hyresrätter kommer att tillgodose behovet för nyanlända och andra grupper, i synnerhet vad gäller pris, är fortfarande osäkert. Det är därför av stor vikt att kommuner och myndigheter fortsätter hitta lösningar i det befintliga bostadsbeståndet samt anpassa deras verksamheter för att möta upp särskilda behov och underlätta inträde på bostadsmarknaden för flera grupper. Länsstyrelsen menar att det av stor vikt att detta arbete förstärks under de närmaste åren.

En av Länsstyrelsens huvuduppgifter är att främja samverkan och samordning mellan länets kommuner, myndigheter och olika organisationer. Genom initiativ som ”Bostad i Värmland 2015” och övriga insatser som t ex ”Sverige tillsammans” har det under året skapats flera forum för diskussion kring bostadsfrågor och därmed goda möjligheter för olika aktörer att dela med sig erfarenheter och kunskap kring bostadsförsörjning.

Det finns mycket aktivitet hos kommunerna vad gäller översiktsplanering och framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning, som ger goda tecken på utökad samverkan mellan kommunala förvaltningar, bostadsbolag, byggbranschen och övriga organisationer.

# 7 Referenser

## Litteratur

- Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket (2016)
- Läget på bostadsmarknaden 2014-2015, Boverket (2014)
- Värmlandsstrategin 2014-2020, Region Värmland (2014)
- Värmlands framtida befolkning, Fakta i Korthet, Region Värmland (2015)
- Näringslivsprognos för Värmlands Län 2005-2030, Region Värmland (2009)
- Nya Bostäder i Karlstad, Karlstads kommun (2015)
- Mäklarinsikt Värmlands län, Mäklarsamfundet (2016)
- Arbetsmarknadsutsikter för Värmlands län 2016, Arbetsförmedlingen (2015)

## Lag och förordning

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

## Internet

- Arbetsförmedlingen, [www.ams.se](http://www.ams.se)
- Boverket, [www.boverket.se](http://www.boverket.se)
- Handelskammaren Värmland, [www.handelskammarenvarmland.se/](http://www.handelskammarenvarmland.se/)
- Migrationsverket, [www.migrationsverket.se](http://www.migrationsverket.se)
- Mäklarstatistik, [www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se)
- Region Värmland, [www.regionvarmland.se](http://www.regionvarmland.se)
- Statistiska Centralbyrån, [www.scb.se](http://www.scb.se)





Länsstyrelsen  
Värmland

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad, 010-224 70 00  
**[www.lansstyrelsen.se/varmland](http://www.lansstyrelsen.se/varmland)**