



Länsstyrelsen
Värmland

Bostadsmarknadsanalys

Värmland 2013

BOSTAD FÖRST!



Publ nr 2013:14
ISSN 0284-6845

Foton: Länsstyrelsen, Karlstad kommun, Munkfors kommun
Rapporten är sammanställd av Kester Gibson, Länsstyrelsen Värmland

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad
054-19 70 00, www.lansstyrelsen.se/varmland

Förord

Bostad först! I år lägger bostadsmarknadsanalysen fokus på hemlöshetsfrågan och hur kommunerna i Värmland jobbar med en av grupperna som har det svårast att komma in på bostadsmarknaden.

Att kunna skaffa ett gott boende till en rimlig kostnad är en grundförutsättning för att känna sig trygg, få jobb och kunna delta i samhället på sina egna villkor. Och det gäller inte bara hemlösa. Under 2012 flyttade nästan 8000 personer till Värmland. Vare sig man är VD, sjuksköterska, webbdesigner, flykting, student eller ny landshövding behöver alla någonstans att bo för att känna sig hemma i Värmland.

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

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

Tack till länets samtliga kommuner för era svar i bostadsmarknadsenkäten och övrigt bidrag i arbetet med bostadsmarknadsanalysen. Jag hoppas att analysen är till stöd i ert arbete med att skapa en välfungerande och integrerande bostadsmarknad i Värmland.



Kenneth Johansson

Landshövdingen

Sammanfattning

Det finns tecken på att bostadsmarknaden i Värmland har nått en vändpunkt. 2012 kännetecknades av en ökad befolkning och prishöjningar i flera av länets kommuner och takten på nybyggnation kommer sannolikt att öka under 2013 och 2014. Däremot är det för tidigt att förutspå en tydlig trend och siffrorna kan också tyda på en naturlig justering på en marknad som under flera år har haft svag utveckling.

Trots vissa framsteg fortsätter bostadsmarknaden att vara polariserad. Utom räckhåll från storstädernas arbetsmarknader kan utvecklingen gå trögt. Hälften av kommunerna upplever en minskning i befolkning, flera drabbas av stillastående priser och fyra kommuner förväntar sig lite eller ingen nybyggnation. Det finns dock bra exempel på handlingskraftiga aktörer som genom aktiva val håller på att skapa goda förutsättningar för att alla ska kunna ta del av länets positiva utveckling.

Några av huvudpunkterna i Värmlands bostadsmarknadsutveckling är:

- Karlstads kommun rapporterar bostadsbrist i hela kommunen för första gången sedan 2004.
- Hälften av länets kommuner upplever brist på hyresbostäder.
- Under 2012 hade Värmland den största prisuppgången för bostadsrätter i hela Sverige.
- Nyproduktion av bostäder nådde sin lägsta nivå i över ett decennium.
- Produktion av bostäder kommer att öka de kommande två åren, med Karlstad och Hammarö kommun i spetsen.
- Karlstads kommun räknar med byggstart för 270 nya hyresrätter.
- Fyra kommuner (Munkfors, Storfors, Grums och Filipstad) förväntar mycket lite eller inget bostadsbyggande alls under 2013 och 2014.
- Hagfors kommun kommer att riva 65 bostäder under 2013.
- Produktionskostnader i vissa orter förblir mycket hög i förhållande till värdet av färdigställda bostäder.
- Värmlands befolkning ökade med 344 personer under 2012 till totalt 273 080 personer.
- I relation till folkmängden var Filipstad, efter Uppvidinge i Småland, den kommun som hade störst invandring i hela Sverige.
- Antalet pendlare fortsätta att öka och ställer krav på både kommunikationer och bostadsmarknaden.
- Karlstads kommun har blivit en national förebild genom sitt arbete med hemlöshet.
- Hammarö kommun är den enda kommun i Värmland som inte har ingått en överenskommelse att ta emot nyanlända flyktingar.
- Nästan alla kommuner i Värmland arbetar med planer för att ta fram bostäder i strandnära lägen.

Innehåll

1	Bostadsmarknaden i Värmland	1
1.1	Brist, balans eller överskott?	1
1.2	Bostadsprisutveckling	3
1.3	Bostadsbyggandet	5
1.4	Allmännyttan	8
2	Regional attraktivitet och arbetsmarknaden	9
2.1	Regional attraktivitet.....	9
2.2	Arbetsmarknaden.....	11
3	Bostäder för alla.....	13
3.1	Hemlösa	13
3.2	Nyanlända flyktingar.....	15
3.3	Ungdomar och studenter.....	16
3.4	Äldre och funktionshindrade.....	16
4	Strategiskt arbete med bostads-försörjning och bostadsmarknaden	17
4.1	Roller och ansvar	17
4.2	Kommunen.....	17
4.3	Länsstyrelsen	17
4.4	Näringslivet.....	17
5	Exempel	19
5.1	Bostadsläget i Karlstad	19
5.2	Omvandling till bostäder i Kristinehamn.....	20
5.3	Äldreboende i Munkfors	20
6	Slutsatser.....	21
7	Referenser	23

1 Bostadsmarknaden i Värmland

1.1 Brist, balans eller överskott?

1.1.1 Tre kommuner i Värmland upplever bostadsbrist

I Karlstad, Hammarö och Arvika är det svårt att hitta bostad. Bostadsbrist råder i alla tre kommunerna. För Hammarö och Arvika har brist blivit norm under flera år, men det är första gången sedan 2004 som Karlstads kommun rapporterar bostadsbrist i hela kommunen. Sunne och Årjängs kommuner har å andra sidan uppnått balans i deras bostadsmarknaden efter flera år med bostadsbrist.

Där det finns bostäder ligger de inte alltid på rätt ställe. Sju av Värmlands 16 kommuner meddelar att de upplever brist på bostäder i centralorten eller innerstaden medan det kan finnas överskott i andra kommundelar.

Sambandet mellan befolkningsutveckling och bostadsmarknadsläget i kommunerna är tydligt (se sida 9) men en historiskt låg nybyggnationstakt har samtidigt bidragit till obalans på marknaden de senaste åren (se sida 5).

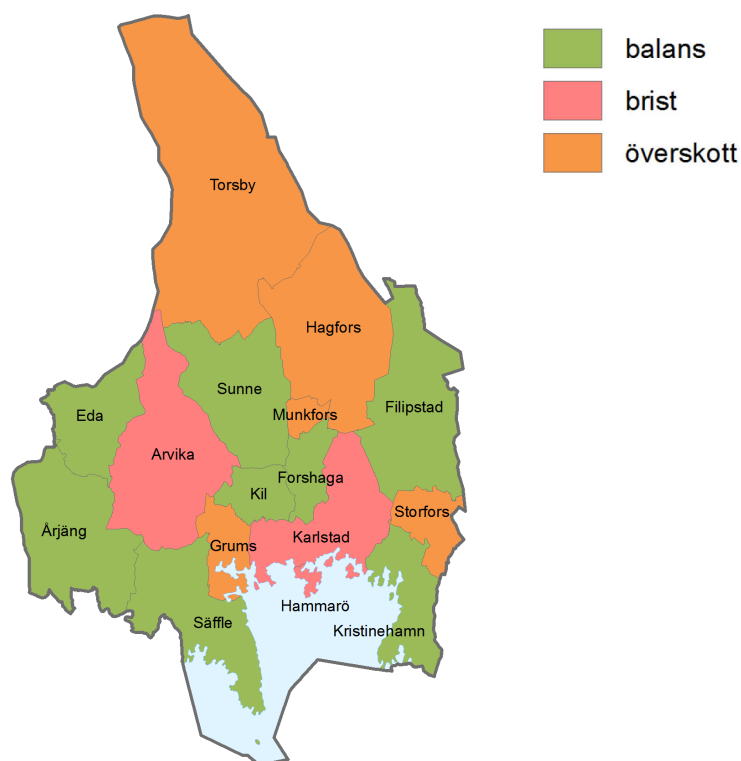
1.1.2 Brist på hyresrätter är ett vanligt problem

Det är ett vanligt förekommande problem att det saknas bostäder av rätt sort för att svara på marknadens behov och hälften av länets kommuner rapporterar att de upplever brist på hyresbostäder. Ett flertal kommuner anger att de dessutom upplever brist på bostäder med bra tillgänglighet, i attraktiva lägen, eller för äldre människor samt studenter och ungdomar.

1.1.3 Flera kommuner med överskott än tidigare år

Storfors och Torsby har under 2012 fått ett överskott av bostäder. Detta gör att numera fem kommuner upplever överskott i sin bostadsmarknad, det högsta antalet på över 10 år.

Även i kommuner som anser att de inte har ett överskott av bostäder står lägenheter tomma eller outhyrda eftersom de inte möter dagens krav eller förväntningar när det gäller tillgänglighet eller annan boendestandard. Säffle kommun, exempelvis, har kallställt 40 lägenheter. I sex kommuner finns det dock i princip inga tomma lägenheter i allmännyttan.

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

	2008	2009	2010	2011	2012
Arvika	brist	brist	brist	brist	brist
Eda	brist	balans	balans	balans	balans
Filipstad	balans	balans	balans	balans	balans
Forshaga	balans	balans	balans	balans	balans
Grums	balans	balans	överskott	överskott	överskott
Hagfors	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Hammarö	brist	brist	brist	brist	brist
Karlstad	balans	balans	balans	balans	brist
Kil	balans	balans	balans	balans	balans
Kristinehamn	balans	balans	balans	balans	balans
Munkfors	balans	balans	överskott	överskott	överskott
Storfors	balans	balans	balans	balans	överskott
Sunne	brist	brist	brist	brist	balans
Säffle	balans	balans	balans	balans	balans
Torsby	balans	överskott	balans	brist	överskott
Årjäng	brist	balans	brist	brist	balans

¹ Bostadsmarknadsenkäten 2013² Bostadsmarknadsenkäten 2013

1.2 Bostadsprisutveckling

1.2.1 Stark prisutveckling jämfört med resten av landet

Priserna för bostadsrätter ökar mer än priserna för småhus. Under 2012 steg bostadsrättspriserna i Sverige med i genomsnitt åtta procent. Kvadratmeterpriset för en genomsnittslägenhet i Sverige låg på 24 371 kronor. Under samma period steg villapriserna med två procent.³

Prisutvecklingen i Värmland var bland den starkaste i landet under 2012, om än från en historiskt sett låg nivå.

1.2.2 Priset för bostadsrätter ökar mest i Värmland

Värmland upplevde den största prisuppgången för bostadsrätter i Sverige under 2012. Priserna steg med hela 18 procent, delvis driven av dyrare nybyggda bostäder i Karlstad och Hammarö kommun. Andra bidragande orsaker till prisökningen kan vara länets flyttningsöverskott, årets svaga byggnationstakt samt ökad efterfrågan från personer som söker sig till lägenheter med centrala lägen.

Med 11 210 kronor per kvadratmeter i genomsnittspriset är en värmländsk bostadsrätt, trots prisutvecklingen, fortfarande mycket billig jämfört med genomsnittspriset för riket som ligger på 24 900 kronor per kvadratmeter.⁴

1.2.3 Prisutveckling för småhus svag

Relativt få villor såldes i Värmland under 2012 jämfört med tidigare år och till ett lägre pris. Småhuspriserna minskade med cirka fem procent jämförd med 2011.⁵ Siffrorna speglar den svaga prisutvecklingen för småhus som upplevdes i hela landet.

1.2.4 Stora variationer i priser och attraktivitet

Det förblir betydligt svårare att sälja en bostad i vissa delar av länet än i andra, och priserna som köpare är beredda att betala varierar kraftigt. Kvadratmeterpriset i Karlstad och Hammarö kan vara tre gånger så högt som i andra kommuner och försäljningen brukar gå betydligt fortare.⁶

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

Idag kostar ett hus på Lidingö i genomsnitt 15 gånger mer än ett hus i Munkfors.

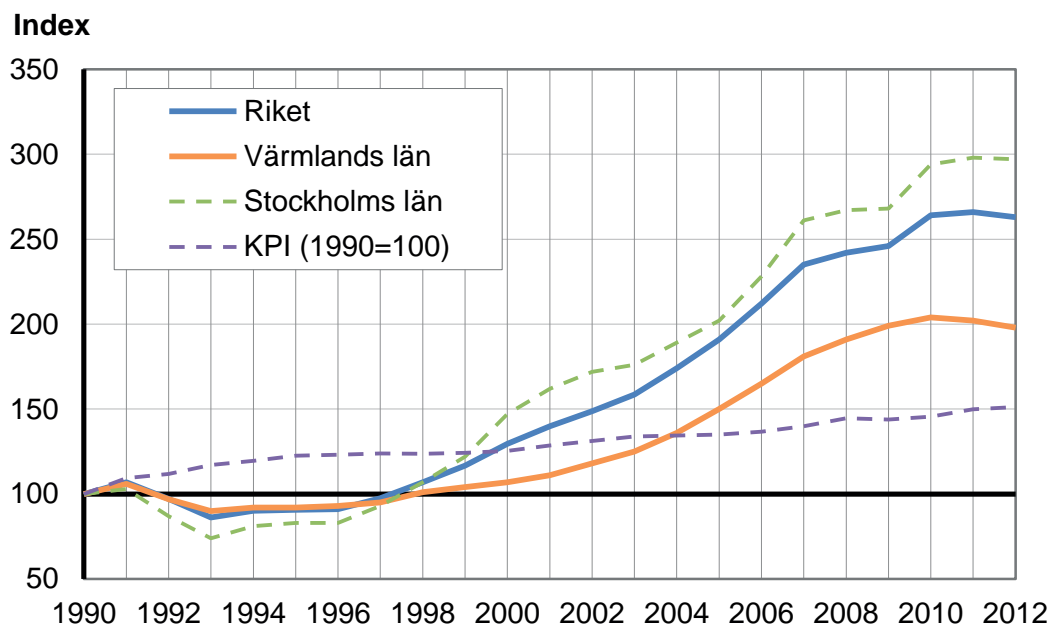
³ Svensk Mäklarstatistik AB

⁴ Svensk Mäklarstatistik AB

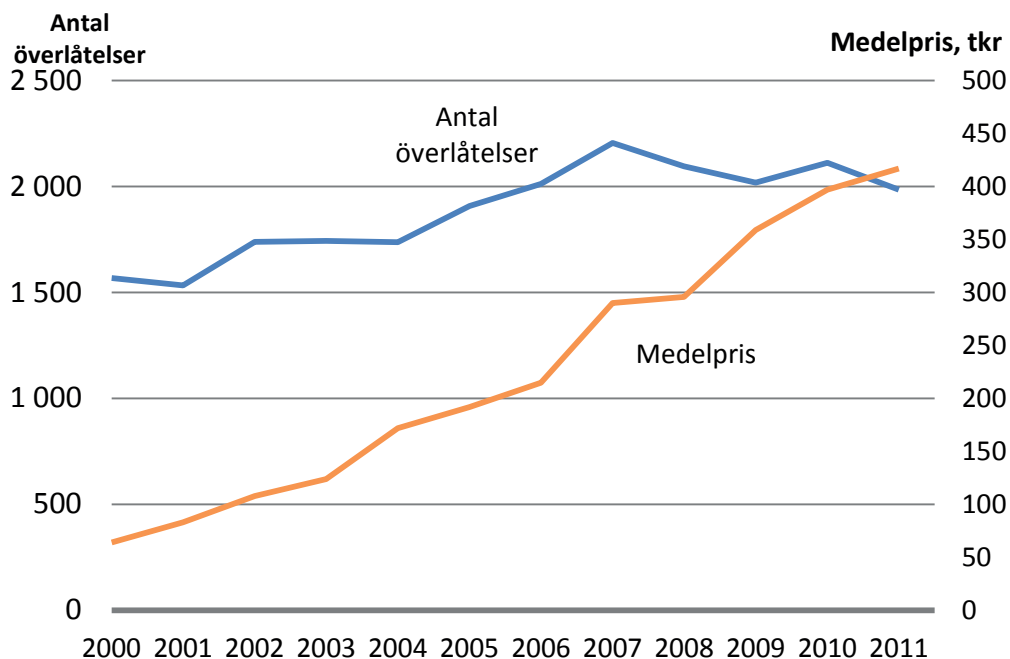
⁵ SCB

⁶ Booli.se

Figur 3: Fastighetsprisindex för permanenta småhus⁷



Figur 4: Försäljning av bostadsrätter, Värmlands Län⁸



⁷ SCB

⁸ SCB

1.3 Bostadsbyggandet

1.3.1 Bostadsproduktion når sin lägsta nivå på över ett decennium

Under 2012 blev 116 lägenheter i flerbostadshus och 159 lägenheter i småhus färdigställda. För flerbostadshusen representerar detta en minskning med 48 procent från förra året och för småhusbyggnationen en ökning med 37 procent. Sammantaget är minskningen 22 procent jämfört med 2011 och den lägsta siffran för bostadsproduktion på över ett decennium.

I en tid då befolkningen i Värmland håller på att öka (se sida 9) har denna rekordlåga nybyggnationstakt sannolikt bidragit till bristen på bostäder samt den förhållandevis höga prisökningen som länet har upplevt.

Samtidigt under 2012 beviljades bygglov för enbart 84 bostäder och byggnation påbörjades för 169 nya bostäder. Det finns dock tecken från kommunerna att bostadsproduktionen kan komma att öka under de kommande åren.

1.3.2 Ökad nybyggnation 2013-2014 präglas av hyresrätter

Enligt kommunernas kalkyler kommer byggnation av uppåt 400 bostäder sättas igång under 2013. Prognoser visar till att nyproduktionen sedan kan öka till över 500 bostäder under 2014.

Det är Karlstad och Hammarö kommuner som står för merparten av bostadsbyggandet. Tillsammans förväntas de påbörja över 500 nya bostäder de kommande två åren. Nyproduktion i Arvika och Sunne kommuner kan ge ett tillskott av 120 bostäder under samma period, och Kristinehamns kommun räknar med ytterligare 80 bostäder.

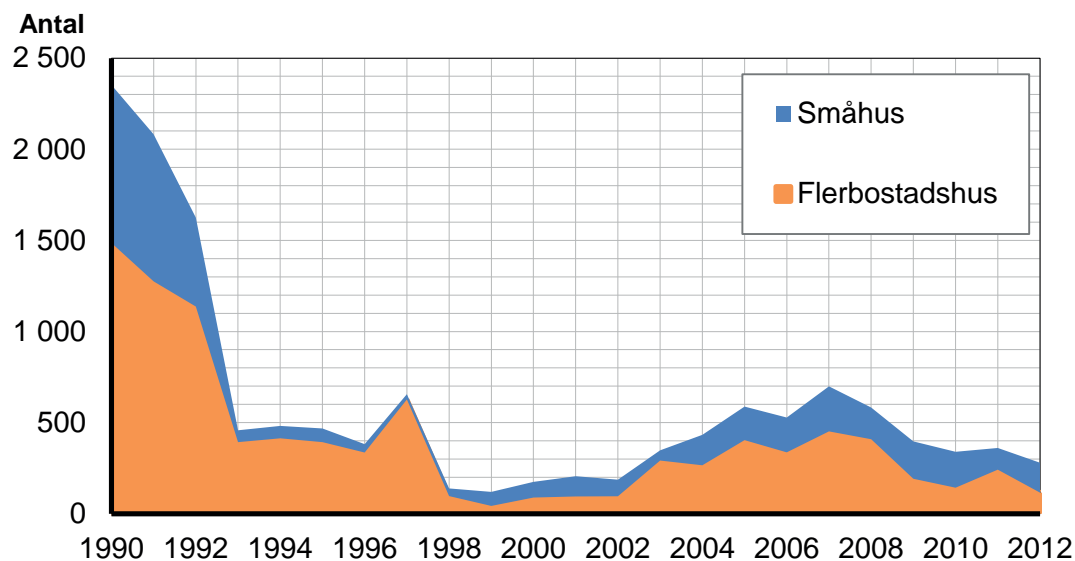
Flerbostadshus förväntas utgöra majoriteten (53 %) av nyproduktion under 2013 och 2014, med hyresrätter som den dominerande upplåtelseformen. Enbart Karlstads kommun planerar för 270 nya hyresrätter. Siffrorna visar på en tydlig respons på bristen på hyresrätter som många kommuner idag upplever.

Antalet nya bostäder ämnade för människor med särskilda behov är å andra sidan blygsam. Bara 20 sådana bostäder, 12 i Torsby och 8 i Arvika, förväntas att påbörjas under de kommande två åren. I Karlstads kommun planeras 40 nya studentbostäder.

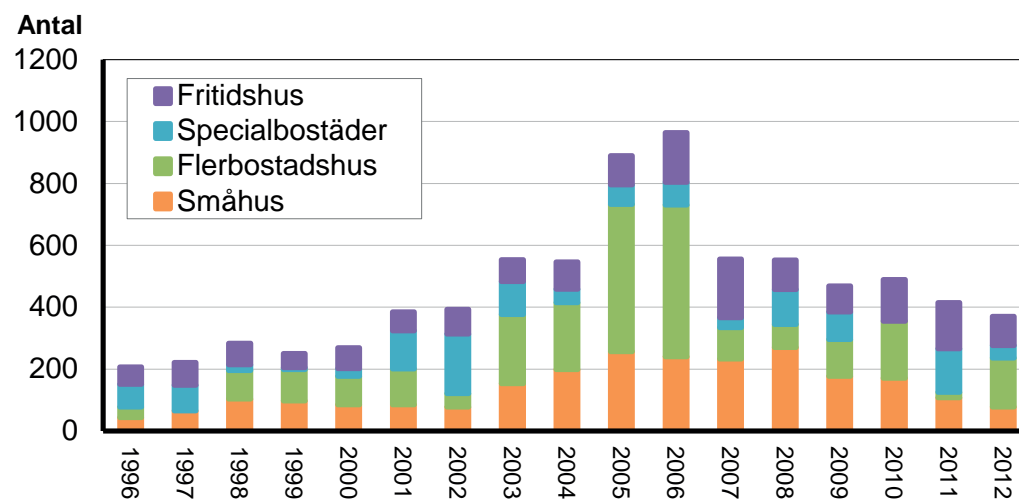
1.3.3 Fyra kommuner med lite eller ingen nybyggnation

I fyra kommuner (Munkfors, Storfors, Grums och Filipstad) tyder prognoser på mycket lite eller inget bostadsbyggande alls under de kommande två åren. Hagfors och Årjängs kommuner har inte lämnat siffror för nyproduktion.

Figur 5: Färdigställda lägenheter i Värmlands län⁹



Figur 6: Beviljade bygglov i Värmlands län¹⁰



Figur 7: Förväntad nyproduktion av bostäder 2013-2014¹¹

	Värmland	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Årjäng
2013	363	26	12	3	15	2	x	53	185	10	13	0	1	25	10	8	x
2014	507	40	12	3	5	3	x	100	200	20	69	0	x	30	10	15	x

⁹ SCB

¹⁰ SCB

¹¹ Bostadmarknadsenkäten 2013

1.3.4 Är det produktionskostnader eller marknadsvärde som är det största hindret för bostadsbyggandet?

Många kommuner anger att produktionskostnader är ett stort hinder för bostadsbyggandet i Värmland. Ett flertal kommuner upplever samtidigt vikande befolkning som en begränsande faktor för bostadsbyggandet (se sida 9).

Produktionskostnaderna kan delas in i byggnadskostnader och markkostnader. Det finns lite som tyder på att det är särskilt dyrare att bygga i Värmland än i jämförbara delar av landet och markpriser är över lag billigare än i övriga Sverige.

Produktionskostnader i Värmland kan däremot bli mycket höga i förhållande till värdet av den färdigbyggda bostaden. Nya hus blir ofta oproportionellt dyra i förhållande till det befintliga bostadsutbudet och löper därmed risken att bli svårsålda. Låga priser i delar av länet leder samtidigt till svårigheter med finansiering av byggprojekt samt hyressättning.

Marknadsvärdet påverkas av ett komplext samband av olika faktorer. Bostadsutbudet, befolkningsunderlaget och produktionskostnader är bara delar av ekvationen. Marknaden dras åt olika håll av både det rådande finansiella och makroekonomiska klimatet, men också mycket lokala och ibland unika omständigheter.

Ett områdes attraktionskraft påverkas dessutom av både mätbara förutsättningar som närheten till arbetsmarknader, naturen, kultur, skolor eller service men också av mer svårtolkade krafter. Ett positivt varumärke, en känsla av tillhörighet, eller å andra sidan ett dåligt rykte eller föreställning kring ett områdes status kan spela stor roll för en ort. Värmland, som andra delar av landet, påverkas både positivt och negativt av dessa subjektiva infallsvinklar.

1.4 Allmännyttan

1.4.1 Kommunala bolagen aktiva på bostadsmarknaden

De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga aktörer på den värmländska bostadsmarknaden, 52 procent av alla hyresrättslägenheter tillhör allmännyttan.¹² Alla 16 kommuner har aktiva bostadsbolag som tillsammans spelar stor roll för bostadsutbudet och bostadsmarknadens utveckling i länet. Under 2012 byggdes allt från flytande hyresbostäder i Karlstads Mariebergsviken till flervåningshus i centrala Torsby.

Kristinehamns Bostäder AB håller på att omvandla de före detta vårdbyggnaderna vid Victoriaannexet till 50 nya lägenheter, och i en annan skärgårdskommun beräknar Hammaröbostäder AB med att 30 nya hyresrätter i Lillängshamnen ska vara inflyttningsklara hösten 2013.

1.4.2 Försäljning av allmännyttiga bostäder

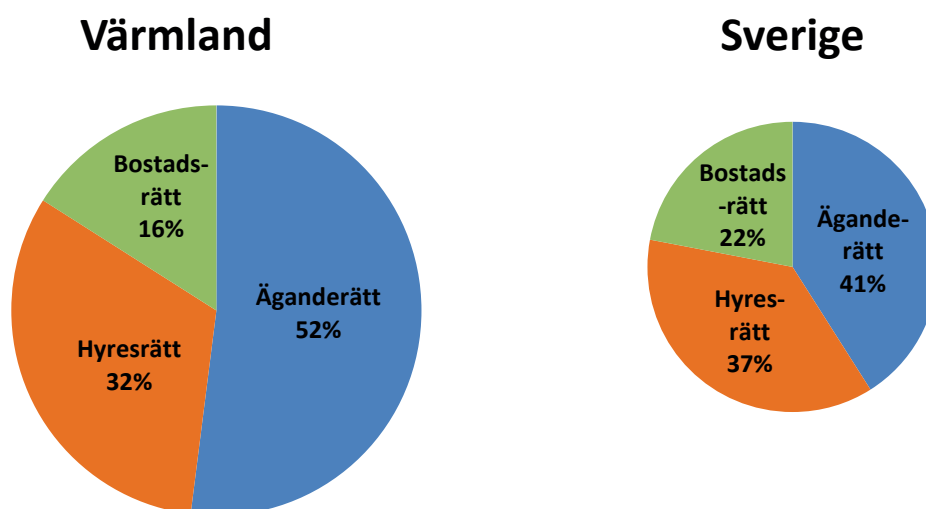
I Munkfors såldes 24 lägenheter under 2012 till Statens Bostadsomvandling AB för tillgänglighetsanpassning. För att minska vakansläget i kommunen sålde Grums Hyresbostäder AB samma antal bostäder till en privat köpare. Husen ska omvandlas till fritidsbostäder.

Tillsammans planerar Hammaröbostäder AB, Torsby Bostäder AB, och SäBo i Säffle att sälja totalt 114 bostäder under 2013 till bostadsrätter.

1.4.3 Hagforshem AB ska riva minst 65 bostäder

Låg efterfrågan som följd av vikande befolkning, kopplat med ohållbara underhållskostnader, gör att det allmännyttiga bostadsbolaget Hagsforshem kommer att riva 65 lägenheter under 2013. Bolaget planerar ytterligare rivningar fram till 2017.

Figur 8: Andel bostäder i olika upplåtelseformer 2011¹³



¹² SCB

¹³ SCB

2 Regional attraktivitet och arbetsmarknaden

2.1 Regional attraktivitet

2.1.1 Länet ökar i befolkning

Värmlands befolkning ökade med 344 personer under 2012 till totalt 273 080 personer.¹⁴ Karlstad med kringliggande kommuner ökade mest i befolkning och kommunerna längs norska gränsen, som Eda och Årjäng, visade också på tillväxt. Även Filipstad och Kristinehamns kommuner ökade sina befolkningar. Hälften av de värmlandska kommunerna upplevde ändå en minskning i befolkning.

2.1.2 Fler flyttar till Värmland än flyttar ifrån

Det är flyttningsöverskott som gör att befolkningen i Värmland ökar trots den långvariga trenden att flera dör i än vad som föds. Utflyttningen minskade och nästan 8000 människor flyttade till Värmland under 2012, varav ungefär 2500 från utlandet. Invandringen till Sverige ökade med sju procent under 2012 och ligger på den högsta nivån någonsin. I relation till folkmängden var Filipstad, efter Uppvidinge i Småland den kommun som hade störst invandring i hela Sverige.¹⁵

Hemvändande svenskar fortsätter att vara den i särklass största grupp invandrare men flyktingar, framförallt från Syrien, Afghanistan och Somalia, utgör en betydande andel av den totala invandringen. Som en följd av krisen i Syrien tredubblades invandringen därifrån jämfört med 2011.¹⁶

Största gruppen invandrande till Värmland var i åldersgruppen 0-14år, vilket är ett tecken på att barnfamiljer väljer att bosätta sig i länet. Prognoser pekar på fortsatt hög invandringen de kommande år.¹⁷

2.1.3 Värmlandstrategin ”Livskvalitet för alla”

Uttrycket ”Livskvalitet för alla” är en grundsten i Region Värmlands nyligen lanserade Värmlandstrategi. Människor attraheras till Värmland av flera skäl men att skaffa en bostad är en grundläggande förutsättning för att kunna flytta.

Strategin betonar bland annat vikten av att förnya stadsmiljöer och landsbygd så att de fortsatt utgör attraktiva boendemiljöer. Mångfalden i bostadsmarknaden nämns som en viktig förutsättning för tillväxt som tillsammans med planering av övriga bebyggelser, grönområden, service, kommunikationer och kollektivtrafik är av stor betydelse för regions attraktivitet.

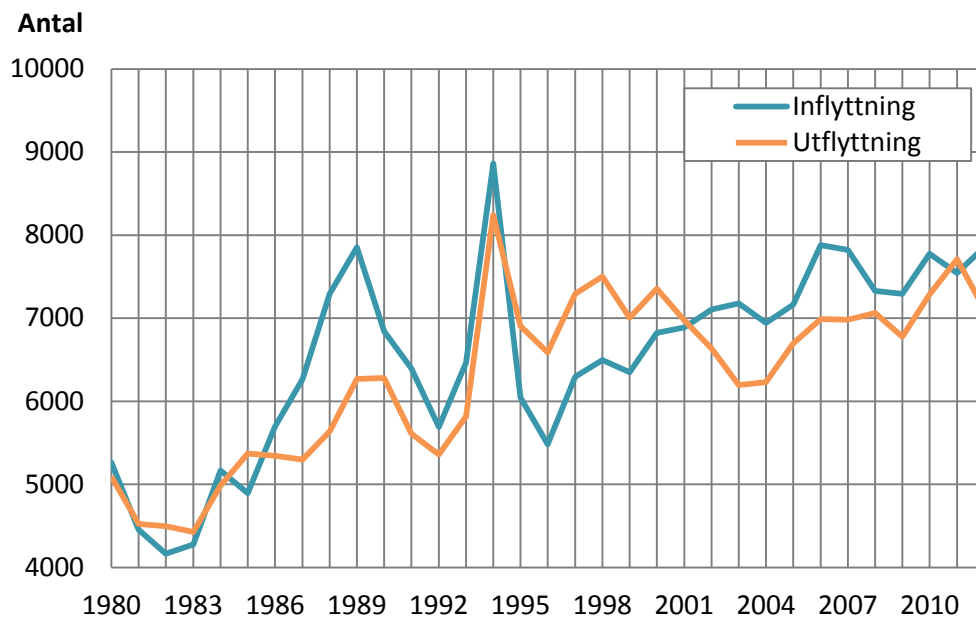
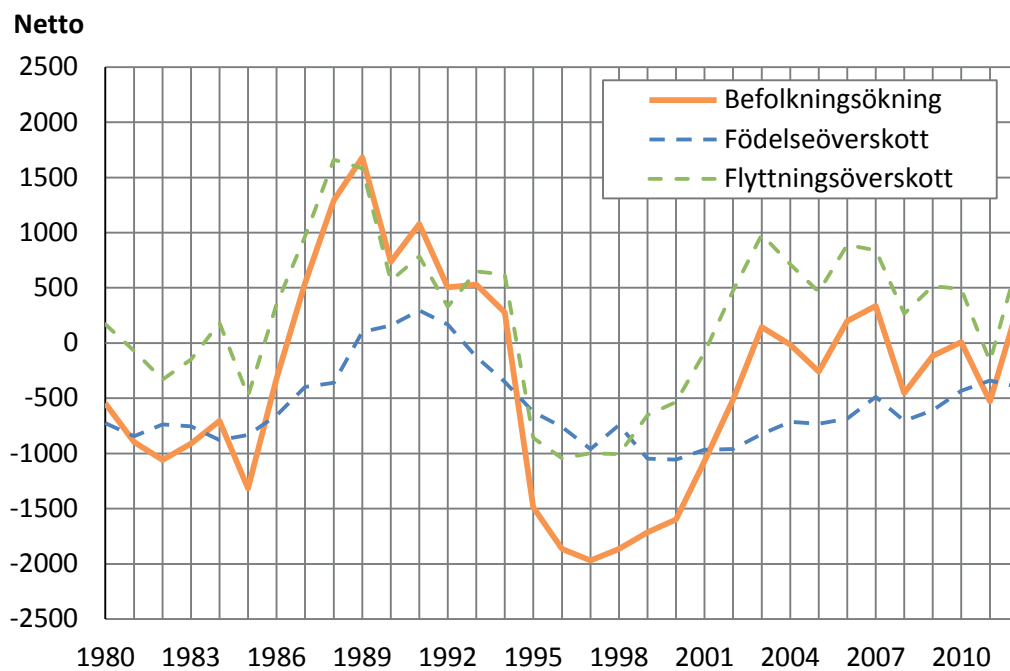
Det finns många mindre landsbygdsorter i Värmland som har goda förutsättningar för att locka till sig nya invånare. Borgvik och Töcksfors är två sådana områden där planer för nya bostäder har tagits fram under 2012.

¹⁴ SCB

¹⁵ SCB

¹⁶ Migrationsverket

¹⁷ SCB

Figur 9: Flyttning till och från Värmland¹⁸Figur 10: Befolkningsförändring i Värmlands län¹⁹¹⁸ SCB¹⁹ SCB

2.2 Arbetsmarknaden

2.2.1 Värmlands tre regionala arbetsmarknader

Tre storstäder, Karlstad, Örebro och Oslo, har störst inflytande på den värmländska arbetsmarknaden. Karlstad står för nästan femtio tusen, eller 40 procent, av de totala arbetstillfällena i länet och har därmed störst påverkan.²⁰ Människor över hela länet kliver dagligen på tåget eller sätter sig bakom ratten för att ta sig till jobbet i residensstaden.

Att arbeta i Norge är också vardag för många i Värmland, särskilt de boende i gränskommunerna. Värmlänningar pendlar till Norge i större utsträckning än till Västra Götaland eller Örebros län. Att jobba i Oslo är vanligt bland Karlstads- och även Munkforsbor och det är fler som arbetspendlar till den norska huvudstaden än till Stockholm.²¹ En utbyggnad av E16 mellan Kløfta-Kongsvinger och E18 mellan riksgränsen och Vinterbro kommer att ge ännu bättre förutsättningar för pendling i framtiden. För nuvarande finns det inga konkreta planer för större utbyggnation av järnvägsnätet på varken norska eller svenska sida gränsen.

Den värmländska arbetsmarknadens nära relation till sina grannlän och fylkeskommuner påverkar bostadsmarknaden. Hedmarks fylkeskommun har upplevt ökande befolkning och höjda bostadspriser under flera år, men tillväxten har varit måttligt i det norska sammanhanget.²²

På mer lokal nivå lockar Karlskogas arbetsmarknad pendlare från Kristinehamn, Storfors och Filipstad. Säffle och Åmål får draghjälp från varandra i deras lokala arbetsmarknad och det finns också en del pendling mellan Gullspång och Kristinehamn.

2.2.2 Fler pendlar till jobbet, och de pendlar längre.

Regionalt har restiden mellan orterna varit tämligen konstant de senaste åren. Trots detta fortsätter antalet pendlare att öka som i sin tur ställer krav på både kommunikationer och bostadsmarknaden. Ju mer människor pendlar ju högre värdesätts bostäder i lägen med goda kommunikationer.

Trafikverket tillsammans med Värmlandstrafik arbetar för att minska restiden med kollektivtrafiken och flera kommuner satsar på att öka bostadsbeståndet i centrala lägen. Å andra sidan har det ibland visat sig svårt att förena önskan att bygga i attraktiva strandnära lägen med behovet att förse områden med bra kommunikationer.

2.2.3 Företagare optimistisk

Det finns optimism i den värmländska arbetsmarknaden trots osäkerhet i den europeiska ekonomin.²³ Prognoser tyder på att sysselsättningen i länet kommer att öka under 2013 och den kan ge ny energi till bostadsmarknaden. Antalet varsel i Säffle och Arvika under 2012 kan däremot inverka negativt på de lokala bostadsmarknaderna.

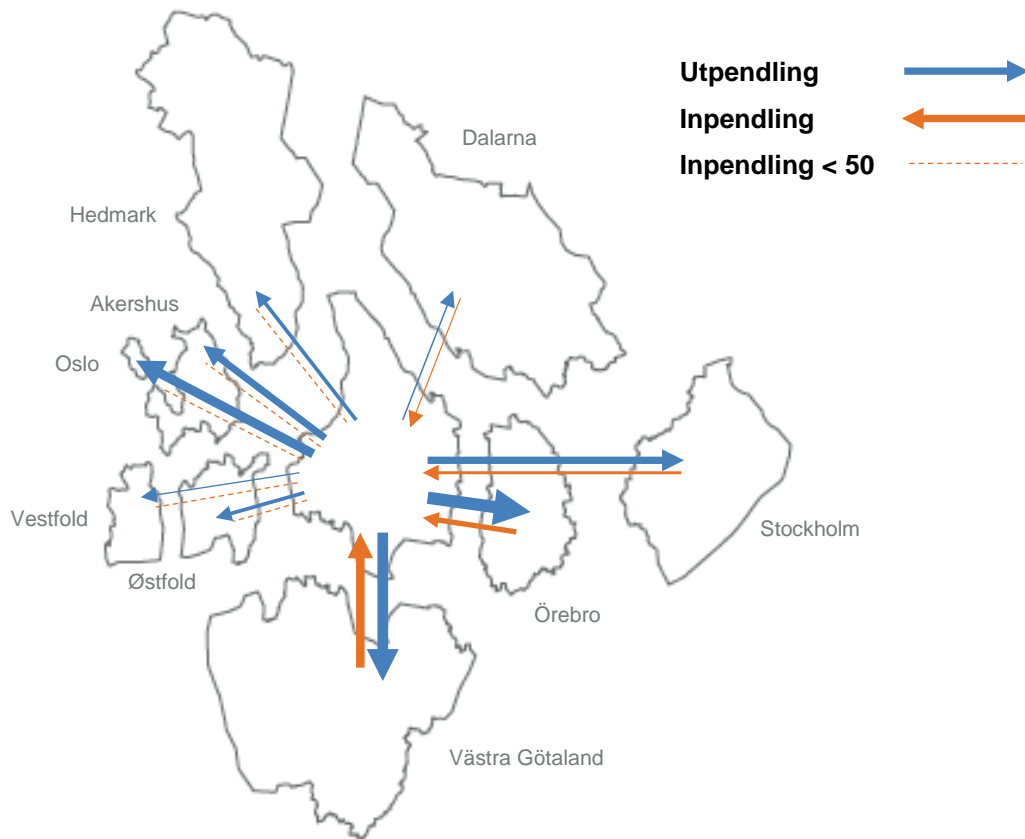
²⁰ SCB

²¹ Statnord

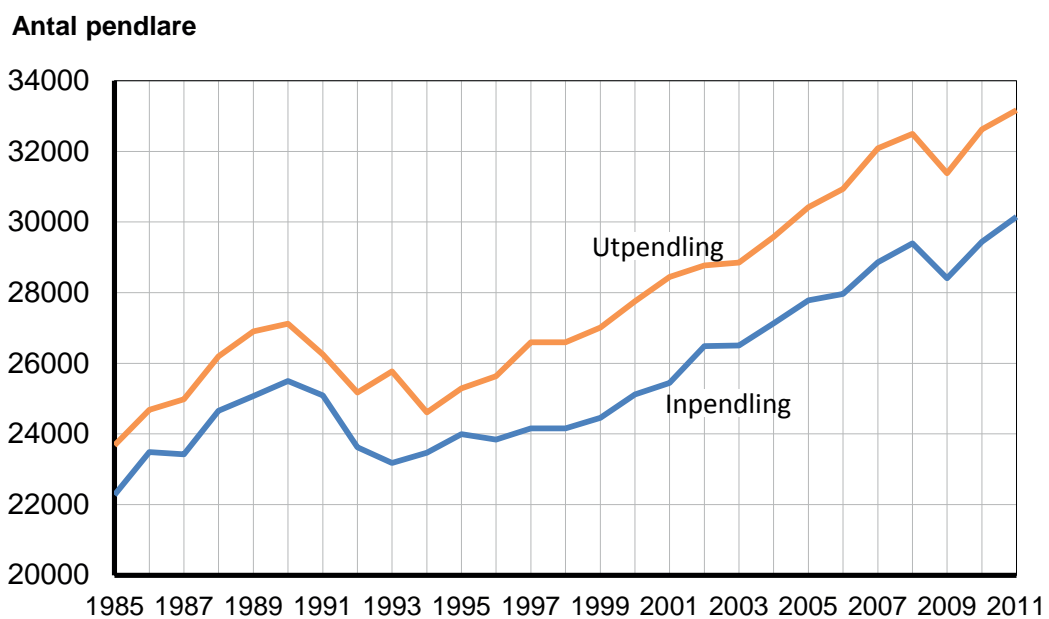
²² Norges Eiendomsmeglerforbund

²³ AMS

Figur 11: Arbetspendling över länsgränsen²⁴



Figur 12: Arbetspendling över kommungräns exkl. Norgependling²⁵



²⁴ Statnord, 2009

²⁵ SCB

3 Bostäder för alla

3.1 Hemlösa

3.1.1 Hemlöshet drabbar fler än man tror

Socialstyrelsen använder en bred definition av hemlöshet, som omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Definitionen omfattar personer med akut brist på tak över huvudet, såväl som mer långvariga boendeformer som beträffande kontraktsform inte kan jämföras med eget boende.

Situation 1: En person är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende eller är uteliggare.

Situation 2: En person planeras att bli utskriven från kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem eller SIS-institution men inte har egen bostad ordnad inför utskrivningen (detta gäller även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut men som ej gjort det på grund av bostadslöshet)

Situation 3: En person bor i en av kommunen ordnad boendelösning på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.

Situation 4: En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson.

3.1.2 Hemlöshetuppdraget

Länsstyrelserna har fått i uppdrag av Regeringen att under tre år, 2012-2014, bistå kommunerna med att motverka hemlöshet och särskilt arbeta för att barnfamiljer inte drabbas av vräkning.

Den övergripande strategin är att synliggöra problemet och föra ut kunskapen till lokal och regional nivå. Länsstyrelsen planerar att under hösten 2013 genomföra en konferens med alla kommuner och inblandade aktörer som t.ex. frivilligorganisationerna.

3.1.3 Karlstad ligger långt framme i sitt arbete med hemlöshet

Hemlöshet är inte en lika utbredd fråga i Värmland som i vissa andra delar av landet men berör ändå alla länets kommuner i någon utsträckning. Frågan är mest aktuell i Karlstads kommun som har jobbat intensivt med arbetsmodellen ”Bostad Först” och ligger långt framme när det gäller samarbetet mellan kommunens förvaltningar, bostadsbolagen och frivilligorganisationerna.

Totalt 14 kommuner samarbetar med allmännyttiga fastighetsägare och 5 med privata fastighetsägare för att få fram bostäder till de hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Enbart Sunne kommun löser frågan på mer ad hoc basis d.v.s. när den dyker upp. 10 kommuner hyr lägenheter, som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer.

Exempel: Bostad Först!

Bostad Först är en arbetsmodell för att möta bostadsbehovet i Karlstad. En egen bostad ger grundtrygghet och förutsättningar för att ta tag i andra problem i livet.

Bostad Först kommer ursprungligen från USA och lanserades i Sverige för cirka 3 år sedan. Enligt Socialstyrelsens hemlöshetsforskning visar metoden på goda resultat trots modellens korta tid i Sverige.

Bostad Först utgår från den bostadslöses behov. Ett eget boende som inte är beroende av drogfrihet eller andra orsaker och händelser i livet.

Bostad Först riktar sig till den som är utan bostad och är:

- Folkbokförd i Karlstad sedan två år tillbaka
- Motiverad till att förändra sitt liv och har en genuin vilja till att behålla sitt boende
- Går med på att ha kontakt med vägledare och boendestödare i den egna bostaden.

Karlstads kommun avsätter ett antal lägenheter som kan fördelas till de som ingår i Bostad Först. Urval av vilka som får ingå Bostad Först sker på handläggarnivå. Här väljs de med störst behov ut som sedan djupintervjuas innan beslut att de ska delta i programmet. I Karlstad jobbar tre personer heltid med stöd åt de boende.



Bostad Först-kontoret, Karlstad

3.2 Nyanlända flyktingar

3.2.1 Filipstad och Storfors tar emot ett stort antal flyktingar

2012 tog kommunerna i Värmland emot över 500 nyanlända flyktingar, hälften av dem barn. Gruppen stod för drygt 6 procent av den totala inflyttningen till länet. Filipstad och Storfors tog emot ett stort antal flyktingar i förhållande till antalet kommuninvånare, bland det högsta i Sverige.²⁶

Ett flertal kommuner upplever brist på hyreslägenheter samt lägenheter av rätt storlek som ett problem när det gäller att hitta bostäder till flyktingshushåll. Att hitta bostäder i centralorten och i lägen med god tillgång till service och arbetsmarknad är också ett bekymmer.

10 av 16 kommuner anser dock att det kommer att bli lätt, eller ganska lätt, att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar under kommande år. Att kunna möta flyktingars behov när det gäller kommunal service eller tillgång till arbetsmarknaden är för flera kommuner en större utmaning.

Figur 12: Flyktingmottagning i Värmlands län²⁷

År	Antal Flyktingar
2002	240
2003	289
2004	244
2005	299
2006	622
2007	384
2008	372
2009	352
2010	337
2011	327
2012	511

3.2.2 Hammarö kommun den enda kommun utan överenskommelse

För att kunna få fram bostäder till kommunmottagna flyktingarna samarbetar de flesta kommuner regelbundet med de allmännyttiga bostadsföretagen.

Kristinehamn har till och med ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare i kommunen. I fem kommuner finns kösystem för allmännyttiga bostäder som ger förtur till flyktingshushåll.

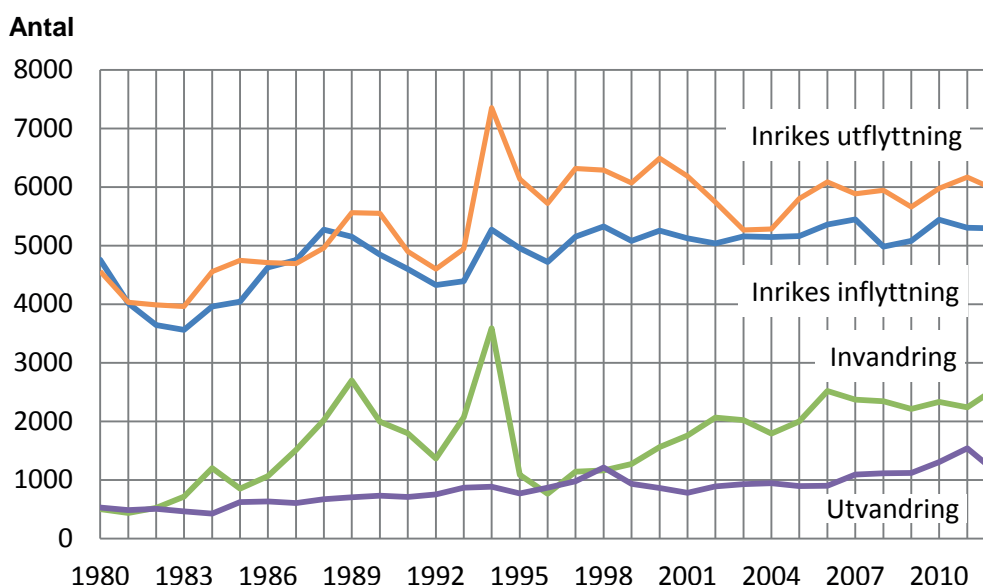
Sunne och Hammarö kommuner samarbetar inte med allmännyttiga bostadsföretagen i samma utsträckning som andra kommuner och tog under 2012 emot enbart ett fåtal flyktingar.

Hammarö kommun, som har goda förutsättningar när det gäller kommunal service och arbetsmarknad, är den enda kommun i Värmland som inte har ingått överenskommelse om att ta emot nyanlända flyktingar. Kommunen anser att de har mycket svårt att ta emot flyktingar på grund av bostadsbrist.

Hammarö, tillsammans med Årjäng och Eda, kommer dock att öka mottagandet av ensamkommande flyktingbarn under 2013.

²⁶ Migrationsverket

²⁷ Migrationsverket (siffran för 2012 kan fortfarande komma att justeras upp eller ner)

Figur 13: In- och utrikes flyttning för Värmlands län²⁸

3.3 Ungdomar och studenter

3.3.1 Bostadsgaranti för studenter på KAU

Fyra kommuner (Årjäng, Filipstad, Karlstad och Torsby) rapporterar svårigheter med att ta fram bostäder för studenter och ungdomar. I Karlstad handlar det om en allmän brist på bostäder medan problematiken i de övriga kommunerna är att bostäderna inte ligger i rätt läge eller på rätt prisnivå utifrån efterfrågan.

Karlstads universitet har en "bostadsgaranti" och har under flera år samarbetat med Karlstads kommun, KBAB och andra bostadsföretag i regionen för att kunna erbjuda alla nyinflyttade studenter någonstans att bo.

3.4 Äldre och funktionshindrade

3.4.1 Munkfors kommun tillgänglighetsanpassa, och skapa flyttkedjor

Andelen äldre människor i samhället fortsätta att öka samtidigt som flera kommuner i Värmland upplever brist på hyresrätter och boende med bra tillgänglighet. Fem kommuner (Arvika, Kil, Kristinehamn, Sunne och Årjäng) anger att de arbetar särskilt med bostadsförsörjning för äldre/funktionsnedsatta personer men detta betyder inte att andra kommuner är inaktiva.

Torsby bostäder AB kommer att färdigställa sex lägenheter med serviceboende under 2013. Sex kommuner använder sig av ett förtursystem för att prioritera allmännyttiga bostäder för personer med rörelsehinder.

I Munkfors har 24 lägenheter sålts till bostadsbolaget Sbo för tillgänglighetsanpassning, som en led i kommunens arbete att omstrukturera bostadsbeståndet och att få till flyttkedjor.

²⁸ SCB

4 Strategiskt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknaden

4.1 Roller och ansvar

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

4.2 Kommunen

Kommunerna bär huvudansvar för bostadsförsörjning och ska, enligt bostadsförsörjningslagen, ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång per mandatperiod. I Värmland är det hittills sex kommuner som har antagna riktlinjer.

Kommunen har också ansvar för den fysiska planeringen inom kommunen och har som uppgift att reglera användningen av mark och vatten. Detta innebär att kommunen ska se till att detaljplaner tas fram och att det finns mark att bygga på. Planberedskapen i länet anses god och sex kommuner har antagit en policy för prissättning och fördelning av kommunal mark. Nästan alla kommunerna i Värmland arbetar aktivt med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva, och i synnerhet strandnära, lägen.

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

4.3 Länsstyrelsen

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

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

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

4.4 Näringslivet

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



5 Exempel

5.1 Bostadsläget i Karlstad

Karlstads kommun har som mål att upprätthålla en god planberedskap för bostäder samt skapa attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse.

För att vara tydlig med hur prioriteringen ser ut och för att skapa ökad öppenhet och transparens i plan- och marktilldelningsprocesserna har kommunen tagit fram broschyren *"Bostadsläget i Karlstad"*.

Broschyren redovisar information om vilka detaljplaner och planprogram kommunen arbetar med just nu, vilka områden som ska planeras i framtiden och var det är färdigt att sätta spaden i backen. Vidare beskrivs planprocessen samt kommunens policy för markanvisning. Broschyren innehåller uppgifter om markägare, eventuell exploatör och kontaktpersoner.

Karlstads kommun behöver upprätthålla en planberedskap för 500 bostäder årligen. I årsskiftet 2012/2013 fanns det planberedskap för 2 213 bostäder i kommunen.



5.2 Omvandling till bostäder i Kristinehamn

Vid Marieberg i Kristinehamn har ett flertal vårdbyggnader omvandlats till bostads- och verksamhetslokaler. Ett konstmuseum i sjukhusets gamla panncentral tillsammans med den historiska park- och bebyggelsemiljön ger Marieberg en kulturell inriktning och unik identitet.

Omvandlingen är en led i kommunens arbete för att skapa attraktiva boendemiljöer och har genomförts i samarbete med privata fastighetsägare. Det finns pågående planer för att vidare utöka området attraktivitet med nya inslag av bostäder och en utveckling av park- och naturområden.



Marieberg, Kristinehamn

5.3 Äldreboende i Munkfors

Ett nytt äldreboende, integrerat i ett befintligt bostadsområde står nu klart i Munkfors. Boendet ligger centralt, mitt emot vårdcentralen, och består av fyra avdelningar med åtta vårdplatser vardera, alltså totalt 32 vårdplatser. Munkfors kommun har tillsammans med Riksbyggen stiftat en kooperativ hyresrättsförening, som de boende sedan blir medlemmar i.

Byggandet av äldreboendet frigör lägenheter och ger Munkforsbor möjligheten att byta sin boendesituation utan att byta hemort.



Första spadtaget, Munkfors

6 Slutsatser

Det allmänt osäkra ekonomiska läget under 2012 har haft en dämpande effekt på produktionen och försäljningen av bostäder, men trots låg byggnation och svag prisutveckling för småhus i länet finns det positiva tecken för bostadsmarknaden i Värmland.

Befolkningen i länet ökade ifjol, priser för bostadsrätter steg kraftigt och prognoser tyder på att nybyggnationen kommer att ta fart de närmaste åren allt eftersom kommunerna strävar efter att åtgärda historiska brister och obalanser på bostadsmarknaden.

Det finns gott om exempel på allmännyttiga bostadsbolag som genom riktade insatser håller på att skapa nya bostäder, eller förnya det befintliga bostadsbeståndet, för att locka till sig nya invånare och möta efterfrågan från särskilda grupper. Mark för nya bostäder finns och planberedskapen i länet är god.

Samverkan mellan Länsstyrelsen och kommunerna fungerar bra när det gäller flyktingmottagning. Det finns beredskap hos kommunerna att ta emot nyanlända flyktingar och goda möjligheter att använda det befintliga bostadsbeståndet till detta ändamål.

Antalet kommuner i Värmland som har tagit fram bostadsförsörjningsplaner är dock fortfarande i minoritet. Bättre strategisk samordning, både inom kommunerna men också med privata bostadsbolag och andra privata aktörer, skulle kunna ge extra kraft till bostadsmarknaden och i slutändan göra det lättare för människor att hitta den bostad som passar just deras behov.

I delar av Värmland är lokalförhållandena sådana att det fortfarande är svårt för bostadsmarknaden att fungera som den ska. Brister i kommunikationer gör att flera delar av länet inte är fullt integrerade i den regionala arbetsmarknaden, och en negativ syn mot vissa orter skapar en ibland snedvriden prisbild.

En förbättring av trafikinfrastrukturen öster mot Örebro och väster mot Oslo är bland de viktigaste förutsättningarna för regional tillväxt och av stor betydelse för att skapa bättre förutsättningar för pendling och en fungerande bostadsmarknad i Värmland.

Svaga marknadsförutsättningar, i synnerhet på landsbygden, gör det ibland svårt för såväl kommunala som privata bostadsbolag i Värmland att finansiera byggprojekt och sätta hyror, en situation som förvärras av branschens höga produktionskostnader. Skattemässiga och finansiella åtgärder kan, i detta sammanhang, vara lika viktiga för att skapa en mer attraktiv och rörlig bostadsmarknad som fysiska förutsättningar, exempelvis antalet nybyggda bostäder.



Husrenovering i Grums kommun

7 Referenser

Litteratur

Bostadsläget i Karlstad, Karlstads Kommun (2012)

Boverket lägesrapport – oktober 2012, Boverket (2012)

Livsmiljö och attraktivitet, Lars Aronsson, Lotta Braunerheim, Bengt Dahlgren och Sara Westlindh (2013)

Näringslivsprognos för Värmlands Län 2005-2030, Region Värmland (2009)

Relationen Sverige – Norge och Värmlands roll, Region Värmland (2013)

Samordning för att motverka och förebygga hemlöshet och utstängning från bostadsmarknaden – information och vägledning, Regeringskansliet (2013)

Definition av hemlöshet. Dnr 5.2-11165/2010, Socialstyrelsen (2011).

Utvecklingen i Värmland – fakta och statistik 2011, Region Värmland (2012)

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

Booli, www.booli.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Norges Eiendomsmeglerforbund, www.nef.no

Region Värmland, www.regionvarmland.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Statnord, <https://www.h2.scb.se/grs/Default.aspx>



Länsstyrelsen
Värmland

BOSTADSMARKNADSENKÄT VÄRMLAND 2013

Ett urval av sammanfattade tabeller från BME2013

Boverket och Länsstyrelsen

Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2013 och förväntade förändringar

Kommun	Situationen i januari år 2013		Förväntad utveckling totalt sett under år 2013-14		Ingen påtaglig förändring
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	
Arvika	brist	brist	balans		X
Eda	balans		balans		X
Filipstad	balans	brist	överskott		X
Forshaga	balans	brist	balans		X
Grums	överskott	balans	överskott		X
Hagfors	överskott	överskott	överskott	X	X
Hammarö	brist	brist	brist	X	
Karlstad	brist	brist	balans		X
Kil	balans	brist	balans		X
Kristinehamn	balans	balans	balans		X
Munkfors	överskott	överskott	balans		X
Storfors	överskott	balans	överskott		X
Sunne	balans	brist	överskott		X
Säffle	balans	balans	balans		X
Torsby	överskott	balans	överskott	X	X
Årjäng	balans	balans	brist		X
Antal i länet			3	0	13

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

** Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal kommuner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	8
Brist på bostadsrätter	3
Brist på äganderätter	1
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ungdomar	3
studenter	3
stora barnfamiljer	2
ensamstående med barn	0
inflyttande hushåll (fr. a. arbetskraftsinfly	1
flyktingar med uppehållstillstånd	1
medelålders och äldre (mindre bostäder	5
hushåll med krav på god tillgänglighet	6
hushåll med höga krav på attraktivt läge	6

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal kommuner
Inga hyresbostäder alls	3
1 - 19 hyresbostäder	3
20 - 49 hyresbostäder	2
50 - 99 hyresbostäder	3
mer än 100 hyresbostäder	1

Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmän- nyttan	Uthyrings- svårigheter i allmännyttan
Arvika	30	
Eda	20	
Filipstad	33	
Forshaga	8	
Grums	25	
Hagfors	9	
Hammarö	1	
Karlstad	3	
Kil	0	
Kristinehamn	5	
Munkfors	11	
Storfors	23	
Sunne	36	
Säffle	70	
Torsby	37	
Årjäng	4	
Totalt i länet	315	0

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyringssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2013/2014 antal lgh
Arvika		
Eda		
Filipstad		
Forshaga		
Grums		
Hagfors		65
Hammarö		
Karlstad		
Kil		
Kristinehamn		
Munkfors		
Storfors	0	
Sunne		
Säffle	40	
Torsby		
Årjäng		
Totalt i länet	40	65

Tabell 2C Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2012	Aktuellt med försäljning år 2013/2014	Planerad försäljning antal lgh	Antal lgh som köptes 2012
Arvika		Nej		
Eda		Nej		
Filipstad		Nej		
Forshaga		Nej		
Grums	24	Nej		
Hagfors		Nej		
Hammarö	4	Ja	54	
Karlstad		Nej		
Kil		Nej		1
Kristinehamn		Nej		
Munkfors	24	Nej		
Storfors		Nej		
Sunne		Nej		
Säffle	0	Ja	40	
Torsby		Ja	20	
Årjäng		Nej		
Totalt i länet	52	3	114	1

Tabell 2d Vilka är köparna?

	Antal
boende omvandling kooperativ	0
boende omvandling bostadsrätt	0
boende omvandling egnahem	0
annat kommunalt bostadsf.	0
privat fastighetsäg. forts uthyrning	0
privat köpare omvandling fritidsb.	24
privat köpare annat än bost.	0
anna typ av köpare	28

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2013-2014. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh år 2013	Antal lgh år 2014
Arvika	26	40
Eda	12	12
Filipstad	3	3
Forshaga	15	5
Grums	2	3
Hagfors		
Hammarö	53	100
Karlstad	185	200
Kil	10	20
Kristinehamn	13	69
Munkfors	0	0
Storfors	1	
Sunne	25	30
Säffle	10	10
Torsby	8	15
Årjäng		
Totalt i länet	363	507

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	4
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	5
Höga produktionskostnader	12
Svag inkomstutveckling för hushållen	3
Brist på byggarbetskraft	0
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	0
Överklaganden av detaljplaner	1
Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar	2
Bullerproblem	1
Vikande befolkningsunderlag	7
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	7

Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder
Projekt med förväntat påbörjande år 2013. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	därv		Hustyp		hyres-			Upplåtelseform			Specialbostäder		Detailplan klar för: (antal lgh)
	totalt	nyttan	flerb hus	småhus	rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägarna- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder		
Arvika	26	16	16	10	16	0	0	10	0	8	0	26	
Eda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Filipstad	0	0	0	3	0	0	3	0	0	0	0	0	
Forshega	16	14	14	2	14	0	0	0	0	0	0	16	
Grums	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hagfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hammarö	53	0	0	53	0	0	53	0	0	0	0	37	
Karlstad	272	0	200	92	160	0	20	92	0	0	0	237	
Kil	10	0	5	5	5	0	0	5	0	0	0	10	
Kristinehamn	13	0	0	13	0	0	13	0	0	0	0	8	
Munkfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Storfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sunne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Säffle	7	0	0	7	0	0	7	0	0	0	0	2	
Torsby	0	0	12	4	0	0	12	4	0	6	0	0	
Årjäng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totalt i länet	398	30	247	190	195	0	32	187	0	14	0	336	

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2014. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt
Nyproduktion

Kommun	därv		Hustyp		hyres-			Upplåtelseform			Specialbostäder		Detailplan klar för: (antal lgh)
	totalt	nyttan	flerb hus	småhus	rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägarna- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder		
Arvika	40	20	20	20	20	0	0	20	0	0	0	30	
Eda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Filipstad	0	0	0	3	0	0	3	0	0	0	0	0	
Forshega	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	
Grums	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hagfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hammarö	100	16	34	66	10	0	24	66	0	0	0	61	
Karlstad	292	50	150	77	110	0	65	77	0	0	40	132	
Kil	20	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	5	
Kristinehamn	69	0	1	15	54	0	0	15	0	0	0	5	
Munkfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Storfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sunne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Säffle	8	0	0	8	0	0	0	8	0	0	0	3	
Torsby	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	
Årjäng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totalt i länet	533	86	205	213	200	0	89	209	0	6	40	238	

Projektlista 3, ombyggnad. Antal lägenheter.

Projekt med förväntat påbörjande år 2013 eller 2014. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder		Bostäder som förblir bostäder	Lokaler el vindar som blir bostäder
	före ombyggn	efter ombyggn	allmännyttan före	allmännyttan efter	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder		
Arvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Filipstad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forshaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grums	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hagfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hammarö	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Karlstad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kil	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kristinehamn	0	54	0	34	54	0	0	0	0	0	54
Munkfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Storfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sunne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Säffle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Torsby	0	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0
Årjäng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	0	54	0	34	90	0	0	0	0	0	54

Tabell 4a) Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	6
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	3
i den kommunomfattande översiktsplanen	4
i fördjupningar av översiktsplanen	2
i annan strategisk plan	2
på annat sätt	2
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	4

Tabell 4b) Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
Ja	0
Nej	16

Tabell 4c) Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	6
i grupp med berörda förvaltningschefer	5
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	3
på annat sätt	2
Nej, inget regelbundet samarbete	4

Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionsnedsatta personer	5
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	1
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	0
Segregation/integration av olika grupper i boendet	0
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	14
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	4
Tillgänglighet i offentlig miljö	6
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	0
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	1
Trygghetsskapande åtgärder	4
Brottförebyggande åtgärder	0
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	5
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	1
Integrering av bostäder och verksamheter	0
Öka inflyttningen	9
Annat	2

Tabell 4f) Trygghetsskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv

	Antal kommuner
Ja	3
Nej	8

Tabell 4g) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

	Antal kommuner
Ja	0
Nej	16

Tabell 4h) Förekomst av omvandling av bostäder

	Fritidshus till permanent bostäder	Permanent bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	3	0
Ja, men i begränsad omfattning	10	9
Nej, ytterst sällan	1	5
Saknar underlag för bedömning	1	2

4h) Inventering av radonsituationen

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	4
Har inventerat enstaka delar av bostadsområdet	8
Har inte gjort någon inventering	3

Tabell 5a) Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	12
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	0
Kommunen har lista på sin hemsida	4
Annat sätt	1
Ingen bostadsförmedling	4

Tabell 5b) Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
Förtursystem finns	9
Trångbodda familjer med många barn	1
Personer som fått arbete i kommunen	8
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	6
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	0
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	1
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	5
Andra förtursgrunder	3

Tabell 5c) Instans som sköter förturshandlingen

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	4
Det allmännyttiga bostadsföretaget	11
Fastighets-/tekniska kontoret	1
Annan instans	0

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	14	
Samarbete med privata hyresvärdar	5	
Inget regelbundet samarbete	0	
Löser problemen efterhand	1	
Kommunen hyr ut i andrahand	10	312
Arbetar inte på det sättet	6	

Tabell 6. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
0						
Arvika	Ja					
Eda	Ja			Ja		
Filipstad	Ja					
Forshaga	Ja					
Grums	Ja					
Hagfors	Ja					
Hammarö			Ja			
Karlstad	Ja					
Kil	Ja					
Kristinehamn	Ja	Ja	Ja	Ja		
Munkfors	Ja					
Storfors	Ja					
Sunne			Ja	Ja		
Säffle	Ja					
Torsby	Ja		Ja			Ja
Årjäng	Ja					
Totalt i länet	14	1	4	3	0	1

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	5
Brist på stora lägenheter	6
Brist på små lägenheter	5
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	2
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	2
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	1
Inget av ovanstående är något problem	7

Tabell 6c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		1	1
Ganska lätt		9	9
Ganska svårt		5	3
Mycket svårt		1	2

Tabell 7a) Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar**Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2013**

Kommun	Brist på bostäder för studenter?		Brist på bostäder för ungdomar?		Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden			Kommun	Ungdoms-	Student-
	1	0	1	0	storlek	pris	läge			
Arvika	1	0	1	0				Arvika	1	81
Eda	1	0	1	0				Eda	6	6
Filipstad							X	Filipstad		
Forshaga								Forshaga	6	
Grums								Grums		
Hagfors								Hagfors		
Hammarö	1	0	1	0				Hammarö		42
Karlstad							X	Karlstad		1 500
Kil								Kil		
Kristinehamn	0	0	0	0				Kristinehamn	0	0
Munkfors								Munkfors		
Storfors								Storfors		
Sunne								Sunne		64
Säffle								Säffle		
Torsby	1	0	1	0			X	Torsby		
Årjäng								Årjäng		
Antal i länet	4	0	3	0	1	2	1	Totalt i länet	7	1 693

Tabell 8a) Behovstäckning, särskilt boende

	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	1	0
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	11	8
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	2	4
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	1	2
Brist - även på 5 års sikt	1	2

Tabell 8b) Byggande av senior- och trygghetsbostäder

	Seniorbost. antal kommuner	Seniorbost. antal lgh	Trygghetsbost.antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
Projekt på gång	0		3	
Nyproduktion	0	0	2	36
Obyggnad	0	0	2	53
Omvandling	0	0	0	0
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	0		1	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	0		1	
Kooperativ hyresrättsförening	0		0	
Aktör som bygger bostadsrätter	0		0	

Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2012

Kommun	Antal ansökningar	Antal beviljade bidrag	Antal avslag	Sammanlagt beviljat belopp, kr	Sammanlagt utbetalat belopp, kr
Arvika	172	135	7	3 485 333	
Eda	51	48	0	814 000	814 000
Filipstad	57	53	1		1 148 000
Forshaga	190	187	3	1 767 356	1 767 356
Grums	70	67	3	838 774	838 774
Hagfors	62	36	8	874 000	
Hammarö	109	101	4		1 262 452
Karlstad	811	797	12	11 300	10 253
Kil	43	43	0	959 930	924 550
Kristinehamn	160	147	6	2 439 000	2 400 000
Munkfors	40	40	0	199 361	199 361
Storfors	16	20	3	347 302	
Sunne	60	52	4	920 518	890 453
Säffle	118	113	1		2 156 261
Torsby	48	38	4	1 167 267	
Årjäng	50	50	0	1 252 595	
Totalt i länet	2 057	1 927	56	15 076 736	12 411 460



Länsstyrelsen
Värmland

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad, 054-19 70 00
www.lansstyrelsen.se/varmland