

Regional bostadsmarknadsanalys

Värmlands län 2025



Länsstyrelsen
Värmland

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys Värmlands län 2025

Författare: Christer Engström, Daniel Svensson och Magnus Ahlstrand

Rapportnummer: 2025:10

Diarienummer: 3012-2025

Utgivningsår: 2025

Omslagsbild: Kvarteret Soldaten, Säffle. Ombyggnad av flerbostadshus till seniorboende.
Foto: Länsstyrelsen Värmland.

Förord

Under 2024 har bostadsmarknaden i länet visat tecken på stabilisering efter flera år av ekonomisk osäkerhet. Prisnedgången på småhus och bostadsrätter har planat ut och antalet försäljningar har ökat. Allt färre kommuner rapporterar underskott på bostadsmarknaden, och det har under senare år färdigställts ett stort antal bostäder som bidragit till att förbättra bostadssituationen för många varmlänningar.

Men bilden av en förbättrad bostadsmarknad är inte entydig. För många hushåll, särskilt de med lägre inkomster har det förändrade ekonomiska läget skapat en allt tuffare verklighet. Samtidigt har bostadsbyggandet stagnerat. Under många år har bostadsbristen och den höga efterfrågan gjort att nyproducerade bostäder i regel alltid hyrts ut eller sålts, oavsett läge eller pris. Nu förändras denna bild, då efterfrågan på nyproduktion inte längre är lika självklar, och nyproduktionen i vissa fall väljs bort till förmån för andra bostäder.

Det är i detta sammanhang som arbetet med bostadsförsörjning blir särskilt viktigt. En väl fungerande bostadsförsörjning är inte bara en fråga om att bygga nytt, utan också om att vårda och anpassa det befintliga beståndet, särskilt i en tid då befolkningstillväxten inte är drivande. Att säkerställa att det finns ett varierat utbud av bostäder vad gäller pris, storlek, läge och tillgänglighet är avgörande för att möta befolkningens skiftande behov.

Rätten till bostad utgör en grundläggande mänsklig rättighet och är en förutsättning för att andra rättigheter ska kunna tillgodoses. Inom ramen för Agenda 2030 betonas vikten av tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder som en del av målet om hållbara städer och samhällen (mål 11.1). Mot denna bakgrund är det av vikt att Länsstyrelsen i samverkan med länets kommuner och andra berörda aktörer fortsatt verkar för att bostadsbehoven i länet tillgodoses på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Karlstad, 12 juni 2025



Georg Andren
Landshövding, Värmlands län

Innehåll

FÖRORD.....	3
SAMMANFATTNING	8
INLEDNING	9
Underlag till analysen	9
BOSTADSMARKNADEN I VÄRMLAND 2024	10
Underskott, överskott eller balans	10
Bostadsmarknadsläget om tre år	14
Kommunernas behov av olika lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer ...	16
Sammanfattning av bostadsmarknadsläget i kommunerna	19
Överskott i Karlstad	23
Mått på behovsbaserad bostadsbrist.....	25
Färre hushåll med problem.....	26
Både ökning och minskning i kommunerna med utmaningar	27
Behovsbaserad bostadsbrist i Värmlands utanförskapsområden.....	29
Vad innebär utanförskap?.....	29
Har hushåll i länets utanförskapsområden svårare att hitta lämpliga bostäder?	32
Kommunernas prioriteringar och utmaningar med olika hushållstyper	37
Hushållstyper som är svårast att lösa bostadssituationen för	37
Bostäder det råder störst behov av i kommunerna	38
Hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda	39
Prioriterade hushållstyper	40
BYGGANDE, BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSPRISER.....	43
Fortsatt minskning av färdigställda lägenheter	43
Rekordlångt antal påbörjade lägenheter.....	44
Få beviljade bygglov för andra året i rad.....	45
Förväntad nyproduktion.....	46
Planerad ombyggnation eller rivning	47
Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Värmland.....	49
Byggföretagens analys av bygginvesteringar under 2024 och framåt	51
Bostäder.....	52

Lokaler.....	52
Anläggning.....	52
Värmlands bostadsbestånd.....	53
Vem bor var?.....	54
Hyran en stor utgift.....	54
Hyresgäster betalar mest även i kronor och ören.....	55
Ensamstående får minst över.....	56
Hyresförhandlingar.....	56
Utveckling av bostadspriser.....	58
Långsam återhämtning på bostadsmarknaden.....	58
Bostadsrätter.....	59
Fritidshus.....	60
Bolåneräntan och bostadspriserna framåt.....	61
BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD.....	64
Länets befolkning fortsatte minska – men i långsammare takt.....	64
Befolkningsutveckling i kommunerna 2024.....	66
Förändrad takt i befolkningsminskningen.....	68
Vanligaste ursprungsländer för utrikesfödda i Värmland.....	68
Färre ska försörja fler.....	69
Arbetsmarknadsläget i Värmland 2024.....	71
Många anställda som berörts av konkurser.....	72
BOSTAD TILL ALLA.....	75
Mänskliga rättigheter och rätten till bostad.....	75
Agenda 2030.....	76
Principen om icke-diskriminering.....	76
Strukturell utsatthet och exkludering.....	77
Tillgänglighet och funktionsnedsättning.....	77
Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden.....	77
Barn.....	77
Unga vuxna.....	79
Studenter.....	81
Nyanlända.....	83
Personer med funktionsnedsättning.....	87

Våldsutsatta kvinnor och barn	93
Äldre	96
Hemlöshet.....	101
Nationell hemlöshetskartläggning 2023	102
Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.....	104
Hyresgarantier	105
Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier	107
Avhysning/vräkning	107
Tvångsförsäljning av fastigheter och bostadsrätter	109
Kommunernas vräkningsförebyggande åtgärder	110
Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026	112
Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland har genomfört uppdraget....	113
ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNING I LÄNET.....	115
Kommunernas roll och arbete.....	115
Handlingsplan för bostadsförsörjning	115
Allmännyttiga bostadsföretag	117
Information och service till bostadssökande	118
Länsstyrelsens roll och uppdrag	122
Statliga investeringsstöd som handläggs av Länsstyrelsen.....	123
Bostadsförsörjning i mindre orter	123
Länsstyrelsernas arbete under 2024 och 2025.....	124
Utredning om förbättringar av regleringen kring tvångsförvaltning.....	125
Regleringsbrevsuppdrag 3 B3 2024	126
Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomfört uppdraget.....	126
SLUTSATSER	129
Bostadsmarknadsläget och bostadsbyggandet i kommunerna.....	129
Värmlands utanförskapsområden	130
Befolkningsutvecklingen	131
Läget för särskilt utsatta grupper.....	132
Arbetet med bostadsförsörjning i länet	133
Rätten till bostad	134
REFERENSER.....	135
Litteratur och rapporter	135

Lagar, förordningar och föreskrifter	136
Internet.....	137

Sammanfattning

Under 2024 rådde det balans på bostadsmarknaden i 8 av Värmlands 16 kommuner. Det är samma antal som för 2023. En skillnad jämfört med 2023 är att det under 2024 endast rådde underskott i tre kommuner – två färre än året innan. Inte sedan 2012 har det varit så få kommuner som rapporterar underskott i kommunen som helhet.

Fem kommuner har rapporterat överskott. För att hitta lika många kommuner med överskott så behöver vi gå tillbaka till 2013. Karlstad är en av de kommuner som rapporterar överskott, något de inte gjort tidigare.

Under året färdigställdes 904 lägenheter i länet, vilket är en minskning jämfört med året innan, som i sin tur hade betydligt färre färdigställda än 2022. Antal påbörjade lägenheter under 2024 var endast 228, vilket var en halvering av antalet året innan.

23 områden i Värmland har i en rapport pekats ut som utanförskapsområden. En analys visar att andelen hushåll med ansträngd boendekonomi och återkommande problem att hitta en lämplig bostad i dessa områden är högre än för övriga länet.

Under 2024 minskade folkmängden i Värmland med 164 personer. Vid årsskiftet 2024/2025 uppgick befolkningen till totalt 283 384 invånare. Det var andra året i rad som länet uppvisade en negativ befolkningstillväxt, efter en tidigare längre period av övervägande positiv utveckling. Hammarö och Karlstad är de enda kommunerna som under året ökat sin befolkningsmängd.

Situationen för de särskilt sårbara grupperna är överlag ganska bra i länet, med balans unga, studenter och nyanlända i många kommuner. Personer med funktionsnedsättning och äldre är två grupper som det i en del kommuner saknas bostäder för. Flertalet kommuner redovisar underskott. Det planeras och byggs dock nya bostäder inom särskilt boende för bägge grupperna i fler kommuner.

Statistik från kronofogden visar att antalet vräkningar var färre under 2024 än tidigare år. Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att fler kommuner arbetar aktivt för att motverka vräkningar och mot hemlöshet.

Länsstyrelsen Värmland har under året fortsatt samarbetet med länsstyrelserna i Dalarnas och Örebro län, med fokus på bostadssituationen i mindre orter som har minskande eller stagnerad befolkningsutveckling. De utmaningar som vikande befolkningsunderlag medför är stora och i de tre länen har gemensamma svårigheter och möjligheter identifierats.

Inledning

Varje vår skriver Länsstyrelsen en regional bostadsmarknadsanalys med fokus på året som gått. Syftet med analysen är att synliggöra hur behovet av bostäder tillgodoses i länet, hur arbetet med bostadsförsörjning ser ut och hur det skulle kunna utvecklas. Länsstyrelsen ska överlämna rapporten till Boverket den 15 juni varje år.¹

Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten ska vara ett underlag för många aktörer i länet och bidra till utveckling av bostadsförsörjningen.

Underlag till analysen

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig till stor del på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2025. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2024 och i början av 2025.

En del av statistiken är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB), men även uppgifter från Svensk Mäklarstatistik och andra aktörer redovisas i analysen.

Samtal och intervjuer har genomförts med regionala aktörer som på olika sätt är relevanta i analysen av den värmländska bostadsmarknaden.

Rapportförfattarna vill passa på och tacka alla som på olika sätt bidragit till sammanställningen av årets bostadsmarknadsanalys.

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

Bostadsmarknaden i Värmland 2024

I detta kapitel redovisas kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten gällande situationen på bostadsmarknaden i kommunen på övergripande nivå. Här presenteras även vilka olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar som det finns behov av. Statistik från SCB och Svensk Mäklarstatistik över nyproduktion och försäljning av bostäder redovisas.

Underskott, överskott eller balans

Vad som är balans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar. Boverkets definition av begreppen är följande:

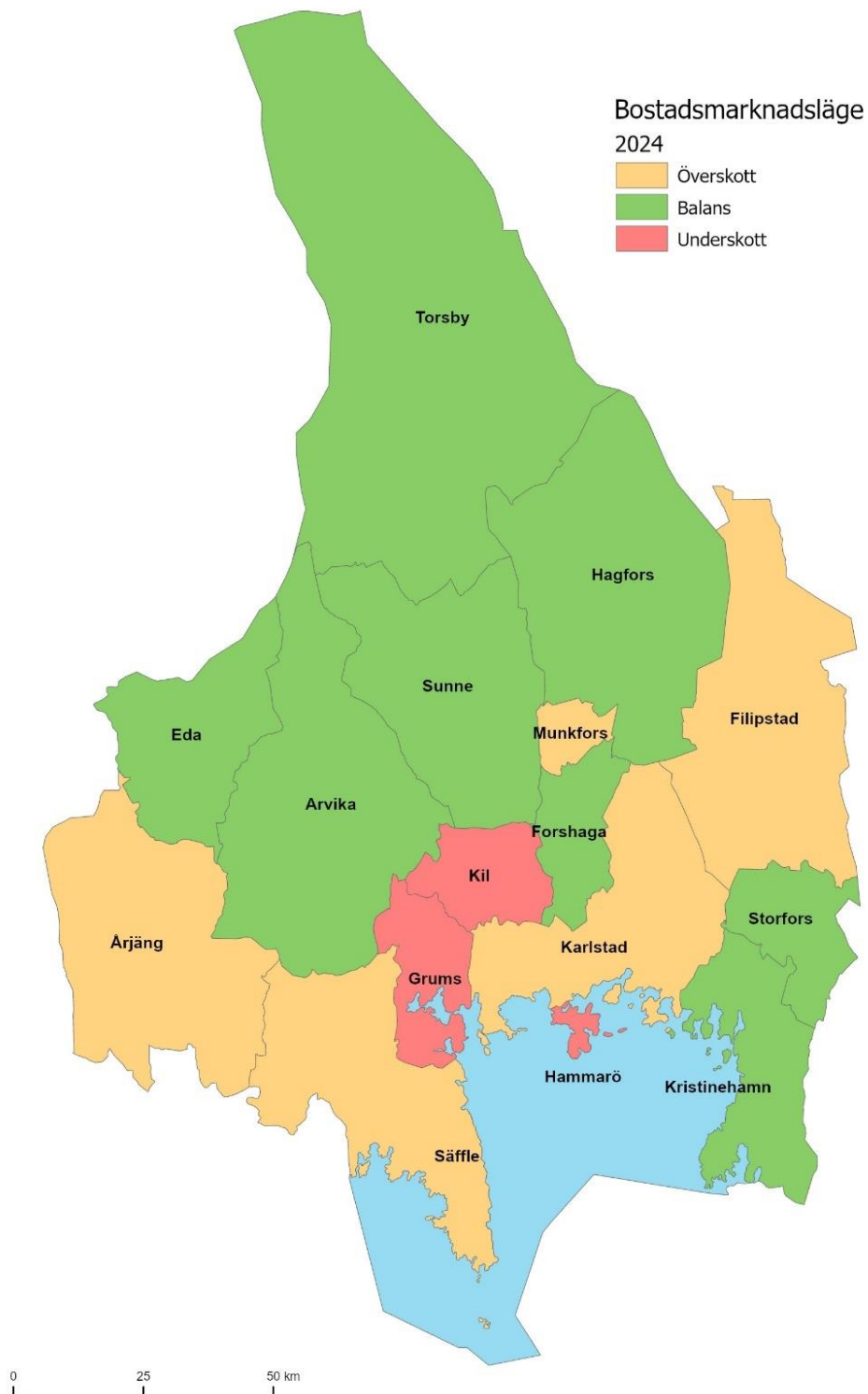
- **Balans** innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas efterfrågan.
- **Underskott på bostäder** innebär att efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.
- **Överskott på bostäder** innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Under 2024 rådde det balans på bostadsmarknaden i 8 av Värmlands 16 kommuner. Det är samma antal som för 2023. En skillnad jämfört med 2023 är att det under 2024 endast rådde underskott i tre kommuner – två färre än året innan. Vi får gå tillbaka ända till 2012 för att hitta ett år med så få kommuner som rapporterar underskott i kommunen som helhet.

Fem kommuner har rapporterat överskott. För att hitta lika många kommuner med överskott så behöver vi gå tillbaka till 2013. Karlstad är en av de kommuner som rapporterar överskott, vilket givetvis sticker ut². Läs mer om Karlstads bostadsmarknadsläge i avsnittet Överskott i Karlstad.

² Bostadsmarknadsenkäten 2025

Figur 1: Underskott, balans och överskott i kommunen som helhet 2024



Tabell 2: Underskott, balans och överskott i kommunen som helhet 2024

Kommuner	Bostadsmarknadsläge 2024
Arvika	Balans
Eda	Balans
Filipstad	Överskott
Forshaga	Balans
Grums	Underskott
Hagfors	Balans
Hammarö	Underskott
Karlstad	Överskott
Kil	Underskott
Kristinehamn	Balans
Munkfors	Överskott
Storfors	Balans
Sunne	Balans
Säffle	Överskott
Torsby	Balans
Årjäng	Överskott

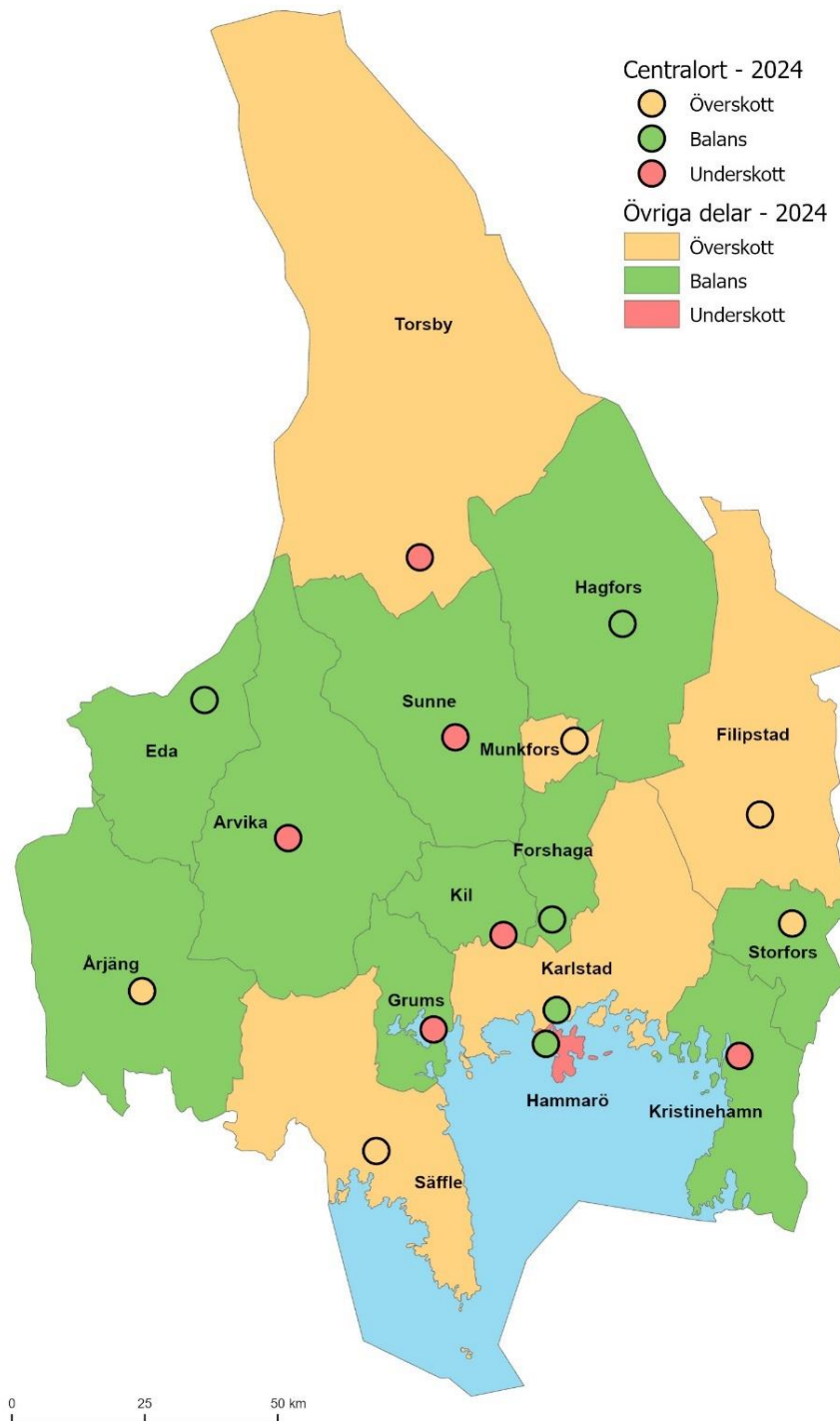
I kommunernas centralorter har bostadsmarknadssituationen knappt ändrats alls jämfört med året innan. Den enda kommun som haft en annan situation under 2024 är Munkfors, där det nu råder överskott.

I kommunernas övriga delar har det ändrats lite mer. Hammarö är fortsatt den enda kommunen som har ett underskott på bostäder utanför centralorten. Fler kommuner har under 2024 haft ett överskott jämfört med året innan. Även här har Karlstad numer ett överskott. Årjäng är ensam om att gå från överskott till balans.³

I de flesta av kommunerna i länet så byggs det ganska få bostäder utanför centralorterna, så förändringar i bostadsmarknadsläget här påverkas troligen främst av in- och utflyttningar.

³ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Figur 3: Underskott, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2024



Tabell 4: Underskott, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2024

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

Bostadsmarknadsläget om tre år

Kommunerna får i enkäten göra en bedömning av hur de tror att bostadsmarknadsläget kommer vara tre år framåt. I många kommuner ändras inte bostadsmarknadsläget alls på en treårsperiod, vilket visas i tabell 5. Det är bara Eda, Karlstad och Storfors som bedömer att läget kommer ha ändrats om tre år, där Eda kommer ha ett överskott av bostäder i kommunen som helhet och i centralorten. Karlstad bedömer att det nuvarande överskottet i kommunens övriga delar kommer ha övergått till balans, medan Storfors går från balans till underskott där.⁴ Det finns en efterfrågan av bostäder, främst villor i den del av Storfors som gränsar mot Kristinehamn och Karlskoga, vilket kan förklara det kommande underskottet.

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 5: Underskott, balans och överskott idag och om tre år

Kommuner	Kommunen som helhet	Centralorten	Övriga delar
Arvika idag	Balans	Underskott	Balans
Arvika om tre år	Balans	Underskott	Balans
Eda idag	Balans	Balans	Balans
Eda om tre år	Överskott	Överskott	Balans
Filipstad idag	Överskott	Överskott	Överskott
Filipstad om tre år	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga idag	Balans	Balans	Balans
Forshaga om tre år	Balans	Balans	Balans
Grums idag	Underskott	Underskott	Balans
Grums om tre år	Underskott	Underskott	Balans
Hagfors idag	Balans	Balans	Balans
Hagfors om tre år	Balans	Balans	Balans
Hammarö idag	Underskott	Balans	Underskott
Hammarö om tre år	Underskott	Balans	Underskott
Karlstad idag	Överskott	Balans	Överskott
Karlstad om tre år	Överskott	Balans	Balans
Kil idag	Underskott	Underskott	Balans
Kil om tre år	Underskott	Underskott	Balans
Kristinehamn idag	Balans	Underskott	Balans
Kristinehamn om tre år	Balans	Underskott	Balans
Munkfors idag	Överskott	Överskott	Överskott
Munkfors om tre år	Överskott	Överskott	Överskott
Storfors idag	Balans	Överskott	Balans
Storfors om tre år	Balans	Överskott	Underskott
Sunne idag	Balans	Underskott	Balans
Sunne om tre år	Balans	Underskott	Balans
Säffle idag	Överskott	Överskott	Överskott
Säffle om tre år	Kan ej bedöma	Kan ej bedöma	Kan ej bedöma
Torsby idag	Balans	Underskott	Överskott

Torsby om tre år	Balans	Underskott	Överskott
Årjäng idag	Överskott	Överskott	Balans
Årjäng om tre år	Överskott	Överskott	Balans

Kommunernas behov av olika lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer

Figur 6 visar hur många kommuner som har behov av olika lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Upplåtelseform är det sätt man förfogar över sin bostad. I denna rapport är de olika formerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt (småhus).

Samtliga kommuner i länet har uppgett att det finns behov av hyresrätter de kommande åren. Som figur 6 visar så är det främst större hyresrätter som behövs. Tolv kommuner har behov av treor och tio behöver fler fyror.

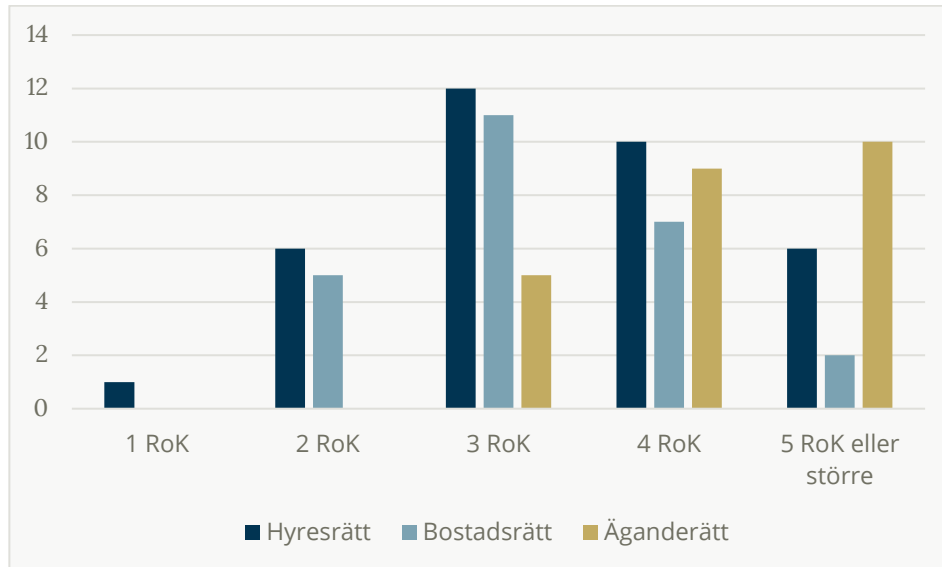
Den största skillnaden jämfört med året innan är att antalet kommuner som är i behov av ettor sjunkit från fyra till en, och det är Hagfors.

Treor är det som det finns störst behov av även när det gäller bostadsrätter. Att det är just treor som det finns störst behov av är ganska naturligt. En bostadsrätt på tre rum och kök kan efterfrågas av många som planerar att köpa en lägenhet. Den kan passa för både ensamstående och par. Större bostadsrätter blir dyrare både i inköp och månadskostnad och då minskar också gruppen som har behov av och råd att köpa.

Hushåll som har behov av större bostäder, kanske främst barnfamiljer, efterfrågar i många fall i stället en villa. Tio kommuner uppger att det finns behov av villor med fem rum eller fler.⁵

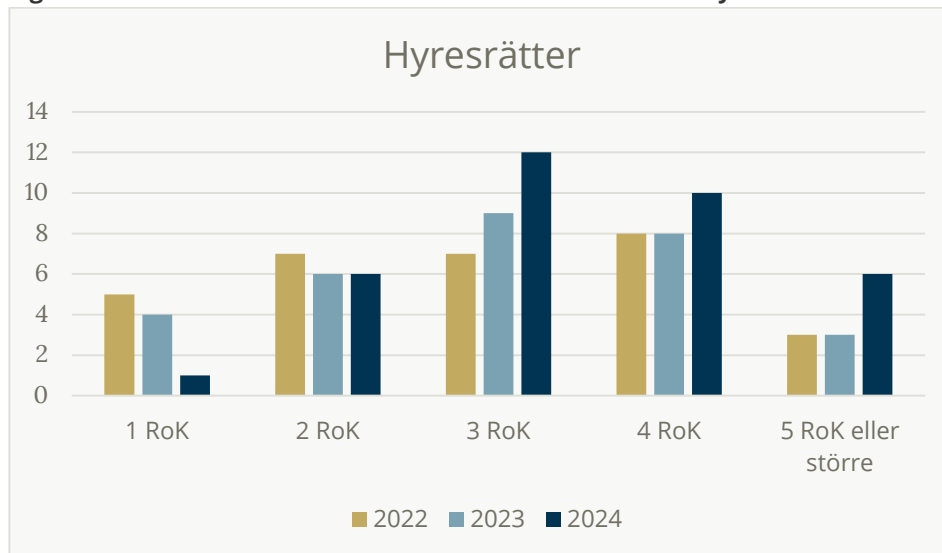
⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Figur 6: Antal kommuner med behov av olika lägenhetsstorlekar de tre kommande åren

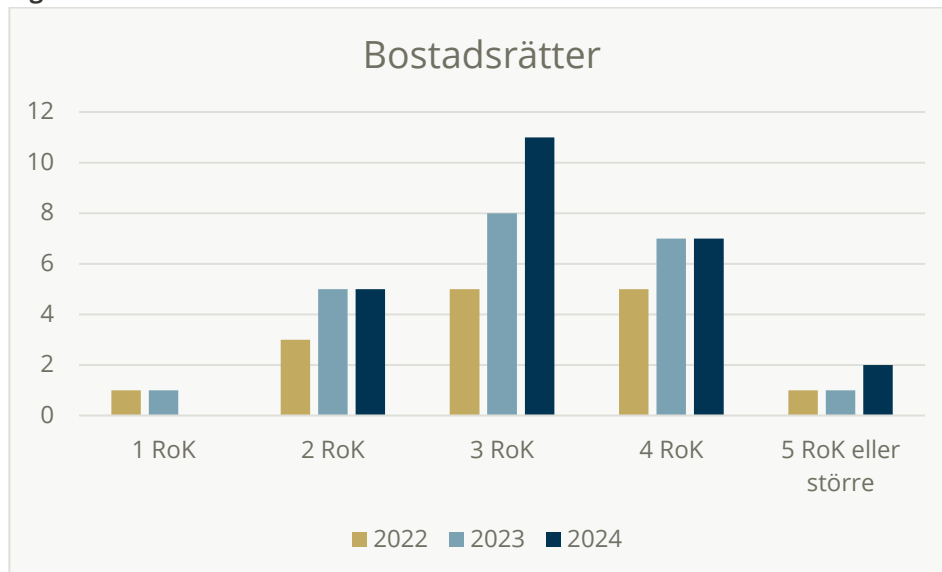


Vid en jämförelse med svaren i de två senaste årens enkäter så syns det att behoven av mindre hyresrätter minskat medan behoven av de större har ökat, vilket visas av figur 7.

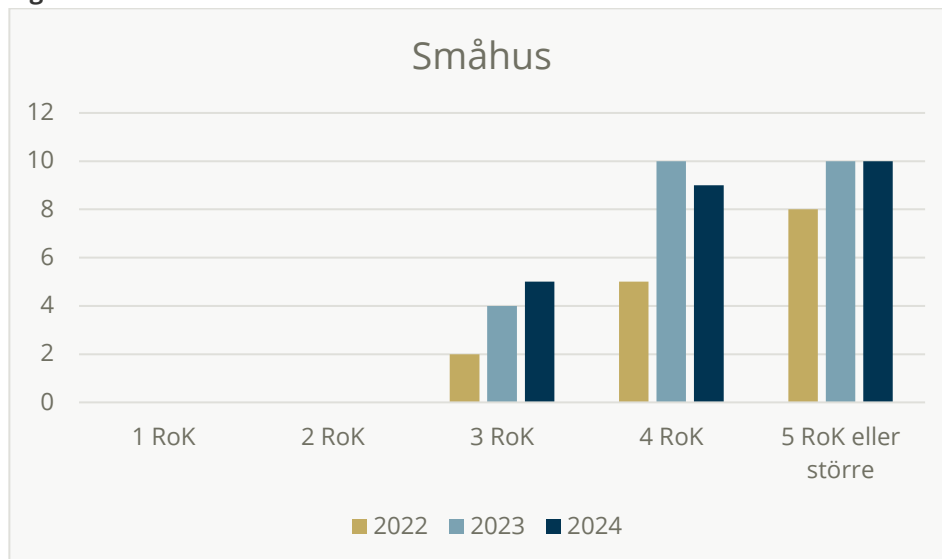
Figur 7: Antal kommuner med behov av olika storlekar av hyresrätter



Figur 8 visar tydligt hur behoven av bostadsrätter med tre rum och kök ökat rejält på två år, från fem kommuner 2022 till elva för 2024. Övriga storlekar har inte haft samma behovsförändring. Flera kommuner uppger i enkäten att det finns ett behov av stora lägenheter, men figur 8 visar att det inte är bostadsrätter som åsyftas. Som vi tidigare konstaterat så blir stora bostadsrätter dyra i både inköp och månadskostnad, vilket gör att få hushåll kan efterfråga dem.

Figur 8: Antal kommuner med behov av olika storlekar av bostadsrätter

Behoven av olika storlekar på småhus har också legat ganska stabilt de senaste åren. Behovet av mindre småhus på tre rum och kök har ökat en del, vilket visas av figur 9.⁶

Figur 9: Antal kommuner med behov av olika storlekar av småhus

Enkäten frågar också om behovet av ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter. Vi har valt att inte redovisa dessa då kommunerna bedömer att behovet är mycket begränsat.

⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 10: Kommunernas bedömning av det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna med skala 1–5, där 1 är i låg grad tillfredsställt och 5 är i hög grad tillfredsställt.

Bostadsbehovet i kommunen, skala 1–5	Kommuner
1	Ingen kommun
2	Ingen kommun
3	Filipstad, Grums, Karlstad, Kristinehamn, Storfors
4	Arvika, Eda, Hagfors, Hammarö, Kil, Munkfors, Sunne, Säffle, Torsby, Årjäng
5	Forshaga

Tabell 10 visar hur kommunerna bedömer att det generella bostadsmarknadsläget sett till hur kommuninvånarnas bostadsbehov uppfylls. De flesta kommunerna har i årets enkät gett sig själva ett högre ”betyg” än förra året. Största förändringen har skett i Torsby, som förra året gav sig själva en tvåa och i år en fyra. Årjäng är ensamma om att ha sänkt sitt betyg.⁷

Sammanfattning av bostadsmarknadsläget i kommunerna

I Arvika råder det idag balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, medan det finns ett underskott i centralorten. Kommunen skriver i enkäten att det saknas exklusivare boenden i form av strandtomter och exklusiva bostadsrätter, vilket behövs för att locka personer att flytta till kommunen. Av svaren i enkäten att döma är det snarare andra typer av boendemöjligheter som behövs. De kommande åren finns behov av hyresrätter med tre rum och kök samt fyror i bostadsrättsform. Kommunen prioriterar ingen särskild grupp i sin planering för bostadsförsörjningen, men anser att ensamstående med barn är en hushållstyp som är svår att lösa bostadssituationen för. Den typ av bostäder som det främst råder behov av i kommunen är stora bostäder, bostäder med rimliga boendekostnader samt bostäder för äldre.

I Eda råder det balans i alla delar av kommunen, men bedömningen är att det kan vara ett underskott av bostäder i centralorten om tre år. Då är det större hyresrätter som det kommer finnas ett behov av. I övrigt har kommunen svårt att göra en bedömning av de kommande behoven.

⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Kommunen prioriterar ingen särskild hushållstyp och anser att det inte finns någon grupp som är svår att lösa bostadssituationen för. Det främsta hindret för personer i kommunen att få sina bostadsbehov tillgodosedda är att de saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad. Eda är en av de kommuner som har störst andel hushåll med ansträngd boendeekonomi.

Filipstad har ett överskott av bostäder och räknar med att ha det om tre år också. Det som saknas och som det finns ett behov av är större hyresrätter. Även Filipstad bedömer att det främsta hindret för kommuninvånarna att få sina bostadsbehov tillgodosedda är att de saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad. Även här finns en stor andel hushåll med ansträngd boendeekonomi.

Forshaga befinner sig i balans och räknar med att göra det de kommande åren också. Det som kommer efterfrågas framåt är mindre hyresrätter och bostadsrätter och större småhus. Kommunen skriver i enkäten att marknaden i dagsläget är ganska trög och att hushållen avvaktar med att byta bostad. Det gör att det finns ett gott utbud av bostäder för den som vill köpa eller hyra.

Grums är en av få kommuner där det är underskott på bostäder och detta är mest påtagligt i centralorten. Läget kommer kvarstå om tre år och kommunen skriver i enkäten att det saknas byggbara tomter för småhus och bostadsrätter, vilket ger en låg omsättning på bostadsmarknaden i kommunen. Men det finns även behov av hyresrätter, främst tvåor och treor. Kommunen prioriterar sammanboende med eller utan barn i sin planering för bostadsförsörjningen, och upplever att just sammanboende med barn är den grupp som är svårast att lösa bostadssituationen för.

Hagfors har haft balans på bostadsmarknaden i ganska många år nu och räknar med att det kommer fortsätta så några år till. Kommunen bedömer att det kommer finnas en efterfrågan av mindre lägenheter i alla upplåtelseformer de kommande åren. Det kommer också finnas en viss efterfrågan på större småhus. Kommunen skriver i enkäten att balansen bedöms utifrån att det i antal finns bostäder till alla som efterfrågar, men att utbudet kanske inte helt passar behoven. Många lägenheter i befintligt bostadsbestånd är äldre och saknar anpassning. I sin planering för bostadsförsörjningen prioriteras äldre och personer med funktionsnedsättningar, där båda grupper behöver anpassade bostäder.

Hammarö är ensam om att ha underskott på bostäder i kommunens övriga delar. Det finns en efterfrågan på både små och stora bostäder i olika upplåtelseformer. Kommunen prioriterar ingen hushållstyp, men anser att ensamstående med barn och äldre som önskar

trygghetsboende är svåra att lösa bostadssituationen för. Kommunen anger att ett av de främsta hindren för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda är att de saknar ekonomiska förutsättningar. Hammarö är dock den kommun med klart lägst andel hushåll med ansträngd boendekonomi.

I Kil råder underskott och det som efterfrågas är treor och fyror i hyresrätts- och bostadsrättsform. Småhus, oavsett storlek, efterfrågas inte. Sammanboende med eller utan barn samt stora familjer är de grupper som är svårt att lösa bostadssituationen för, vilket enligt kommunen beror på bristen på stora lägenheter. Kommunen anser att det finns ett behov av stora bostäder, men av svaren i enkäten att döma är det inte det som kommer efterfrågas de kommande åren.

Kristinehamn har ett underskott i centralorten, men balans i kommunen som helhet. I enkäten skriver kommunen att det, likt Hagfors, finns bostäder så att det täcker efterfrågan. Problemet är att utbudet inte uppfyller det behov som kommunen ser framåt. Detta beror på den demografiska utvecklingen i kommunen med en ökad andel äldre som behöver anpassade bostäder. Till skillnad från Hagfors gör dock Kristinehamn bedömningen att denna situation gör att det råder underskott. Bostadsbristen är, enligt kommunen, både kvantitativ och kvalitativ. Det finns ett behov av fler hyresrätter för att lösa bostadssituationen för ekonomiskt svaga hushåll. Det behövs också tillgänglighetsanpassade bostäder för en åldrande befolkning. Vidare skriver kommunen att bostadsbristen är kvantitativt som störst i centralorten. Däremot råder det kvalitativa brister i bostadsbeståndet i hela kommunen. Främst vad det gäller full tillgänglighetsanpassning, vilket egentligen är en förutsättning för kvarboende i hög ålder. Kommunen avslutar med att konstatera att intresset för att bygga i Kristinehamn, med nuvarande prisläge och höga räntor, ligger nästintill på noll.

I alla delar av Munkfors finns det ett överskott av bostäder. Kommunen bedömer att läget kommer vara oförändrat om tre år. Det gör att bedömningen om efterfrågan de kommande åren är ganska försiktig. Större småhus och treor i form av hyres- och bostadsrätter bedöms ändå vara efterfrågade. Kommunen prioriterar de äldre och planerar för att bygga lägenheter för denna målgrupp.

Storfors har överskott på bostäder i centralorten och det är främst små lägenheter som står tomma. Det finns en efterfrågan på större hyreslägenheter och småhus. Kommunen skriver i enkäten att efterfrågan på småhus främst gäller lantliga lägen utanför centralorten. Samtidigt konstaterar kommunen att byggkostnaden för en nybyggd villa överstiger dess värde, vilket gör att utbudet tenderar att bli lägre än efterfrågan på den sortens boende.

Sunne har underskott i sin centralort och det som efterfrågas är större hyresrätter och bostadsrätter. Kommunen skriver i enkäten att det fortsatt finns en relativt hög efterfrågan på hyresmarknaden, men att efterfrågan på småhus är lägre. Kommunen prioriterar ingen särskild hushållstyp och upplever inte heller någon grupp som svårare att lösa bostadssituationen för. Kommunen har ett behov av bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder för äldre samt tillgänglighetsanpassade bostäder. De främsta hindren för personer i Sunne att få sina bostadsbehov tillgodosedda är att hyresvärdar ställer höga krav på den bostadssökande och inte godkänner olika former av stöd till hushåll som inkomst.

I Säffle råder det överskott i hela kommunen, men bedömningen är att det ändå finns en efterfrågan på större hyresrätter de kommande åren. Bostadsbehovet är i hög grad tillfredsställt och ingen hushållstyp är svårare att lösa bostadssituationen för och därmed prioriteras ingen målgrupp i bostadsförsörjningsplaneringen. Stora bostäder och anpassade bostäder för äldre och personer med funktionshinder är det som behövs byggas.

Torsby bedömer att det i kommunen som helhet råder balans, men att det finns ett underskott i centralorten och ett överskott i övriga delar. Kommunen skriver i enkäten att det beror på en urbanisering där hushåll söker sig mot centralorten och den ökade efterfrågan där skapar ett underskott. Vidare skriver kommunen att det i stort råder balans, vilket gör det är svårt att uppskatta vilken typ av bostad det främst rådet brist på. Kommunen har en åldrande befolkning, så ett tillskott av bostäder för äldre eller mindre bostäder i bottenplan med tillgång till uteplats bedöms kunna generera positiva flyttkedjor. Det finns få bostadsrättsföreningar och bostadsrättslägenheter i kommunen, men bedömningen är att det finns en viss efterfrågan på bostadsrätter de kommande åren, tillsammans med efterfrågan på medelstora hyresrätter.

Årjäng hade fram till pandemin alltid haft balans eller underskott i centralorten. När gränsen stängdes och handeln nästan helt stannade av så valde många att flytta för att hitta arbete på annan ort. Allt sedan dess har det varit överskott på bostäder i centralorten. Kommunens bedömning är att det kvarstår om tre år också. Det som efterfrågas är större bostäder av samtliga upplåtelseformer. Kommunen skriver i enkäten att befolkningen blir allt äldre och behovet av anpassade bostäder för den målgruppen är stort. Därför kommer kommunen ha tillgänglighet som fokus i alla kommande projekt för nybyggnation och renovering.⁸

⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Överskott i Karlstad

I bostadsmarknadsenkäten för 2022 rapporterade Karlstad för första gången sedan 2011 att det rådde balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Innan dess hade det alltså varit ett underskott av bostäder i kommunen som helhet och centralorten i tio års tid.

Att det rådde balans förklarade kommunen med att många köpare var osäkra på grund av det då rådande världsläget med bland annat hög inflation och stigande räntor. Detta gjorde att många valde att avvakta med att byta boende. Det gav i sin tur lägre priser på bostäder och det tog längre tid att sälja en bostad. Kommunens bedömning var dock att efterfrågan på bostäder skulle komma att öka igen och det fanns en tilltro till fortsatt hög byggtakt av nya bostäder de kommande åren. Prognosen var att det åter skulle vara underskott på bostäder i samtliga delar av Karlstad om tre år.

I enkäten för 2023 rapporterade kommunen fortsatt balans och i år är bedömningen att det finns ett överskott av bostäder.

På grund av bostadsbrist och stor efterfrågan har nyproducerade bostäder som regel alltid sålts eller hyrts ut, nästan oavsett läge eller prishöjd. Kommunen kan konstatera att det inte är så längre. Det är viktigare att göra en grundlig marknadsanalys för att träffa rätt med nya projekt. Detta påverkar också kommunens möjligheter att få till byggnation utanför centralorten. Kommunen har använt sig av dubbla markanvisningar, där den som vill bygga bostäder på en attraktiv fastighet i centrala Karlstad också förbundit sig till att bygga bostäder i någon av de mindre orterna utanför. Men nu är det svårare att även få de attraktiva lägena sålda då marknaden i de centrala delarna också är mättad. Det gör att intresset för dubbla markanvisningar sjunker och att nybyggnation utanför centralorten försvåras ytterligare.

Det har byggts många små bostäder de senaste åren och där råder det idag ett stort överskott. Kommunen ser att det statliga investeringsstödet haft en inverkan där, då stödet var utformat på så sätt att det dels krävde en viss andel små lägenheter i varje projekt, dels att det var mest gynnsamt att bygga just små lägenheter.

Det som behövs är större lägenheter, men det är inte självklart att det finns en stor efterfrågan på dessa. Det finns en osäkerhet på om bostadssökande är villiga att betala för nyproducerade stora lägenheter, som ofta får höga hyror eller avgifter.

Kommunens allmännyttiga bostadsföretag; Karlstads Bostads AB, vittnar om att det är hög omsättning i nyproducerade fyror och femmor. Bolagets bild är att många av hushållen som efterfrågar större hyreslägenheter inte är villiga att under en lång tid betala den höga

hyran och väljer att flytta om ett billigare alternativ dyker upp.

En gemensam bostadsmarknad

Karlstads överskott kan också få påverkan på de intilliggande kommunernas bostadsmarknader, eftersom fler får möjligheten att bosätta sig i Karlstad. Det kan leda till förändrade flytt- och pendlingsmönster, vilket i sin tur skulle kunna påverka grannkommunernas möjlighet att behålla sina invånare eller locka nya att flytta dit.

Karlstad är tydliga med att de ser sig och de intilliggande kommunerna som en gemensam bostadsmarknad, vilket kan ses på flyttströmmar. Generellt kan sägas att barnfamiljer flyttar från Karlstad till någon av kranskommunerna, medan de unga flyttar i andra riktningen. Karlstad vill få till ett ökat samarbete med dessa kommuner i bostadsfrågan.

Atergång till balans

Kommunens prognos är att balans kommer råda igen om tre år, och för en överskådlig tid framåt. Det finns en god planberedskap och många planerade bostadsprojekt. En del av dessa projekt kommer kanske påbörjas senare än först planerat, men bedömningen är att majoriteten ändå kommer genomföras.

Kommunen planerar också att analysera befintliga detaljplaner som tillåter bostäder för att få en överblick över situationen och kontrollera utnyttjandegraden. Syftet är att se ifall det finns möjlighet att bygga fler bostäder inom befintliga detaljplaner i stället för att ta fram nya.⁹

Liknande mönster i Örebro och Västerås

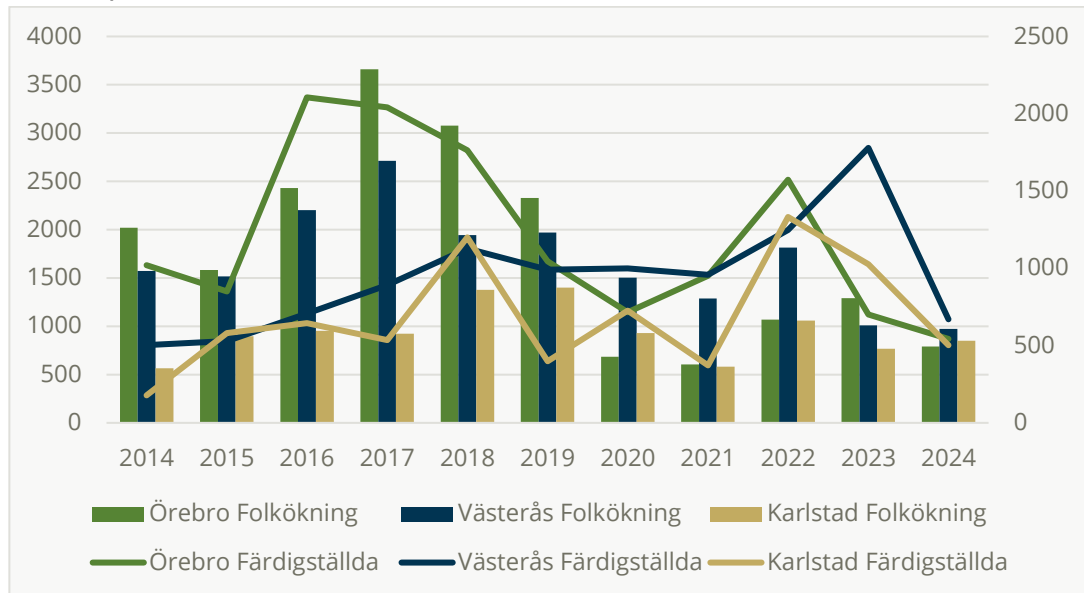
Det har under de senaste åren färdigställt flera tusen nyproducerade lägenheter i Karlstad, vilket bidragit till att bostadsmarknadsläget i centralorten gått ifrån underskott till att kommunen nu för första gången rapportera ett överskott. Under många år har bostadsbrist och hög efterfrågan i Karlstad inneburit att nyproducerade bostäder i regel alltid hyrts ut eller sålts, oavsett läge eller pris. Nu ser vi ett skifte. Efterfrågan på nyproduktion är inte längre självklar, och nyproducerade bostäder väljs i vissa fall bort till förmån för andra alternativ. Samma utveckling med svårigheter att sälja och hyra ut nyproduktion kan ses i flera andra svenska städer däribland i Örebro och Västerås.

Jämför man antalet färdigställda lägenheter i de tre kommunerna framträder ett intressant mönster nämligen att produktionen av bostadslägenheter i flera år har överstigit den faktiska befolkningsökningen. Denna statistik ska dock tolkas med försiktighet

⁹ Intervju med representanter för Karlstads kommun.

eftersom den inte ger någon samlad bild över efterfrågan.

Figur 11: Antal färdigställda lägenheter i relation till befolkningsökning i Karlstad, Västerås och Örebro 2014–2024



Ingen tydlig minskad efterfrågan på hyresrätter

Under 2025 släpper en större bostadsaktör över 400 nyproducerade hyresrätter i centrala Karlstad. Företaget ser inte att efterfrågan minskat särskilt, utan har fortsatt många sökande till sina lägenheter och får dem som regel alltid uthyrda. Detta gäller både det nyproducerade och det befintliga beståndet som företaget har i Karlstad. Bedömningen är att efterfrågan är något högre för de nyproducerade lägenheterna än de befintliga.

Företagets bedömning är att bostadsmarknaden i Karlstad är mättad just nu och har i dagsläget inga planer på att producera fler lägenheter. Det är dock inte bara i Karlstad som företaget avvaktar, utan även projekt i andra delar av landet har pausats.

Mått på behovsbaserad bostadsbrist

I förra årets bostadsmarknadsanalys presenterade vi för första gången Boverkets åtta mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Dessa åtta mått är:

1. Ansträngd boendeekonomi
2. Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP
3. Trångboddhet
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)

6. Flyttar ofta (osäker boendesituation)
7. Hemmaboende vuxna barn
8. Återkommande problem.

Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syftet är alltså inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.¹⁰

Kommunerna ska använda dessa mått vid framtagandet av handlingsplan för bostadsförsörjningen. En sådan handlingsplan ska baseras på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

I förra årets bostadsmarknadsenkät var det tre kommuner som uppgav att måtten användes i planeringen av bostadsförsörjningen. I år är det sex kommuner som anger att måtten används. Att fler kommuner börjat använda måtten kan vara tack vare ändringen i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Lag 2000:1383) och att kommunerna påbörjat arbetet med att ta fram nya handlingsplaner för sin bostadsförsörjning.

Färre hushåll med problem

I bostadsmarknadsanalysen för 2024 redovisades hur stor andel av befolkningen i de värmländska kommunerna som saknar en rimlig bostad utifrån de åtta måtten. Analysen baserades på statistik från 2021.

Länsstyrelsen kunde då konstatera att i genomsnitt hade ungefär 5 procent av de värmländska hushållen en ansträngd boendeekonomi. Variationen inom länet var ganska stor, där Hammarö hade lägst andel, 2,5 procent, medan Eda låg högst med 7,7 procent. Snittet för länet var något högre än riksgenomsnittet.

När måttet ansträngd boendeekonomi baserat på KALP används så är det betydligt fler värmländska hushåll som har en ansträngd boendeekonomi. KALP står för *kvar att leva på* och inkluderar kostnader för lån och bostad samt skäliga hushållskostnader. Genomsnittet för länet var nästan 28 procent. Bankerna använder detta mått när de beräknar en persons möjlighet att få ett lån samt vilken lånesumma som i så fall kan erbjudas. Måttet visar att det är många värmländska hushåll som kan ha svårt att få ett lån för att till exempel köpa en bostad. Även här låg Värmland över snittet för riket.

¹⁰ Boverket.se

De mått som inte rör hushållens ekonomi, eller där ett kriterium läggs tillsammans med mått på boendeekonomi, så ligger Värmland alltid under rikssnittet. Trångboddhet och hemmaboende vuxna barn är ett mindre bekymmer här än i övriga landet.

Sedan förra årets analys har statistiken uppdaterats med siffror från både 2022 och 2023. Förändringarna från 2021 till 2023 är ganska små, så vi har valt att i denna rapport inte redovisa alla åtta mått.

Andelen värmländska hushåll som från 2021 till 2023 uppfyller kriterierna för att ingå i något av måtten har minskat. Samtliga åtta mått har en minskning. Andelen hushåll som har en ansträngd boendeekonomi har minskat med 8,5 procent. Störst procentuell minskning har skett i Eda, Storfors och Årjäng.

Andelen hushåll som uppfyller kriterierna i måttet ansträngd boendeekonomi baserat på KALP har också minskat något. Minskningen för länet är 2,1 procent från 2021 till 2023.

Andelen hushåll i Värmland som uppfyller måttet återkommande problem, har minskat med nästan 7 procent sedan 2021. Den klart största minskningen står Eda för med över 100 hushåll färre under 2023.

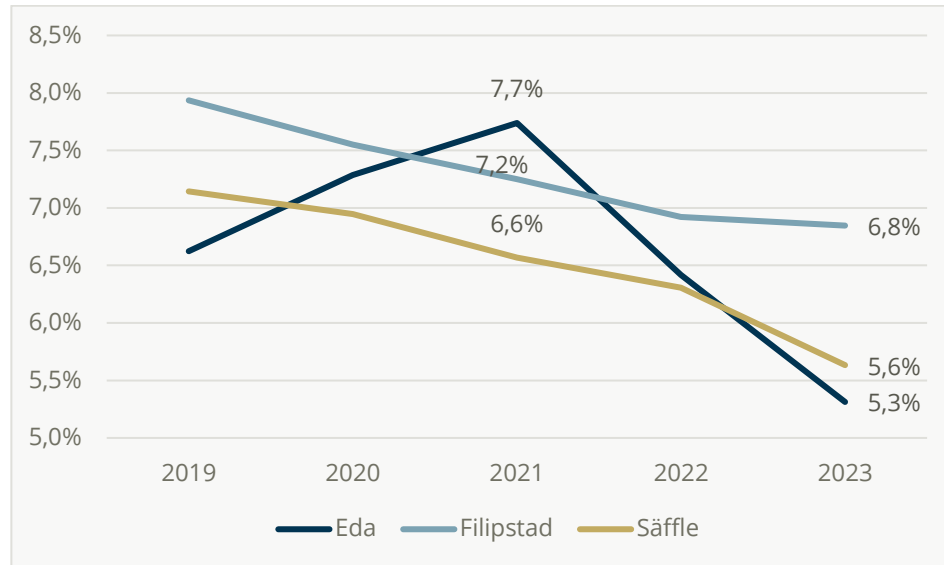
Måttet innebär att hushållet uppfyller kriteriet för minst ett av följande mått två år i rad; det första måttet för ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn. Syftet är att ge en bild av hur många hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en lämplig bostad som uppfyller dess behov.

Både ökning och minskning i kommunerna med utmaningar

Eda, Filipstad och Säffle hade i flera av måtten höga andelar i förra årets analys. Främst var det måtten som visar inkomst och boendeekonomi som i dessa tre kommuner stack ut. I de övriga tre måtten som visar på trångboddhet, osäker boendesituation och hemmaboende vuxna barn, så låg kommunerna längre ner i statistiken.

Har situationen förändrats när vi analyserar siffrorna för 2023? Vid en titt på måttet för ansträngd boendeekonomi kan vi se att andelen minskat i alla tre kommunerna, där Eda stått för den största minskningen med nästan 2,5 procentenheter. När vi tittar på en lite längre tidsperiod kan vi se att både Filipstad och Säffle stadigt minskat sedan 2019, medan Eda efter 2021 bröt en tvåårig ökning. Värmlandssnittet har från 2021 till 2023 sjunkit från 5,2 procent till 4,6 procent.

Figur 12: Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i Eda, Filipstad och Säffle under åren 2019–2023

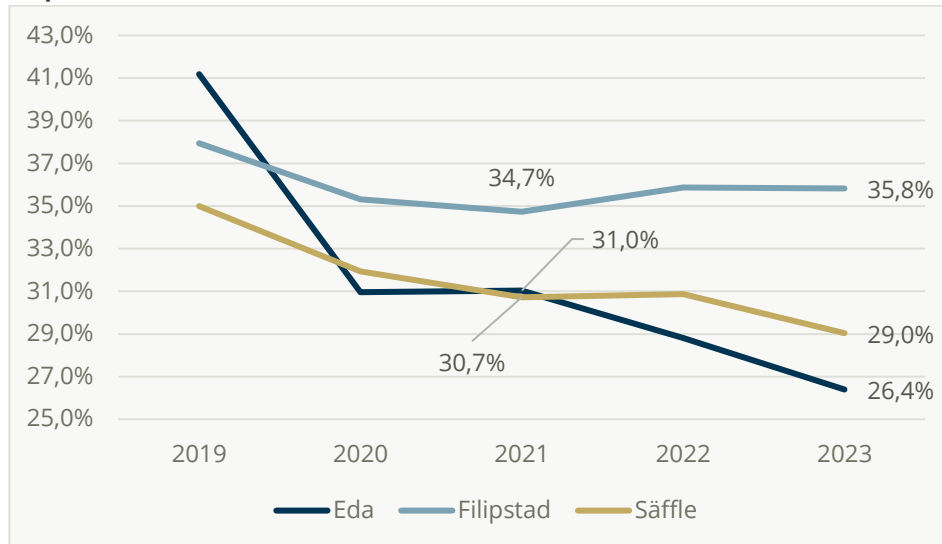


Det andra måttet för ansträngd boendeekonomi utgår från samma boendeutgifter men med en annan nivå på övrig konsumtion. Denna konsumtion baseras på bankernas KALP-kalkyler och är högre än konsumtionen i det första måttet.

Där ser vi inte riktigt samma positiva utveckling som för det första måttet. Andelen hushåll som har ansträngd boendeekonomi enligt detta mått har ökat i Filipstad med strax över en procentenhet. I Eda har andelen sjunkit ganska mycket; från 31 procent till 26,4 procent på år. I Säffle har minskningen varit lite mindre; från 30,7 procent till 29 procent.

Tittar vi längre bakåt kan vi se att alla tre kommunerna minskat ganska mycket. Som exempel kan nämnas att 2012 hade 48 procent av hushållen i Eda och nästan 39 procent i Säffle en ansträngd boendeekonomi enligt detta mått.

Figur 13: Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi enligt KALP i Eda, Filipstad och Säffle under åren 2019–2023



Behovsbaserad bostadsbrist i Värmlands utanförskapsområden

I december 2023 gav regeringen i uppdrag till Boverket och Statistiska centralbyrån (SCB) att genomföra en fördjupad analys av olika områdens förutsättningar, behov och problem kopplat till utanförskap. Genom analysen skulle myndigheterna identifiera geografiska områden där utanförskapet bedöms vara särskilt stort, och som har särskilda behov när det gäller insatser från det offentliga.

Vad innebär utanförskap?

Syftet med analysen var att områden med liknande förutsättningar, behov och problem som kan kopplas till utanförskap grupperas på ett sätt som underlättar för regeringen och andra aktörer vid planering, utformning och genomförande av insatser med olika inriktning.

Boverket och SCB skriver i sin slutrapport att begreppet utanförskap har de senaste decennierna använts för att beskriva såväl fysiska platser som (grupper av) individer. Vad som ingår i begreppet varierar och det finns inte någon vedertagen definition att använda i en fördjupad analys. I uppdraget har utgångspunkten därför varit uppdragsbeskrivningen och det som där omnämns som problem;

- bidragsberoende
- kriminalitet och otrygghet
- svagt demokratiskt deltagande
- svag arbetsmarknadsetablering

- svaga skolresultat
- trångboddhet
- svagt engagemang i föreningsliv och civilsamhälle.
- ohälsa.

Genom att analysera statistik på RegSO-nivå (regionala statistikområden) utifrån de ovan nämnda problemen kunde områden med problem delas in i 13 klasser. I Värmland var det 14 områden som föll ut och klassades som område med ett eller flera problem.

Tabell 14: Områden med ett eller flera problem och utmaningar i Värmland

Kommun	Område	Klass	Beskrivning av klass
Arvika	Dottevik-Östra Sund	4	Området har problem med svag förankring på arbetsmarknaden
Eda	Charlottenberg tätort	9	Området har två problem och stora utmaningar i övrigt
Filipstad	Kalhyttan-centrum	1	Området har problem med bidragsberoende
Karlstad	Gruvlyckan	1	Området har problem med bidragsberoende
Karlstad	Kronoparken norra	4	Området har problem med svag förankring på arbetsmarknaden
Karlstad	Kronoparken centrala	12	Området har minst tre problem och stora utmaningar i övrigt
Karlstad	Kronoparken östra	4	Området har problem med svag förankring på arbetsmarknaden
Karlstad	Rud nordöstra	1	Området har problem med bidragsberoende
Karlstad	Tingvallstaden-Haga	8	Området har problem med anmälda brott och svag förankring till arbetsmarknaden
Karlstad	Våxnäs	1	Området har problem med bidragsberoende
Kristinehamn	Bro	12	Området har minst tre problem och stora utmaningar i övrigt
Säffle	Höglunda-Hermes-Norelund	6	Området har problem med trångboddhet
Säffle	Olof Trätälja-Villan-Flå	12	Området har minst tre problem och stora utmaningar i övrigt
Årjäng	Töcksfors	3	Området har problem med lågt valdeltagande

Utöver de 14 områden med problem så föll det ut ytterligare 9 områden som har stora problem med ohälsa. Ohälsotalet, som mäter det genomsnittliga antalet dagar per person och år med utbetald ersättning från Försäkringskassan för sjukdom eller nedsatt arbetsförmåga, är ett etablerat mått för att uppskatta hälsoläget i en population. Det inkluderar dagar med sjukpenning, rehabiliteringspenning, sjukersättning och aktivitetsersättning. Boverket skriver i sin rapport att det är viktigt att notera att ohälsotalet främst speglar den registrerade och ersatta sjukfrånvaron och inte nödvändigtvis den faktiska förekomsten av ohälsa i befolkningen. Därför bör ohälsotalet tolkas med försiktighet och kompletteras med andra hälsomått och indikatorer för att få en mer heltäckande bild av hälsoläget i en population.¹¹

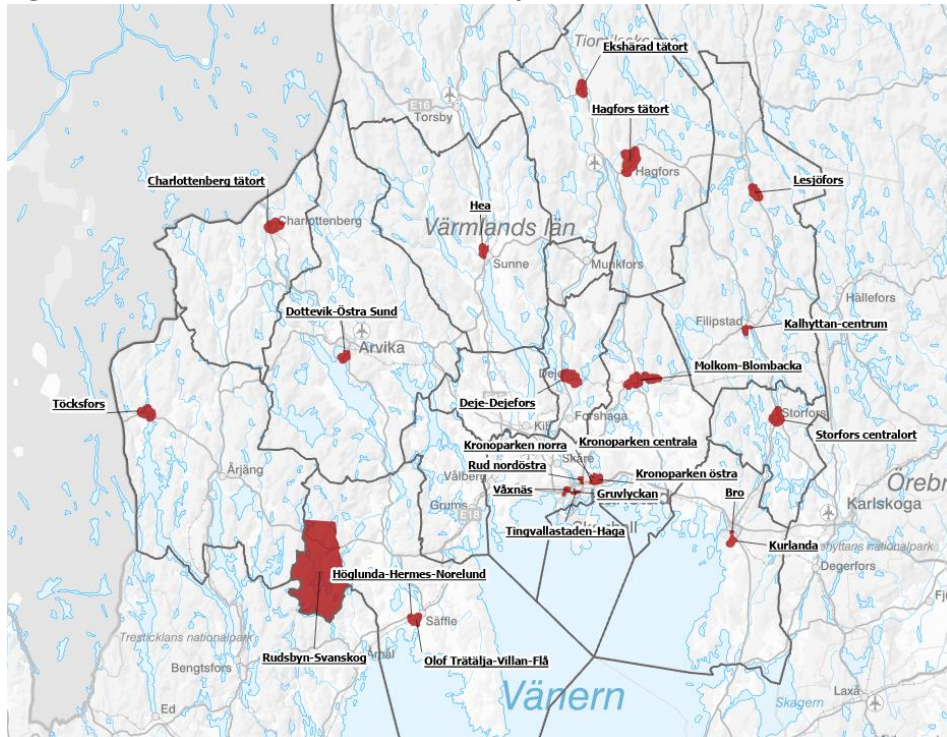
Vi har valt att ta med dessa områden som endast har fallit ut på grund av problem med ohälsa, då vi anser att höga ohälsotal och det faktum att många personer i dessa områden får bidrag från Försäkringskassan har betydelse när ekonomiska faktorer och boendeekonomi ska analyseras. Det bör ses som en varningsklocka att många personer i ett område har dessa problem.

Tabell 15: Områden i Värmland som räknas som utanförskapsområden på grund av höga ohälsotal

Kommun	Område
Filipstad	Lesjöfors
Forshaga	Deje-Dejefors
Hagfors	Ekshärads tätort
Hagfors	Hagfors tätort
Karlstad	Molkom-Blombacka
Kristinehamn	Kurlanda
Storfors	Storfors centralort
Sunne	Hea
Säffle	Rudsbyn-Svanskog

¹¹ Boverket, Fördjupad analys om utanförskap.

Figur 16: Karta över Värmlands utanförskapsområden



Har hushåll i länets utanförskapsområden svårare att hitta lämpliga bostäder?

Vi har i årets analys valt att titta på de 23 områden i Värmland som klassades som utanförskapsområden i Boverkets och SCB:s rapport. Vi vill analysera ifall hushåll i dessa områden har större utmaningar vad gäller möjligheterna att hitta en bostad som motsvarar behoven. Då det går att ta fram statistik för de åtta måtten över behovsbaserad bostadsbrist på samma RegSo-områden som rapporten använder, så kommer vi i detta avsnitt analysera hur situationen är i dessa områden.

Värmlands befolkning uppgick 2023 till 283 548 personer. 53 324, eller 18,8 procent bodde i något av utanförskapsområdena. Befolkningen var fördelade på 141 681 hushåll, varav 29 272 eller 20,7 procent fanns i utanförskapsområdena.

Generellt kan sägas att andelen hushåll i de 23 utanförskapsområdena som uppfyller kriterierna i de åtta måtten är högre än snittet för länet i alla mått utom ett, vilket visas av tabell 17.

Tabell 17: Andel hushåll i Värmland och de 23 utanförskapsområdena som uppfyller kriterierna för att ingå i de olika måtten av behovsbaserad bostadsbrist 2023

Mått på behovsbaserad bostadsbrist	Andel hushåll Värmland	Andel hushåll i de 23 utanförskapsområdena
Ansträngd boendeekonomi	4,6 %	7,5 %
Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP	26,7 %	40,0 %
Trångboddhet	5,6 %	8,7 %
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	0,7 %	1,5 %
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	2,2 %	4,4 %
Flyttar ofta	1,4 %	2,0 %
Hemmaboende vuxna barn	2,7 %	2,4 %
Återkommande problem	8,4 %	11,5 %

Variationen mellan områdena är ganska stor. Vid en granskning av det första måttet; ansträngd boendeekonomi så varierar andelen från Heas 1,8 procent till 15,9 procent i Kronparken centrala. Även Kronparken östra och norra har höga andelar i detta mått; 14,1 procent respektive 15,1 procent. Dessa tre områden på Kronparken i Karlstad ligger nära universitetet, vilket gör att det bor många studenter här. Det påverkar statistiken då studenter ofta har en låg inkomst och lägger en stor andel av den på sitt boende.

Av det bor många studenter i dessa tre områden gör att de också ligger högt i det andra måttet för ansträngd boendeekonomi, som baseras på bankernas KALP-kalkyler. Men det är viktigt att komma ihåg att det inte bara bor studenter här, utan även många barnfamiljer och andra hushållstyper. För att ge en bättre bild av dessa hushålls boendeekonomi skulle statistiken behöva förfinas för att kunna exkludera studenter.

En indikation på att många hushåll i åtminstone Kronparken centrala har ansträngd boendeekonomi är måttet över trångboddhet. Trångboddhet kan vara självvald men är ofta förknippad med svag ekonomi. Området har klart högst andel med trångbodda hushåll; 18,2 procent. Även här är studenter i området en faktor, men med omvänd effekt. Studenter bor i hög utsträckning i ensamhushåll. Ensamboende räknas här inte som trångbodda, oavsett antal rum i bostaden.

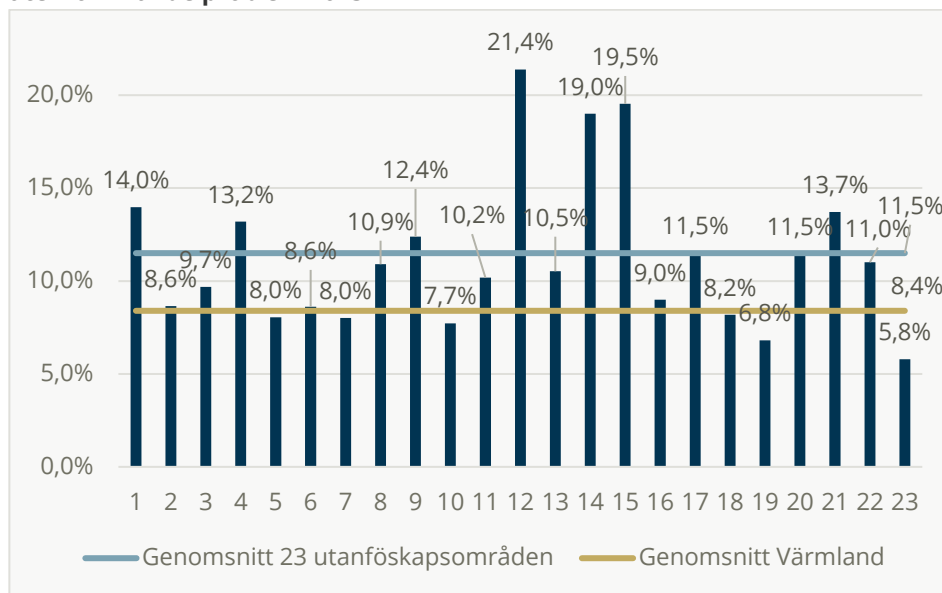
Om vi tittar på de övriga 20 områdena så har de också hög andel hushåll som har ansträngd boendeekonomi enligt båda måtten. När de tre

studenttäta områdena på Kronoparken tas bort sjunker andelen som har ansträngd boendeekonomi enligt KALP från 40 procent till 36,1 procent. Men det är ändå nästan 10 procentenheter högre än snittet för länet. Högst andel har Kalhyttan-centrum i Filipstad och Bro i Kristinehamn, som båda har nästan 50 procent.

Hushåll med hemmaboende vuxna barn är det mått där de 23 utanförskapsområdena har ett lägre snitt än länet i övrigt. Allra lägst andel har områdena Tingvallastaden-Haga i Karlstad, Olof Trätälja-Villan-Flå i Säffle och Kalhyttan-centrum i Filipstad. Gemensamt för dessa tre områden är att de är ganska små och ligger centralt i respektive centralort.

Måttet återkommande problem syftar till att ge en bild av hur många hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en lämplig bostad som uppfyller dess behov.

Figur 18: Andel hushåll i de 23 utanförskapsområdena som har återkommande problem 2023



Siffran framför varje område i tabellen visar vilken stapel som motsvarar området i diagrammet.

Utanförskapsområde	Andel hushåll som har återkommande problem
1. Dottevik-Östra Sund	14,0 %
2. Charlottenberg tätort	8,6%
3. Lesjöfors	9,7 %
4. Kalhyttan-centrum	13,2 %
5. Deje-Dejefors	8,0 %
6. Ekshärad tätort	8,6 %
7. Hagfors tätort	8,0 %
8. Molkom-Blombacka	10,9 %
9. Gruvlyckan	12,4 %
10. Tingvallastaden-Haga	7,7 %
11. Våxnäs	10,2 %
12. Kronoparken centrala	21,4 %
13. Rud nordöstra	10,5 %
14. Kronoparken östra	19,0 %
15. Kronoparken norra	19,5 %
16. Kurlanda	9,0 %

17. Bro	11,5 %
18. Storfors centralort	8,2 %
19. Hea	6,8 %
20. Rudsbyn-Svanskog	11,5 %
21. Olof Trätälja-Villan-Flå	13,7 %
22. Höglunda-Hermes-Norelund	11,0 %
23. Töcksfors	5,8 %
Genomsnitt 23 utanförskapsområden	11,5 %
Genomsnitt Värmland	8,4 %

Kriteriet för om ett hushåll har återkommande problem är om det uppfyller kriteriet för minst ett av följande mått två år i rad; det första måttet för ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn.

Figur 18 visar att det är de tre områdena på Kronoparken i Karlstad som sticker ut. I alla tre har runt 20 procent av hushållen återkommande problem att hitta en lämplig bostad. Som vi tidigare redovisat så bor det många studenter här som påverkar statistiken, men det finns många andra hushåll här som har problem.

Om vi studerar kartan var utanförskapsområdena finns så är det i flera fall i tätorter, exempelvis i Charlottenberg, Ekshärad, Hagfors och Storfors. Det är dock bara den förstnämnda som har problem utöver ohälsa enligt Boverkets rapport.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att många av de områden som i Boverkets och SCB:s rapport klassades som utanförskapsområden har gjort det på grund av en enskild faktor. Men vi ser också att många har högre andel hushåll med svårigheter att hitta en lämplig bostad. Som för länet generellt är det främst de mått som handlar om hushållens ekonomi som får höga andelar.

För de kommuner som områdena ligger i så kanske resultaten av denna rapport inte kommer som en överraskning, men det finns ändå anledning att reflektera över resultaten och fundera på eventuella insatser. De tre områden som hamnat i klass 12, vilket innebär flera problem och stora utmaningar, behöver kanske ett särskilt fokus.

Kommunernas prioriteringar och utmaningar med olika hushållstyper

I Värmland består nästan hälften av alla hushåll av en ensamstående person utan barn. Störst andel med ensamstående utan barn har Filipstad, där den hushållstypen utgör 50,2 procent av kommunens totala antal hushåll. Lägst andel finns i Hammarö, med 34,5 procent av hushållen.

Länets näst största hushållstyp är sammanboende utan barn. Ungefär vart fjärde hushåll har den sammansättningen. Därefter kommer hushållstypen sammanboende med barn 0–24 år.

Hushållstyper som är svårast att lösa bostadssituationen för

Bostadsmarknadsläget i en kommun avgör hur lätt eller svårt det är att lösa bostadssituationen för olika hushåll. Tabell 19 visar vilka hushållstyper som kommunerna bedömer kommer vara svårast att lösa boende för. I hushållstypen övriga hushåll ingår till exempel hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv.¹²

Sju kommuner upplever inte att någon grupp är svårare än andra. Gemensamt för dessa kommuner är att de har bostadsmarknader i balans eller med överskott, vilket gör att bostäder som passar de flesta hushållstyper finns tillgängliga.

Ensamstående med barn behöver oftast bostäder med flera rum, men till en rimlig boendekostnad. Även sammanboende med barn har behov av stora bostäder, men har oftare en bättre ekonomi vilket gör möjligheterna att skaffa en lämplig bostad större. De kommuner som svarat att barnfamiljer är svårast att lösa bostadssituationen för har uppgivit att det finns behov av större bostäder eller bostäder med rimliga boendekostnader.

¹² Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 19: Hushållstyper som är svårast att lösa bostadssituationen för

Hushållstyper kommunen bedömer vara svårast att lösa bostadssituationen för	Kommuner
Ingen särskild grupp som upplevs som svårare att lösa bostadssituationen för	Eda, Filipstad, Forshaga, Hagfors, Sunne, Säffle, Torsby
Ensamstående med barn	Arvika, Hammarö, Karlstad
Ensamstående utan barn	Ingen kommun
Sammanboende med barn	Grums, Karlstad, Kil, Storfors
Sammanboende utan barn	Kil
Övriga hushåll	Hammarö, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Årjäng

Bostäder det råder störst behov av i kommunerna

Något generaliserat kan man säga att hushåll med få personer efterfrågar små bostäder. Eftersom nästan hälften av länets hushåll är ensamstående utan barn så borde det finnas ett stort behov av små bostäder. Men ingen av kommunerna anger detta i enkäten, vilket visas i tabell 20. Det tyder på att det idag finns ett stort utbud av små bostäder tillgängliga. Detta bekräftas också av den byggstatistik som finns. Det har den senaste åren byggts många små hyres- och bostadsrätter.

Stora bostäder har inte byggts i samma omfattning, trots att hälften av länets kommuner har ett stort behov av dessa.

Många kommuner har också behov av tillgänglighetsanpassade bostäder.¹³ Det kan till exempel handla om bostäder för äldre eller funktionshindrade. I många kommuner finns idag inte så många alternativ för äldre som vill lämna sin villa och flytta till ett bättre anpassat boende. Med tanke på den åldrande befolkningen så är det här ett behov som kommer öka de kommande åren. Ett alternativ till att bygga nya bostäder som är tillgänglighetsanpassade kan vara att inventera det befintliga bostadsbeståndet i syfte att få en bild över vilka bostäder som redan är tillgänglighetsanpassade och vilka som med en viss ombyggnad kan bli det.

¹³ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 20: Bostäder det främst råder behov av i länets kommuner

Typ av bostäder det främst råder behov av i kommunen	Kommuner
Stora bostäder	Arvika, Eda, Filipstad, Grums, Hammarö, Kil, Storfors, Säffle
Små bostäder	Ingen kommun
Bostäder med rimliga boendekostnader	Arvika, Eda, Forshaga, Karlstad, Kil, Sunne
Bostäder i markplan med tillgång till uteplats	Forshaga, Munkfors, Säffle, Årjäng
Bostäder med kollektiva funktioner till exempel gemensamhetsytor/-lokaler	Ingen kommun
Bostäder i kollektivtrafknära lägen	Ingen kommun
Bostäder för äldre	Arvika, Hammarö, Kil, Kristinehamn, Sunne, Säffle, Årjäng
Tillgänglighetsanpassade bostäder	Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle, Årjäng

Hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda

Det kan finnas många olika orsaker och hinder som gör att personer inte kan få sina bostadsbehov tillgodosedda. Tabell 21 visar flera olika hinder och vilka kommuner som anger att hindret existerar för sina invånare.

Flest kommuner anser att det är hushållens ekonomiska förutsättningar och att det saknas ”rätt” sorts bostäder som är de vanligast förekommande hindren.

Tabell 21: Hinder för personer att få bostad

Hinder för personer att få bostad i kommunen	Kommuner
Det finns inget som försvårar möjligheten för personer att få bostadsbehovet tillgodosett	Forshaga, Munkfors
Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt)	Kil
Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser med mera) för att erhålla ett kontrakt	Karlstad, Sunne
Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst	Hagfors, Karlstad, Storfors, Sunne, Säffle
Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen	Eda, Filipstad, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Torsby
Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven	Arvika, Grums, Hammarö, Kil, Kristinehamn, Storfors, Årjäng

Prioriterade hushållstyper

Med utgångspunkt i att det finns hushåll som kommunerna upplever vara svåra att lösa bostadssituationen för, bostadsbehoven och de hinder som finns för hushållen att få en lämplig bostad i kommunerna, så skulle det kunna finnas möjligheter för kommunerna att prioritera någon eller några hushållstyper i sitt bostadsförsörjningsarbete.

Men som tabell 22 visar så är det få kommuner som gör någon prioritering alls. Kristinehamn är den kommun som prioriterar flest hushållstyper. Med övriga hushåll menar kommunen här äldre och bostäder som är anpassade för den gruppen. I enkäten ges inga svar på varför en kommun väljer eller inte väljer att prioritera någon hushållstyp, men att tre kommuner väljer att prioritera gruppen sammanboende utan barn kan tyckas lite konstigt, då det generellt sett är en grupp med ganska goda ekonomiska möjligheter att på egen hand ordna ett passande boende.

Ingen kommun har valt att prioritera gruppen ensamstående med barn, som bör vara den grupp som har sämst ekonomiska möjligheter att ordna en lämplig bostad. Statistik från Boverket visar att cirka 13 procent av hushållen ensamstående med barn har en ansträngd boendekonomi. Det kan jämföras med gruppen sammanboende utan barn där cirka 4 procent av hushållen har ansträngd boendekonomi.¹⁴

¹⁴ Boverkets öppna data för bedömning av bostadsbrist.

Tabell 22: Prioriterade hushållstyper i länets kommuner

Kommuner	Ensam- stående med barn	Ensam- stående utan barn	Samman- boende med barn	Samman- boende utan barn	Övriga hushåll
Arvika	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Eda	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Filipstad	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Forshaga	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Grums	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej
Hagfors	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Hammarö	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Karlstad	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Kil	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej
Kristinehamn	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja
Munkfors	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Storfors	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Sunne	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Säffle	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Torsby	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Årjäng	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej



Älvgatan, kvarteret Almen, Karlstad.

Byggande, bostadsbestånd och bostadspriser

I det här kapitlet redogörs för den bostadsproduktion som påbörjats och färdigställd under 2024. Kapitlet redovisar också kommunernas förväntningar på nybyggnation de kommande åren samt vad som begränsar bostadsbyggandet i länet. Därefter redovisas bostadsbeståndets sammansättning, hyreshöjningar och utvecklingen av bostadspriserna.

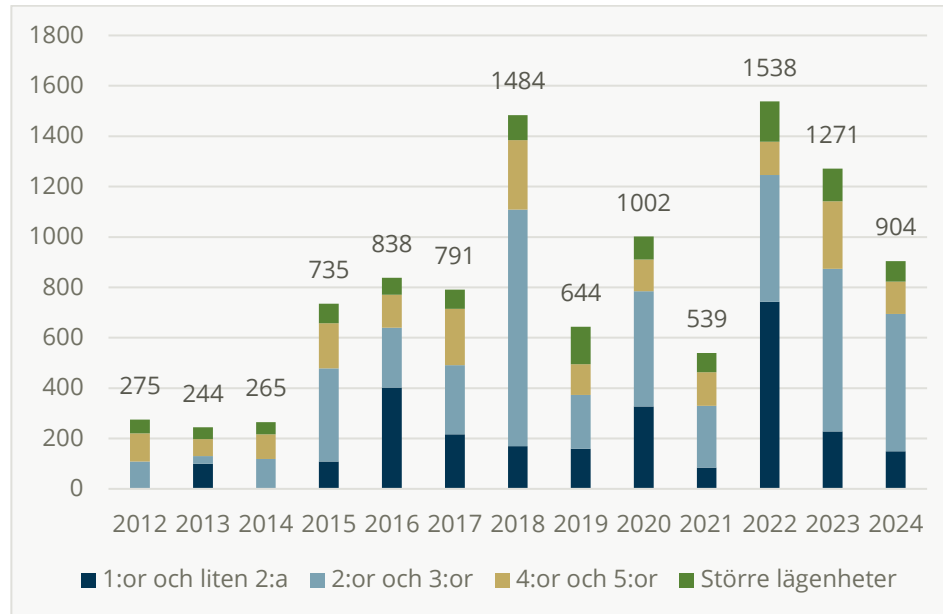
Fortsatt minskning av färdigställda lägenheter

Sedan toppnoteringen på över 1 500 färdigställda lägenheter 2022 har antalet sjunkit två år i följd, precis som prognoserna förutspådde när de första larmen om krisen kom.

Under 2024 färdigställdes 904 lägenheter, vilket är mer än 360 färre än året innan. Det finns en stor risk att antalet kommer fortsätta sjunka de kommande åren, med tanke på hur få lägenheter som påbörjats under 2023 och 2024.

Av de nybyggda lägenheterna så är två av tre, eller 607 stycken, en hyresrätt. 379 av dessa har byggts i Karlstad, följt av Hammarö och Forshaga med 138 respektive 54 lägenheter. Den största ägargruppen är privata bolag eller enskilda ägare. Gruppen äger två tredjedelar av de nybyggda lägenheterna. Allmännyttiga bostadsföretag är registrerade ägare till 127 lägenheter. 54 av dessa har Forshagabostäder byggt, medan Torsbybostäder byggt 24. Övriga har byggts av något av de två allmännyttorna i Karlstad.¹⁵

¹⁵ SCB

Figur 23: Färdigställda lägenheter uppdelat i lägenhetsstorlekar 2012–2024, Värmlands län

Rekordlångt antal påbörjade lägenheter

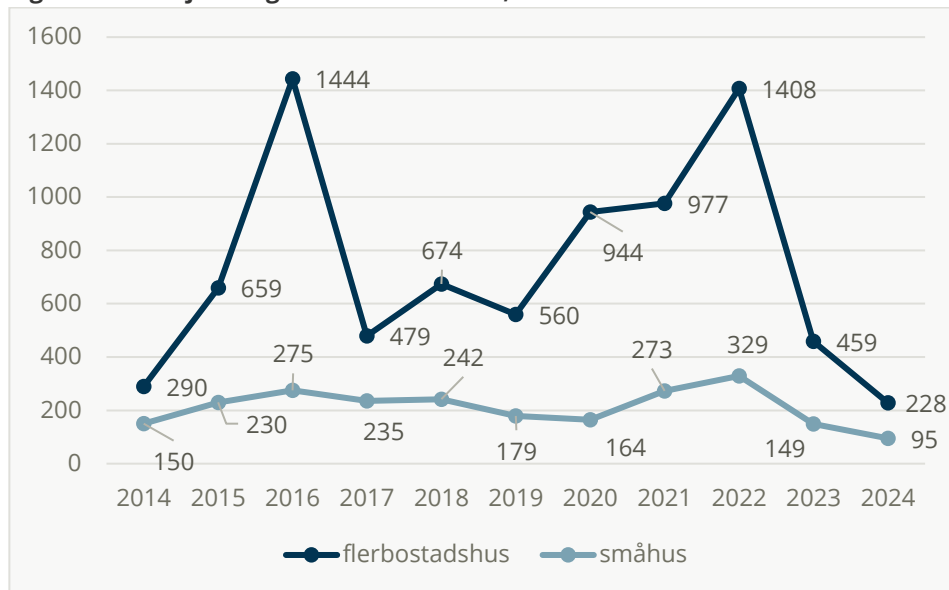
Statistiken över påbörjade lägenheter, som hämtas från SCB, baseras på startbesked som lämnas av kommuner. Någon faktisk byggnation behöver alltså inte ha påbörjats. Det finns med andra ord en viss osäkerhet i siffrorna om antalet påbörjade lägenheter.

Siffrorna för 2023 var de lägsta på nästan tio år och som figur 24 visar så har minskningen fortsatt under 2024. Antalet lägenheter i flerbostadshus har mer än halverats under året. SCB:s statistik över påbörjade lägenheter sträcker sig bakåt i tiden till 2013 och årets siffror är de lägsta under hela den tidsperioden. Den stora frågan är om minskningen kommer fortsätta de kommande åren, eller om vi nått botten nu?

Boverket bedömer i sin senaste byggprognos (december 2024) att förbättrade ekonomiska förutsättningar skapar gynnsamma villkor för en vändning för bostadsbyggandet under 2025. Återhämtningen bromsas dock fortsatt av höga byggkostnader och hushållens låga köpkraft.¹⁶

¹⁶ Boverket (2024). Byggprognos analys december 2024.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknad/en/byggprognos/december-2024/> Hämtad 2025-05-21

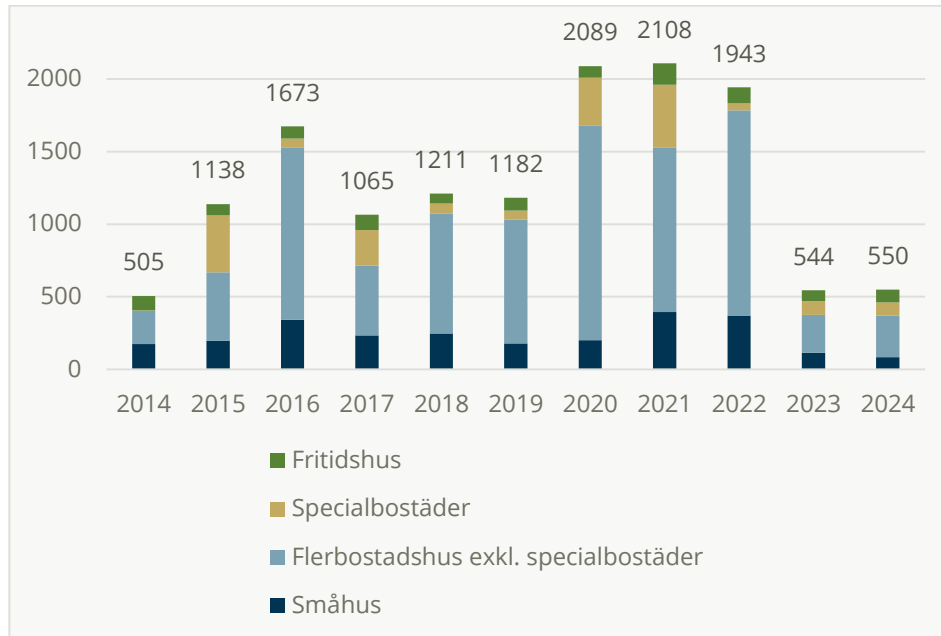
Figur 24: Påbörjade lägenheter 2012–2024, Värmlands län

Få beviljade bygglov för andra året i rad

Steget innan startbesked är att få bygglovet beviljat av kommunen.

Under 2023 beviljades bygglov för sammanlagt 544 lägenheter, vilket var en stor minskning från året innan. För 2024 är siffran nästan den samma som 2023; bygglov för 550 lägenheter har beviljats.¹⁷

¹⁷ SCB

Figur 25: Antal lägenheter i beviljade bygglov fördelat på hustyp, Värmlands län

Förväntad nyproduktion

Kommunerna får i enkäten svara på hur många nya bostäder som de beräknar kommer att påbörjas under de två kommande åren. Tabell 26 visar svaren för 2025 och 2026. Kolumnen till vänster visar deras svar för 2025 i förra årets enkät.

Kommunernas prognoser för hur många nya bostäder som kommer påbörjas under 2025 har sjunkit rejält på ett år, från 1019 till 665. Samtidigt är bedömningen att bostadsbyggandet under 2026 kommer öka igen. Samma tendens sågs i förra årets analys. Kommunerna hade då sänkt sina prognoser för 2024 från 1655 till 795 bostäder. Det är troligt att många planerade byggprojekt förskjuts på framtiden i förhoppning om en stabilare bostadsmarknad och lugnare omvärldsläge.

Forshaga, Hammarö och kanske främst Kristinehamn har sänkt prognoserna mycket. Sunne och Säffle har i stället ökat prognoserna och om de slår in så kommer över 120 bostäder byggas i de kommunerna under 2025 och 2026.¹⁸

¹⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 26: Förväntad nyproduktion av bostäder 2025 och 2026

Kommuner	2025 enligt kommunernas prognos i förra årets enkät	2025 enligt kommunernas prognos i årets enkät	2026 enligt kommunernas prognos i årets enkät
Hela Värmland	1019	665	1138
Arvika	49	21	30
Eda	0	0	0
Filipstad	0	5	5
Forshaga	57	5	5
Grums	5	0	106
Hagfors	0	0	1
Hammarö	73	35	51
Karlstad	564	500	814
Kil	40	10	25
Kristinehamn	196	10	20
Munkfors	2	0	0
Storfors	10	5	10
Sunne	10	33	41
Säffle	0	33	15
Torsby	3	5	10
Årjäng	10	3	5

Kommunerna får i enkäten specificera hur stor andel av de planerade bostäderna som utgörs av specialbostäder. Med specialbostäder menas bostäder för studenter, äldre och personer med funktionsnedsättningar. Av de 665 bostäderna som planeras för 2025 så är 194 specialbostäder, varav 160 av dem är studentbostäder som ska byggas i Karlstad.

Planerna för 2026 är byggnation av 172 specialbostäder. Nästan samtliga utgörs av bostäder för äldre i främst Grums och Karlstad.

Planerad ombyggnation eller rivning

Utöver nybyggnad så kan kommunernas bostadsbestånd också ändras genom ombyggnation eller rivning. Sju kommuner planerar att bygga om befintliga lokaler eller bostadshus för att skapa nya bostäder. Tre

kommuner, alla med ett överskott av bostäder i kommunen som helhet eller centralorten, planerar för rivning.¹⁹

Tabell 27: Kommunernas planer för ombyggnad, alternativt rivning, under 2025 och 2026 som förändrar bostadsbeståndet i kommunen

Kommuner	Planer	Kommentar
Arvika	Ombyggnad	Ingen kommentar
Eda	Inga planer	Ingen kommentar
Filipstad	Ombyggnad och rivning	Ingen kommentar
Forshaga	Ombyggnad	Ombyggnation av handelslokal till två bostäder
Grums	Vet ej	Ingen kommentar
Hagfors	Ombyggnad	Ombyggnation av särskilt boende för att skapa 3-5 nya lägenheter inom särskilt boende
Hammarö	Ombyggnad	Ombyggnation av lokal till serviceboende inom LSS, samt ombyggnation av tidigare äldreboende till 22 hyresrätter
Karlstad	Inga planer	Ingen kommentar
Kil	Ombyggnad	Ombyggnation av boende till hyresrätter under 2025
Kristinehamn	Inga planer	Ingen kommentar
Munkfors	Ombyggnad	Eventuell ombyggnad av lägenheter i befintligt hus för behovsanpassade lägenheter
Storfors	Rivning	Rivning av tomställda flerfamiljshus i allmännyttans bestånd
Sunne	Vet ej	Ingen kommentar
Säffle	Rivning	Rivning av kommunägda bostäder och kontorslokaler
Torsby	Inga planer	Ingen kommentar
Årjäng	Inga planer	Ingen kommentar

¹⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Värmland

Det finns många faktorer som kan försvåra och hindra att nybyggnation ska ske. I enkäten får kommunerna lista de faktorer som främst begränsar byggandet. Svaret ges i form av 16 svarsalternativ. Vi har valt att gruppera svarsalternativen i tre grupper utifrån hur de påverkar nybyggnation och/eller vem som påverkas. Resultatet i förra årets analys visade att kommunerna ansåg att de faktorer som främst begränsar byggandet i länet är kopplat till byggherren.

Tabell 28 visar hur kommunerna svarat i förra årets och årets enkäter. I den första gruppen med faktorer som påverkar eller påverkas av den bostadssökande så är det i år färre kommuner som angett att dessa faktorer påverkar. Bedömningen är att hushållens inkomstutveckling och möjligheter att få lån förbättrats jämfört med förra året. Den främsta orsaken till detta bör vara att bolåneräntorna sjunkit en hel del under denna period.²⁰

Tabell 28: Begränsande faktorer för bostadsbyggandet 2023 och 2024

Grupp 1 - faktorer som påverkar eller påverkas av den bostadssökande	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2023	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2024
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	10	6
Svag andrahandsmarknad för bostäder	4	6
Svag inkomstutveckling för hushållen	7	4
Vikande befolkningsunderlag	8	9
Summa	29	25

Även i årets enkät är det grupp 2 som flest kommuner anser begränsa byggandet av bostäder. Det har dock minskat jämfört med förra året och även här är det främst de ekonomiska förutsättningarna som förbättrats, enligt kommunerna.

Höga produktionskostnader är alltså det svarsalternativ som flest kommuner anser vara en begränsande faktor. Därefter kommer krav på nedskrivning/direktavskrivning och vikande befolkningsunderlag.

²⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Grupp 2 – faktorer som påverkar byggherren	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2023	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2024
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	8	5
Krav på nedskrivning/direktavskrivning	11	9
Höga produktionskostnader	13	12
Brist på arbetskraft hos husbyggare	0	0
Summa	32	26

Den tredje gruppen innehåller faktorer som påverkas av den offentliga sektorn, alltså staten, regionen och kommunerna. Totalsumman för gruppen har inte ändrats särskilt jämfört med förra året, men det har skett flera ändringar på enskilda svarsalternativ.

I förra årets enkät var det ingen kommun som ansåg att prövningar i samband med genomförande av detaljplaner var ett hinder, men i år är det två kommuner som anser det. Omvänt var det tre kommuner som förra året ansåg att bullerproblem var ett hinder, medan ingen anser det i år.

Den ändring som kanske är mest anmärkningsvärd är att antalet kommuner som anser att de själva eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter att bygga bostäder har dubblerats från tre till sex. I många värmländska kommuner är intresset att bygga bostäder från den privata sektorn låg eller obefintlig. Om det ska någon byggnation så är det upp till kommunen eller bostadsföretaget att göra det. Att allt fler kommuner anser att de inte har råd är en oroväckande utveckling.

Grupp 3 – faktorer som påverkas av den offentliga sektorn	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2023	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2024
Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)	0	0
Brist på detaljplanlagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga	3	4
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)	4	3
Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar till exempel fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd eller militära intressen	0	2
Överklaganden av detaljplaner	2	3
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	2	1
Bullerproblem	3	0
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande	3	6
Summa	17	19

Byggföretagens analys av bygginvesteringar under 2024 och framåt

Enligt Byggföretagens regionala byggprognoser fortsatte bygginvesteringarna i Värmland minska under 2024. Prognosen inför 2025 är försiktigt positiv för länet likväl som för övriga landet där branschorganisationen fortsatt ser höga bostadsräntor samt inflation som det största hindret för framtida investeringar i bostäder. Bostadsbyggandet har sedan 2023 minskat kraftigt i hela landet – detta gäller framför allt för bostadsrätter där privatpersoner fortsatt avvaktar och vidtar försiktighet då köpkraften minskat på grund av faktorer som bland annat ökade levnadsomkostnader, en osäkrare arbetsmarknad och

tuffa kreditrestriktioner. Investeringar i hyresrätter är också på en låg nivå då byggkostnaderna är fortsatt höga och det inte finns någon typ av stimulansstöd för bostadsbyggande. Värmland följde många av rikets regioner gällande en minskning av de totala bygginvesteringarna under 2024 – här investerades totalt 14,3 miljarder kronor i olika byggprojekt där bostäder stod för 3,8 miljarder, lokaler för 5,6 miljarder och anläggningsprojekt för 3,3 miljarder kronor.

Bostäder

När det gäller bostadsbyggandet i Värmland fortsatte marknaden att falla under 2024 precis som Byggföretagens prognos förespår under föregående prognosperiod. Detta är genomgående för hela landet där Värmland inte är något undantag. Inför 2025 och 2026 ses en svag ljusning gällande de totala bygginvesteringarna men när det gäller bostadsbyggandet är det fortsatt mycket låga investeringsnivåer. Nybyggandet har bottnat under 2024, och branschorganisationen ser heller ingen snabb återhämtning utan det kommer dröja innan investeringsvolymerna är tillbaka på samma nivåer som innan raset.

Vårt att notera är att det görs viss ombyggnation samt renoveringar som håller uppe sysselsättningen. Från 2024 års nivå spås ingen ändring av investeringsvolymerna under de två kommande åren. Här är krävs räntesänkningar och/eller andra stimulansåtgärder som till exempel sänkt amorteringskrav och bättre möjligheter för bospärande för att få i gång bostadsbyggandet igen.

Lokaler

Under 2024 och 2025 färdigställs många investeringar i kommersiella lokaler, och tyvärr har fortsatta investeringar bromsats helt eller skjutits fram. Några större projekt är på gång. Bland annat byggnationen av Centralsjukhuset i Karlstad som är och kommer vara Värmlands största byggprojekt under flera år framöver. Försvaret och Fortifikationsverket gör allt fler investeringar i länet och kommer troligen så fortsätta vilket bidrar positivt i prognosen. Byggföretagen ser en fortsatt minskning av investeringar i lokaler på -7 procent under 2025 men under 2026 spås en ökning på 3 procent.

Anläggning

På anläggningssidan ses en fortsatt positiv bild. Det sker en upptrappning på väg och järnvägsunderhållet i länet och ombyggnationen av nytt bangårdsområde i Karlstad bidrar fortsatt positivt och investeringarna växer under prognosen.

Byggföretagens prognos spår en ökning av investeringar på anläggningssidan på 14 procent under 2025 och en fortsatt ökning under

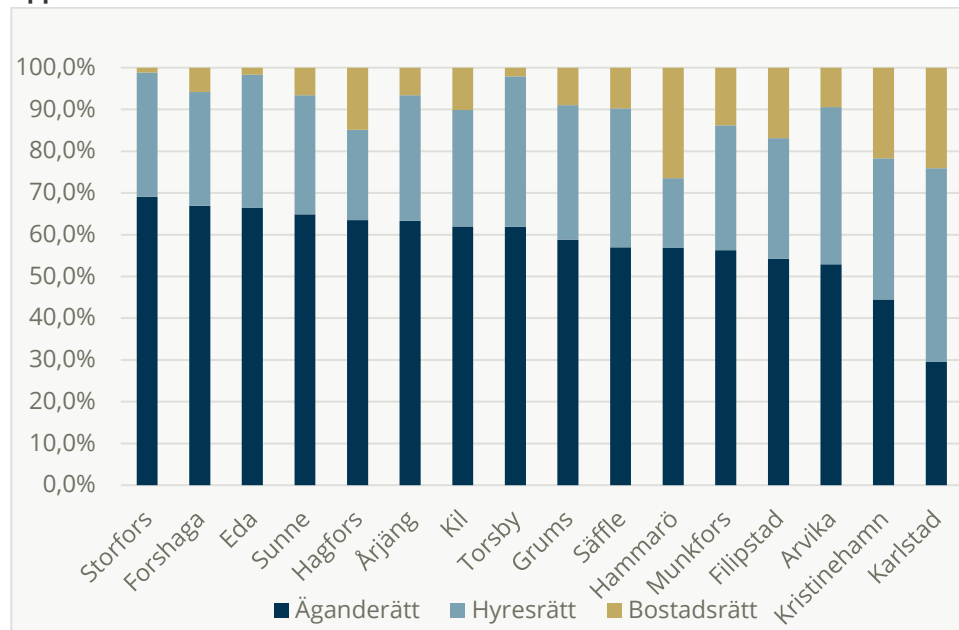
2026 på 5 procent.

Värmlands bostadsbestånd

I Värmland finns över 152 400 lägenheter. Över 50 procent av lägenheterna finns i småhus, cirka 40 procent i flerbostadshus och resterande utgörs av specialbostäder och övriga hus.

Figur 29 visar hur kommunernas lägenhetsbestånd ser ut när det delas upp i upplåtelseformerna. I de flesta kommuner så utgör äganderätterna över hälften av beståndet. Äganderätter är allt som oftast lika med småhus, även om det också finns en del småhus i form av hyres- och bostadsrätter.

Figur 29: Lägenhetsbeståndet i länets kommuner fördelat på upplåtelseformer



Tabellen visar att det är ganska stora skillnader mellan Säffle som har flest äganderätter och Karlstad som har minst. Snittet för länet är att 47 procent av lägenheterna är äganderätter, 37 procent hyresrätter och 16 procent bostadsrätter. Värmland har en klart större andel äganderätter än riksgenomsnittet som är ungefär 38 procent.

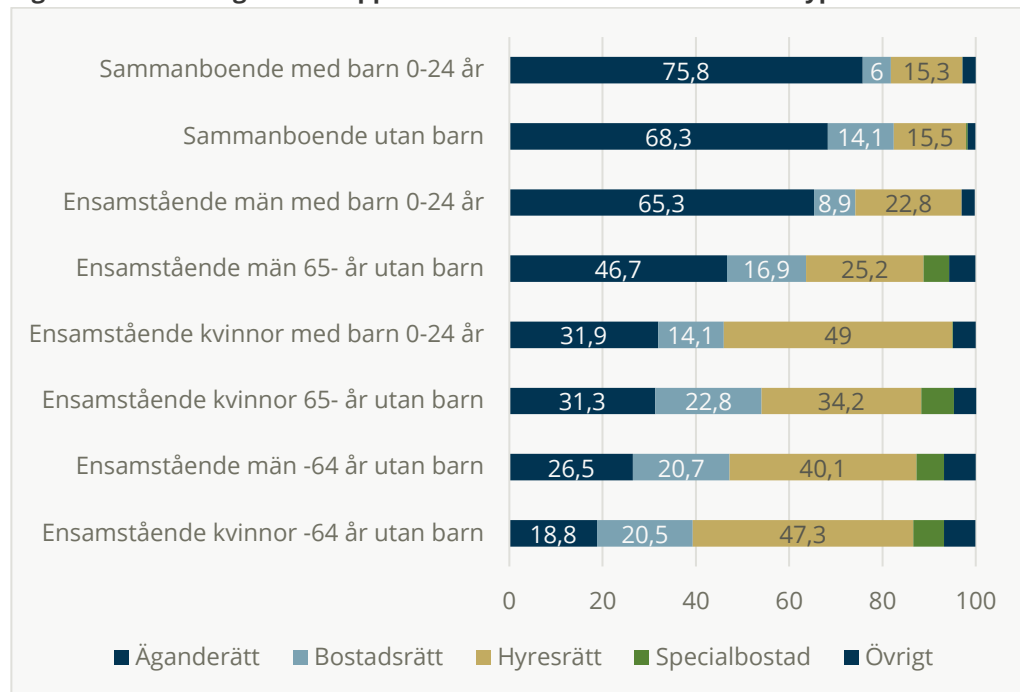
Statistik från SCB visar att lite mer än en fjärdedel av de värmländska småhusen/äganderätterna är byggda innan 1930. Näst största grupp är hus byggda på 60- och 70-talet.

Den största andelen av lägenheter i flerbostadshus byggdes under 70-talet. År 1970 var miljonprogrammets rekordår och under det kommande årtiondet byggdes många lägenheter i Sverige och Värmland.

Vem bor var?

Varannan bostad i länet är ett småhus, men vilka är det främst som bor där? Det skiljer mycket mellan olika hushållstyper. Figur 30 visar olika hushållstyper och var dessa bor. Tre av fyra familjer med barn bor i småhus, medan färre än var femte ensamstående kvinna under 65 år gör det.

Figur 30: Fördelning mellan upplåtelseformerna för olika hushållstyper



Det finns också ganska stora skillnader mellan könen. Sex av tio ensamstående män med barn bor i småhus, medan endast tre av tio ensamstående kvinnor gör det. Av de ensamstående kvinnorna med barn så bor varannan i en hyresrätt.²¹

Generellt kan sägas att ensamstående kvinnor, oavsett ålder eller om det finns barn eller ej i hushållet, i högre utsträckning bor i hyresrätt än de ensamstående männen.

Hyran en stor utgift

Som figur 30 visar så bor många ensamstående, med eller utan barn i hyresrätter. Hyresgäster lägger generellt en större andel av sin inkomst på boende än andra. I genomsnitt går ungefär 27 procent av hyresgästernas inkomst till att betala hyran. För hushåll i bostadsrätt och äganderätt är andelen betydligt lägre, ungefär 19 respektive 16 procent.

²¹ SCB.

Detta är inklusive amortering på bolån, som i statistiken räknas som boendeutgift.²²

Hyresgäster betalar mest även i kronor och ören

Hur stor andel av inkomsten som går till boendeutgifter har ett naturligt samband med hur hög inkomsten är. Boende i hyresrätt har generellt sett lägre inkomster, jämfört med dem som äger sin bostad.

Men att hyresgäster lägger en större del av inkomsten på boende beror inte bara på att de har lägre inkomster. Även i kronor och ören betalar hushåll i hyresrätter mer för sitt boende, jämfört med hushåll som äger bostäder av liknande storlek.

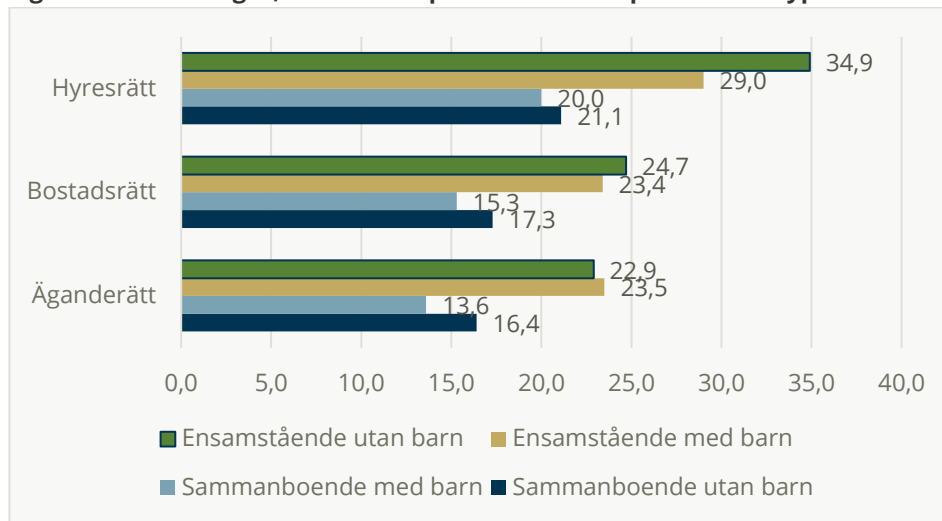
Tio procent av de värmländska hushållen boende i hyresrätt har en ansträngd boendeekonomi, medan tre till fyra procent av de som bor i bostadsrätt och småhus har det.

2023 saknade över hälften av alla barnfamiljer i hyresrätt en kontantmarginal på 13 000 kronor. Det betyder att de inte klarar av en oväntad utgift i den storleksordningen, utan att behöva låna eller be om hjälp.

Att barnfamiljer i hyresrätt oftare har en tuff ekonomisk situation syns också i statistiken över andra former av ekonomiska svårigheter. Till exempel är andelen barnfamiljer som kommit efter med betalningar mångdubbelt högre i hyresrätt än i det ägda boendet.²³

²² Hurvibor.se

²³ Hurvibor.se

Figur 31: Boendeutgift, andel av disponibel inkomst per hushållstyp

Ensamstående får minst över

Oavsett upplåtelseform är det ensamstående hushåll som lägger störst andel av inkomsten på boende. Detta beror helt enkelt på att det inte finns någon att dela kostnaderna med.

Ensamstående hushåll med barn som bor i hyresrätt lägger mer än 34 procent av inkomsten på hyra. Detta är betydligt högre än för motsvarande hushåll i bostadsrätt (21 procent) eller villa (23 procent).²⁴I genomsnitt 13 procent av de ensamstående kvinnorna med barn, oavsett boendeform, har en ansträngd boendeekonomi. Skillnaden jämfört med män i samma situation är inte så stor; där har 12,4 procent en ansträngd boendeekonomi.

Hyresförhandlingar

Förhandlingarna mellan hyresvärdar och Hyresgästföreningen har de senaste åren präglats av ett världsläge där höga räntor och inflation gjort att kostnaderna ökat rejält. Detta har gjort att hyresvärdar i många fall haft historiskt höga krav på hyreshöjningar. Snitthöjningen innan krisen hade legat på 1,5–1,8 procent. Förhandlingarna för 2023 ledde till att hyran för de värmländska hyresgästerna höjdes mellan 3,5 och 5 procent. För 2024 låg höjningarna på mellan 5,1 och 5,8 procent.

Tabell 32 visar resultaten av de tre senaste hyresförhandlingarna och är sorterad utifrån det bolag som höjde hyran mest för 2025 och i fallande skala. De flesta förhandlingarna gav en något lägre höjning denna gång än för året innan. Förhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen bestämdes av skiljeman både 2024 och 2025.

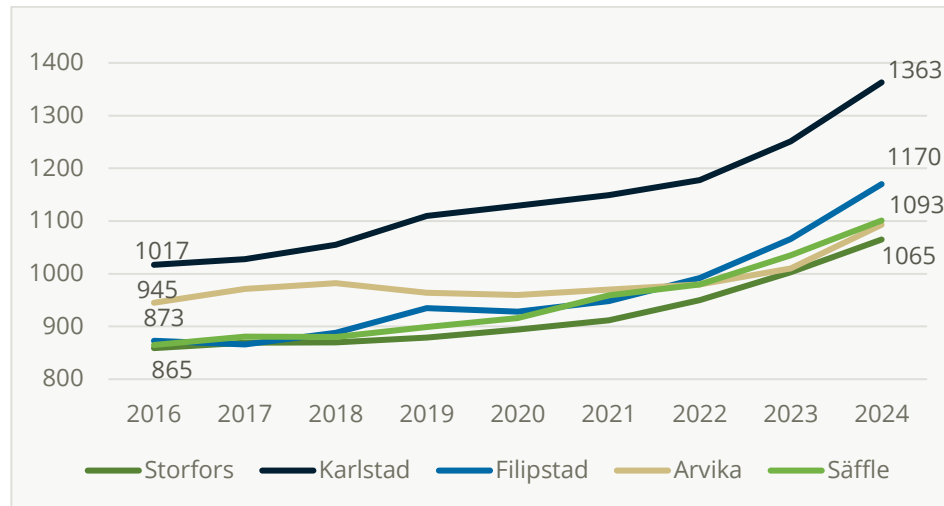
²⁴ Hurvibor.se

Tabell 32: Hyreshöjningar för 2023, 2024 och 2025, Värmlands län

Bostadsbolag	Höjning 2023	Höjning 2024	Höjning 2025
Säfflebostäder AB	3,90%	5,60%	5,70%
Forshagabostäder AB	4,80%	5,10%	5,40%
Fastighetsägarna Kristinehamn	3,80%	5,65%	5,30%
Fastighetsägarna Säffle	4,20%	5,75%	5,30%
Fastighetsägarna Sunne	4,00%	5,60%	5,20%
Fastighetsägarna Torsby	4,20%	5,55%	5,20%
Fastighetsägarna Eda	4,00%	5,50%	5,20%
Fastighetsägarna Forshaga	4,00%	5,10%	5,20%
Fastighetsägarna Karlstad	3,92%	5,30%	5,20%
Fastighetsägarna Filipstad	4,70%	5,60%	5,20%
Fastighetsägarna Hammarö	4,10%	5,60%	5,20%
Fastighetsägarna Grums	4,50%	5,30%	5,20%
Fastighetsägarna Årjäng	4,30%	5,50%	5,20%
Stiftelsen Björkåsen (Storfors)	3,70%	5,40%	5,10%
Årjängs Bostads AB	3,90%	5,05%	5,10%
Fastighetsägarna Hagfors	4,50%	5,60%	5,00%
Munkforsbostäder AB	3,50%	4,50%	5,00%
Fastighetsägarna Kil	4,10%	5,50%	5,00%
Hagforshem AB	3,50 % + 1,7 %	4,50%	4,90%
Kristinehamns bostads AB	4,40%	5,19%	4,80%
Stiftelsen Karlstadshus	4,30%	5,17%	4,80%
Arvika fastighets AB	4,40%	5,10%	4,80%
Eda bostads AB	3,95%	5,10%	4,80%
Torsby Bostäder AB	4,80%	5,00%	4,80%
Kilsbostäder	3,90%	4,80%	4,80%
Sunne fastighets AB	4,30%	5,15%	4,70%
Karlstads Bostads AB	3,85%	4,90%	4,60%
AB Hammaröbostäder	4,50%	5,80%	4,50%
Grums Hyresbostäder AB	4,50%	4,15%	4,15%
Filipstadsbostäder	5,00%	5,00%	4,00%

Figur 33 visar hur den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter boyta har ökat från 2016 till 2024 i några av kommunerna.²⁵ Kurvorna visar tydligt hur de senaste årens stora höjningar ökat boendekostnaderna för länets hyresgäster.

Figur 33: Medelhyra per kvadratmeter 2016–2024 i några värmländska kommuner



Utveckling av bostadspriser

I detta avsnitt redogörs för hur prisutvecklingen sett ut på bostadsmarknaden i länet under 2024. Läget under året jämförs med tidigare år med en analys av eventuella mönster och trender som kan ha påverkat bostadsmarknaden.

Långsam återhämtning på bostadsmarknaden

Under första delen av 2024 hade villorna en svagt positiv prisutveckling, för att under andra hälften av året mattas av. Detta kan ses i figur 33, som visar prisnivån för villor angett i köpeskillingskoefficient - K/T-talet (förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt). K/T-talet beskriver hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde som köparen har betalat.

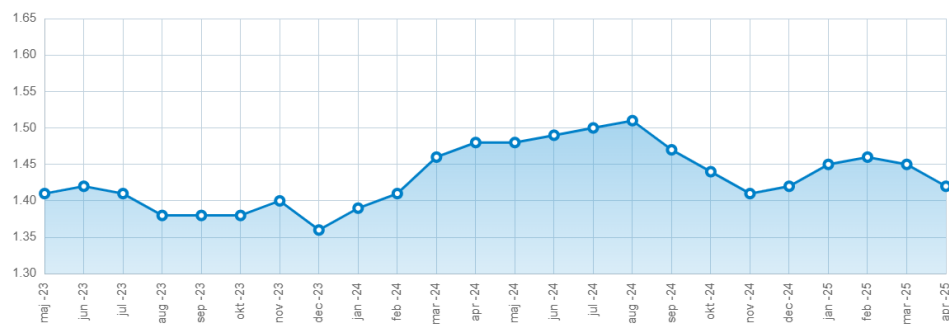
Totalt såldes 2034 villor under året, vilket är en ökning med nästan 21 procent jämfört med året innan. Det kraftigt ökade antalet villaförsäljningar visar på att köpare och säljare under året haft det enklare att mötas, och även om priserna fortsatte ned något under andra halvan av året så låg villapriserna i länet relativt stabilt.

Det genomsnittliga villapriset i Värmland har under den senaste

²⁵ SCB

tolvmånadersperioden (maj 2024 till april 2025) legat på 2 171 000 kronor, vilket motsvarar en prisutveckling med -0,7 procent. Detta visar då att Värmland har haft en svagare utveckling än rikssnittet på +1,1 procent. Högst genomsnittspris hade villorna på Hammarö; 4 383 000 kronor. Hammarö är också den enda kommunen i länet där genomsnittspriset ligger över riksgenomsnittet 3 931 000 kronor. Villorna med lägst genomsnittspris under perioden fanns i Munkfors och Filipstad. Där kostade genomsnittsvillan 811 000 kronor respektive 812 000 kronor. Under de senaste tre månaderna har villapriserna i länet ökat med +1,9 procent, vilket sannolikt beror på en säsongseffekt i kombination med tidigare räntesänkningar.

Figur 34: Prisutveckling för villor maj 2023 till april 2025, Värmlands län



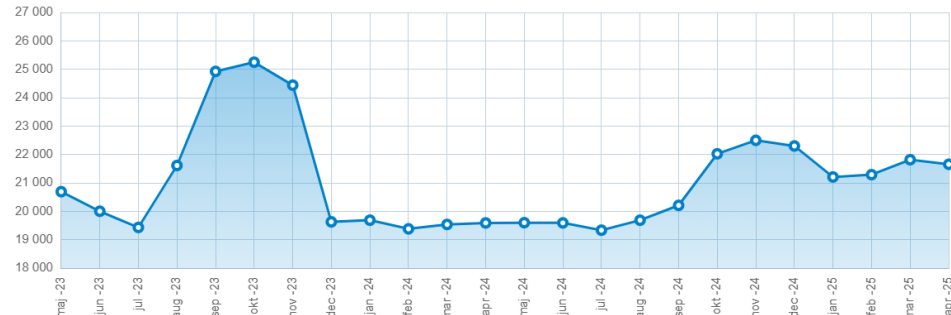
Figur 34 visar prisnivån för villor angett i köpskillingskoefficient.

Bostadsrätter

Under 2024 såldes 1963 bostadsrätter i Värmland, vilket är en ökning med enbart 1,5 procent. Prisutvecklingen på bostadsrätter i länet har under den senaste tolv månadersperioden (maj 2024 till april 2025), till skillnad från villorna, haft en kraftig positiv prisutveckling på 11,7 procent, vilket kan ses i figur 34.

Den genomsnittliga bostadsrätten i länet har ett kvadratmeterpris på 20 939 kronor vilket ger ett medelpris på 1,52 miljoner per bostadsrätt. Detta kan jämföras med riksgenomsnittet med ett kvadratmeterpris på 45 349 kronor, och 2,97 miljoner per bostadsrätt.

Figur 35: Prisutveckling för bostadsrätter, maj 2023 till april 2025, Värmlands län



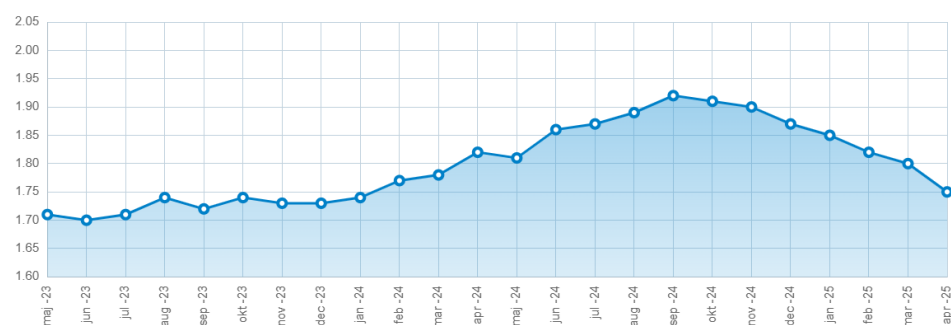
Figur 35 visar prisnivån för bostadsrätter angett i det genomsnittliga kvadratmeterpriset för sålda bostadsrätter under perioden maj 2023 till april 2024.

Fritidshus

Under 2024 har 187 av länets drygt 27 800 fritidshus bytt ägare. Det innebär en ökning med 10 procent jämfört med antalet sålda fritidshus under 2023, vilket var ett år som präglades av en kraftig inbromsning i försäljningsvolymen (-17 procent). Trots en längre tid av ökande levnadskostnader har intresset för fritidshus i Värmland hållit i sig, vilket tyder på att många fortsatt prioriterar sitt fritidsboende.

Under den senaste 12 månaders perioden (maj 2024 till april 2025), har det genomsnittliga priset för ett fritidshus i Värmland legat på 1,62 miljoner kronor, vilket motsvarar en prisutveckling med 1,5 procent. En relativt stabil utveckling särskilt med hänsyn till det ekonomiska läget.

Figur 36: Prisutveckling för fritidshus, maj 2023 till april 2025, Värmlands län



Figur 36 visar prisnivån för fritidshus angett i köpeskillingskoefficient (förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt).

Av länets drygt 27 800 fritidshus har 23 procent utländska ägare, vilket gör att Värmlands län har näst störst andel utlandsägda fritidshus i landet efter Kronobergs län. En klar majoritet av dessa ägs av norrmän,

drygt 58 procent, följt av tyskar på 22 procent. Det norska ägandet av fritidshus i länet har dock minskat under de senaste åren till skillnad från det tyska som ökat kraftigt.

Bolåneräntan och bostadspriserna framåt

Riksbanken befinner sig mitt i en cykel av sänkningar av styrräntan, vilket pressar ned bolåneräntorna. Lägre bolåneräntor brukar i sin tur bidra till stigande bostadspriser. Enligt prognoser från bland andra SBAB, Nordea och Swedbank väntas bostadspriserna öka under 2025, men uppgången bedöms bli måttlig.²⁶

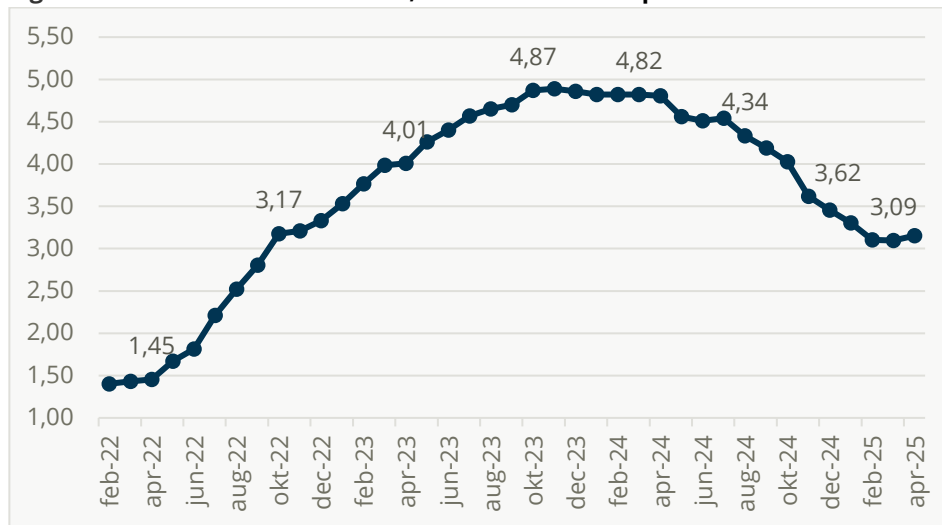
Tabell 37: Bankernas prognoser för bostadsprisutvecklingen 2025 och 2026

Bank	Bostadsprisutveckling 2025	Bostadsprisutveckling 2026
SBAB	+ 3,1 %	+ 5,0 %
Länsförsäkringar	+ 5,0 %	+ 4,0 %
SEB	+ 5,0 %	+ 5,0 %
Handelsbanken	+ 1,0 %	+ 5,0 %
Swedbank	+ 1,0 %	+ 5,0 %
Nordea	+ 5,5 %	+ 4,1 %
Danske bank	+ 5,0 %	–

Under 2023 hade den höga inflationen och bolåneräntorna en tydlig inverkan på bostadspriserna. Hushållens kostnader för bolån mångdubblades på en kort period, vilket ledde till minskad köpkraft och en del har till och med tvingats att byta bostad. Bolåneräntorna nådde sin högst punkt strax innan årsskiftet 2023–2024. I maj 2024 kom en första styrräntesänkning, som sedan följdes av tre till under året. Detta har fått till följd att bolåneräntorna också sjunkit, vilket figur 38 visar.

Figur 38 visar hur bolåneräntorna (genomsnittsränta för nya låneavtal och omförhandlingar av existerande lån under en viss period) förändrats under perioden februari 2022 till april 2025.

²⁶ Ekonomifokus.se

Figur 38: Bolåneräntor till hushåll, februari 2022 till april 2025



Äldre vägbro över Klarälven.

Befolkning och arbetsmarknad

I detta avsnitt redogörs kortfattat för den demografiska utvecklingen i länet under 2024, det vill säga hur förändringar i befolkningens sammansättning och storlek har varierat mellan kommunerna. Kapitlet innehåller även en uppdatering om arbetsmarknadsläget i länet.

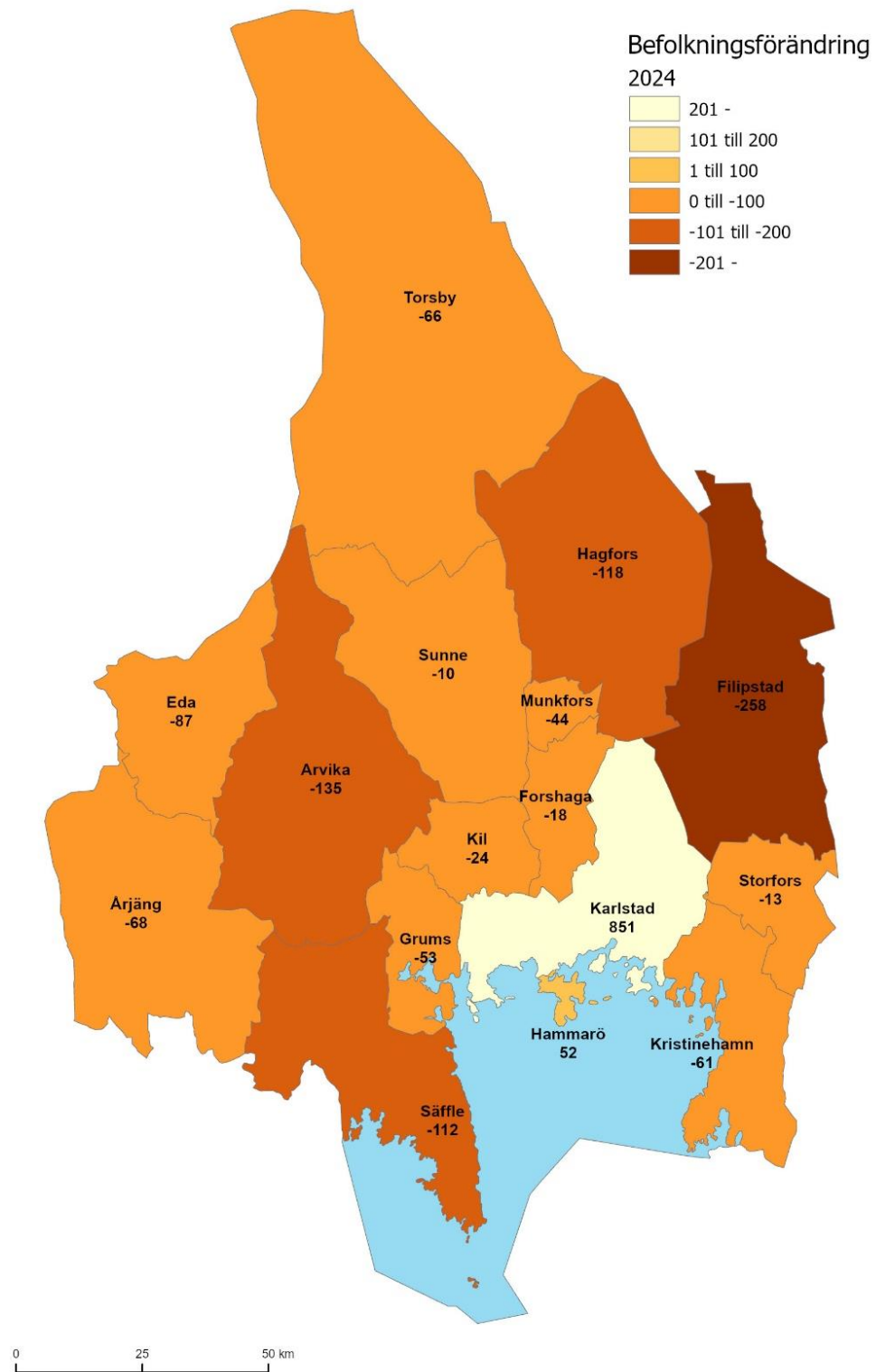
Länets befolkning fortsatte minska – men i långsammare takt

Under 2024 minskade folkmängden i Värmland med 164 personer. Vid årsskiftet 2024/2025 uppgick befolkningen till totalt 283 384 invånare. Det var andra året i rad som länet uppvisade en negativ befolkningstillväxt, efter en tidigare längre period av övervägande positiv utveckling. Glädjande nog var befolkningsminskningen mindre än året innan, då folkmängden sjönk med 428 personer.

Precis som föregående år kan utvecklingen främst förklaras av låga födelsetal i kombination med en fortsatt låg invandring. Värmlands befolkningsutveckling följer en bredare nationell trend, där flera län och kommuner upplevt minskad folkmängd under samma period. Skatteverkets skärpta kontroller av felaktiga folkbokföringar samt regeländringar som gjort det möjligt för fler ukrainare att bli folkbokförda har också påverkat statistiken, och det senare har under 2024 bidragit till att kraftigt dämpa befolkningsminskningen i länet.

Värmland har, trots sin demografiska struktur med en hög andel äldre och låga födelsetal, haft en mindre befolkningsminskning under 2023 och 2024 än flera andra jämförbara län. Det beror bland annat på en stor inflyttning från framför allt Nederländerna och Tyskland i förhållande till länets storlek som ytterligare bidragit till att minska nedgången. Den totala befolkningsutvecklingen per kommun redovisas i sin helhet i figur 39.

Figur 39: Befolkningsförändringar bland Värmlands kommuner 2024



Befolkningsutveckling i kommunerna 2024

Befolkningen i Värmlands län minskade med 164 personer under 2024, men utvecklingen varierade kraftigt mellan kommunerna. Sammantaget minskade invånarantalet i 14 av 16 kommuner, vilket även skedde under 2023, och likt fjolåret är det endast Karlstad och Hammarö som hade en befolkningsökning. Karlstad stod för länets tydligaste ökning med +851 invånare, följt av en mindre ökning i Hammarö +52. Övriga kommuner i länet visade däremot minskningar i olika omfattning. Mest i antalet invånare minskade Filipstad -258, följt av Arvika -135, Hagfors -118, och Säffle -112.

Länets utveckling följer trenden nationellt där mer än hälften av landets kommuner hade en befolkningsminskning under 2024.

Befolkningsutvecklingen i Värmland visar dock på tydliga skillnader mellan länets kommuner, och att befolkningstillväxten i allt högre grad koncentreras till Karlstad.

Karlstad är den kommun i länet som flest personer från andra kommuner i länet flyttar till. Det inomregionala flyttnettot uppgick till 428 personer under 2024, vilket motsvarar drygt 52 procent av kommunens totala flyttnetto. Året innan låg motsvarande andel på drygt 70 procent. Förutom Karlstad hade även Eda, Forshaga, Grums och Storfors ett positivt flyttnetto vad gäller flyttningar inom länet. Den kommun som tappade flest kommuninvånare till andra kommuner i länet var Hagfors med -111 personer.

Det inrikes flyttnettot för länet som helhet var negativt för andra gången sedan 2020 och uppgick till -89 personer. Trots det hade fem kommuner ett positivt inrikes flyttnetto. Störst var det i Karlstad med +254 personer, följt av Eda +23 och Forshaga +6.

Utrikes flyttnetto för hela länet uppgick under 2024 till 817 personer, en minskning med drygt 26 procent jämfört med 2023. Minskningen förklaras främst av högre utvandring i kombination med en fortsatt låg invandring jämfört med tidigare år. Totalt hade 14 av 16 kommuner ett positivt utrikes flyttnetto, vilket innebär att fler personer flyttade in från utlandet än ut. Karlstad hade det största nettot med +149 personer, följt av Hagfors +109 och Arvika +90. De två kommuner som hade negativt utrikes flyttnetto var Eda -30 och Filipstad -6.

Under hösten 2024 trädde nya regler i kraft för folkbokföring för personer med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet som innebar att den som har uppehållstillstånd med tillfälligt skydd kan nu bli folkbokförd efter ett år i Sverige, jämfört med tidigare två år.

Denna regeländring bidrog till att antalet folkbokförda ukrainare i länet ökade kraftigt från drygt 200 personer 2023 till över 750 vid årsskiftet

2024/2025. Den största delen av ökningen märktes i Karlstad och Arvika, där drygt hälften av länets ukrainska medborgare valt att bosätta sig. Utan denna ökning av folkbokförda ukrainare skulle Arvika haft ett betydligt lägre positivt utrikes flyttnetto under 2024, medan Karlstad sannolikt skulle ha redovisat ett negativt utrikes flyttnetto.²⁷

Tabell 40: Befolkningsförändringar och flyttnetto 2024

Kommun	Folkmängd	Folkökning	Födelse- överskott	Inom regionalt flyttnetto	Inrikes flyttnetto	Utrikes flyttnetto
Värmland	283 384	-164	-834	Inte applicerbart	-89	817
Arvika	25 547	-135	-139	2	-83	90
Eda	8 412	-87	-26	-44	23	-30
Filipstad	9 776	-258	-83	-93	-75	-6
Forshaga	11 520	-18	-29	-19	6	29
Grums	9 004	-53	-34	-49	2	32
Hagfors	11 418	-118	-70	-111	-45	109
Hammarö	16 992	52	-5	29	-20	47
Karlstad	98 084	851	26	428	254	149
Kil	12 061	-24	-28	1	-12	16
Kristinehamn	23 756	-61	-149	49	-2	46
Munkfors	3 625	-44	-42	-15	-7	20
Storfors	3 788	-13	-32	-17	1	33
Sunne	13 356	-10	-64	-18	-1	80
Säffle	14 899	-112	-66	-47	-80	83
Torsby	11 321	-66	-61	-50	-24	68
Årjäng	9 825	-68	-32	-46	-26	51

Tabell 40 visar olika variabler som påverkar befolkningsförändringar i länets kommuner. Födelseöverskott anger skillnaden mellan antalet födlsor och dödsfall. Inrikes flyttnetto visar nettoförändringen på grund av flyttningar inom landet. Utrikes flyttnetto anger nettoförändringen i befolkningen på grund av internationell migration. Inomregionalt flyttnetto anger nettoförändringen på grund av flyttningar inom länet.

²⁷ SCB

Förändrad takt i befolkningsminskningen

Befolkningstappet under 2024 har utvecklats olika i länets kommuner. I flera kommuner har man lyckats bromsa befolkningsminskningen jämfört med året innan. Här kan nämnas att Kristinehamn minskade med -61 personer 2024, jämfört med -236 året innan. Sunne gick från -52 till endast -10, Storfors från -81 till -13 och Säffle från -231 till -122. Samtidigt har befolkningsminskningen tilltagit i bland annat Munkfors som gick från -32 invånare 2023 till -44 under 2024, Hagfors från -84 till -118 och Torsby från -24 till -66. Även Eda (-36 till -87) och Årjäng (-21 till -68) visar en större befolkningsminskning i år.

Under 2023 hade Värmlands län ett negativt födelseöverskott på -968 personer, och samtliga kommuner låg på minussidan. 2024 har siffran förbättrats något till -834 personer, och Karlstad har som enda kommun fått ett positivt födelseöverskott. Majoriteten av kommunerna har ett mindre negativt födelseöverskott jämfört med året innan.

Vanligaste ursprungsländer för utrikesfödda i Värmland

Under 2024 har det skett märkbara förändringar i sammansättningen av utrikesfödda i Värmland. Norge är fortsatt det vanligaste ursprungslandet, följt av Syrien och Irak. För första gången har dock Tyskland och Nederländerna gått om Finland, vilket innebär att de nu är fjärde respektive femte vanligaste ursprungslandet i länet. Året innan placerade sig Tyskland och Nederländerna som femte respektive sjunde vanligaste ursprungslandet bland utrikesfödda, en förändring som speglar deras växande närvaro i länet.

Denna ökning sker samtidigt som antalet utrikesfödda med utomeuropeisk flyktningbakgrund minskar. Minskad invandring, ökad utvandring, skärpta folkbokföringskontroller från Skatteverket och en fortsatt flyttström mot storstadsregionerna är faktorer som samverkar till denna utveckling. En annan tydlig nedgång syns bland personer födda i Norge och Finland, vilket tros bero på demografiska förändringar. Minskningen av norrmän påverkar särskilt gränskommunerna Eda och Årjäng, där gruppen tidigare varit särskilt koncentrerad. Detta bidrar också till det befolkningstapp som dessa kommuner nu upplever.

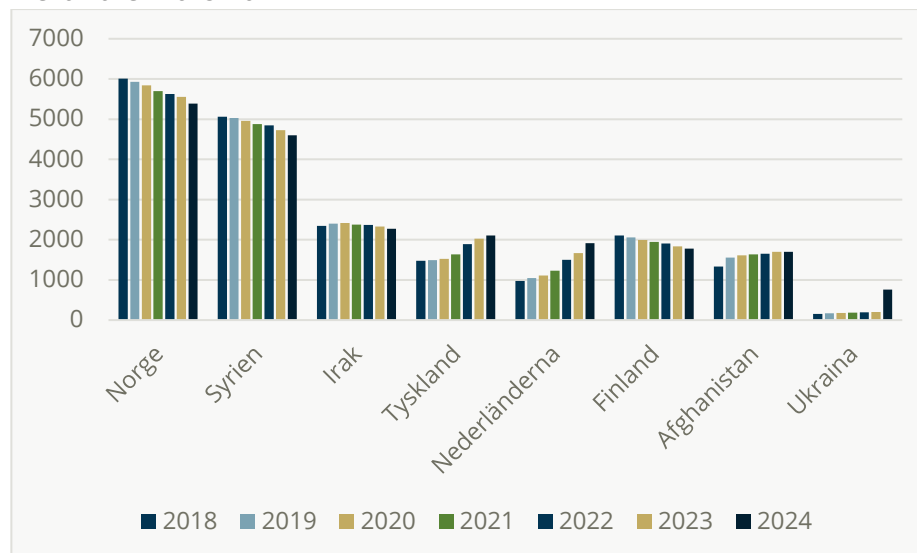
Samtidigt växer även andra europeiska grupper i länet. Den procentuellt största ökningen under året står personer födda i Ukraina för. En utveckling som tydligt kopplas till det pågående kriget och de skyddsbehov det medfört. Även antalet utrikesfödda från Belgien och Schweiz ökar, vilket följer det mönster vi ser bland tyskar och nederländare. Denna typ av inflyttning drivs i hög grad av livsstilsmigration, där individer från Västeuropa söker ett enklare, mer

naturnära liv i Värmland. I denna utveckling framträder särskilt Hagfors och Munkfors kommuner som tydliga nav. Kommunerna ser den ökade inflyttningen som i huvudsak positiv, särskilt mot bakgrund av att villapriserna i kommunerna historiskt legat på en låg nivå. Samtidigt kan inflyttningen innebära en förskjutning på bostadsmarknaden där efterfrågan i större utsträckning styrs av finansiella förutsättningar även bland hushåll som inte befinner sig i någon ekonomisk utsatthet. De ser därmed en risk att personer som redan bor i kommunen får svårare att byta bostad inom kommunen trots att de har en stabil ekonomi.

Hagfors kommenterar detta fenomen i årets bostadsmarknadsenkät:

”Kommunen har sedan en längre tid haft en tillströmning av familjer från andra europeiska länder som köper villor av olika storlekar. Denna grupp är i regel kapitalstark och inflyttningen har lett till att priserna på vissa typer av villkor har stigit väsentligt. Detta kan skapa en förskjutning på marknaden och innebära att efterfrågan förändras baserat på finansiella förutsättningar även hos personer som inte har det ekonomiskt svårt. De förändringar på marknaden som detta innebär sker på gott och ont, det är positivt att villapriserna stiger jämfört med de historiskt mycket låga priserna som har rått tidigare, samtidigt finns risk för att personer hemmahörande i kommunen sedan tidigare inte har råd att byta bostad inom kommunen.”

Figur 41: Vanligaste ursprungsländer för utrikesfödda i Värmland + Ukraina mellan åren 2018–2024



Färre ska försörja fler

Värmlands kommuner står inför en växande demografisk utmaning när färre personer i arbetsför ålder ska försörja en allt större andel äldre kommuninvånare, vilket speglas i tabell 42 över den demografiska

försörjningskvoten.

Den demografiska försörjningskvoten är ett mått som visar hur många personer utanför arbetsför ålder (under 20 och över 64 år) det finns per 100 personer i arbetsför ålder (20–64 år). Måttet är rent demografiskt och säger inget om hur många som faktiskt arbetar. En kvot över 100 innebär att det finns fler personer att försörja än det finns i arbetsför ålder.

I Värmland har alla kommuner förutom Karlstad en högre försörjningskvot än riksgenomsnittet, I Storfors och Filipstad överstiger kvoten 100. Det innebär att försörjningsbördan är särskilt tung i dessa kommuner. Skillnaderna mellan kommunerna är stora, där landsbygds kommunerna generellt har fler äldre i relation till befolkningen i arbetsför ålder.

Tabell 42: Demokratisk försörjningskvot i kommunerna

Kommuner	Försörjningskvot, från äldre 65+	Försörjningskvot, från yngre 0–19	Försörjningskvot totalt
Storfors	64,6	36,7	101,4
Hagfors	63,0	36,6	99,6
Filipstad	62,5	40,3	102,8
Torsby	61,0	37,6	98,6
Säffle	58,0	40,3	98,4
Munkfors	56,5	38,1	94,6
Kristinehamn	54,2	38,8	93,0
Arvika	53,2	40,6	93,8
Sunne	52,6	39,6	92,1
Grums	52,2	40,2	92,4
Kil	49,7	46,7	96,4
Årjäng	49,7	38,6	88,3
Eda	49,6	39,5	89,0
Värmland	46,8	39,5	86,3
Forshaga	45,5	47,0	92,5
Hammarö	41,5	55,1	96,5
Riket	36,9	40,2	77,1
Karlstad	36,1	35,9	72,0

Tabell 42 visar den demografiska försörjningskvoten i Värmlands kommuner jämfört med riksgenomsnittet. Kvoten anger hur många äldre (65 och uppåt) och hur många barn (0–19 år) det finns per 100 personer i arbetsför ålder (20–64 år). Ett högre värde en tyngre försörjningsbörda.

Tabellen speglar den demografiska utmaningen i Värmland när allt färre i arbetsför ålder förväntas försörja fler, vilket ökar trycket på kommunal service, sjukvård och pensionssystem, samtidigt som skattebasen riskerar att krympa.

Arbetsmarknadsläget i Värmland 2024

Under 2024 har arbetsmarknaden i Värmland präglats av den pågående lågkonjunkturen. Det svaga ekonomiska läget, drivet av flera års reallöneminskningar och ett fortsatt högt ränteläge, har fördjupat och förlängt nedgången i konjunkturen. Trots detta har arbetslösheten i länet ökat i relativt begränsad omfattning.

Arbetsförmedlingen bedömer att arbetslösheten når sin topp under första halvåret 2025, för att därefter gradvis minska. Prognosen pekar mot att arbetslöshetsnivån i länet kan vara tillbaka på samma nivå som före lågkonjunkturen år 2026. En positiv utveckling som arbetsförmedlingen ändå noterat är att antalet långtidsarbetslösa i Värmland har minskat med 13 procent under 2024, trots att arbetslösheten ökat. Det tyder på att fler har kunnat ta sig vidare från en svår position på arbetsmarknaden, trots det tuffa konjunkturläget.²⁸

Samtidigt har vissa grupper påverkats mer än andra. Ungdomsarbetslösheten har ökat kraftigt, och byggbranschen har drabbats särskilt hårt av höjda materialkostnader och minskade investeringar. För bostadsbyggandet råder fortsatt ett avvaktande läge, medan de större aktörerna inom byggbranschen, som riktar sig mot industri, infrastrukturinvesteringar och offentlig sektor klarat sig bättre tack vare sin bredare verksamhet. Effekterna av lågkonjunkturen har under året börjat sprida sig till fler branscher, inklusive industrin, där stämningläget försämrats successivt. Samtidigt rapporterar flera värmländska företag inom export, försvarsindustri och säkerhetsbranschen om ökade investeringar, utökad produktion och tillväxt i antalet anställda.²⁹

Enligt Handelskammaren i Värmland är framtidstron förvånansvärt stark, 75 procent av medlemsföretagen ser ljus på 2025. Det är en mycket hög andel och förklaras bland annat av förväntningar om stabil inflation,

²⁸ Arbetsförmedlingen regionala utsikter hösten 2024

²⁹ Handelskammaren Värmland 2024

kommande räntesänkningar, ökad köpkraft hos konsumenterna och starkare global efterfrågan på värmländska produkter.

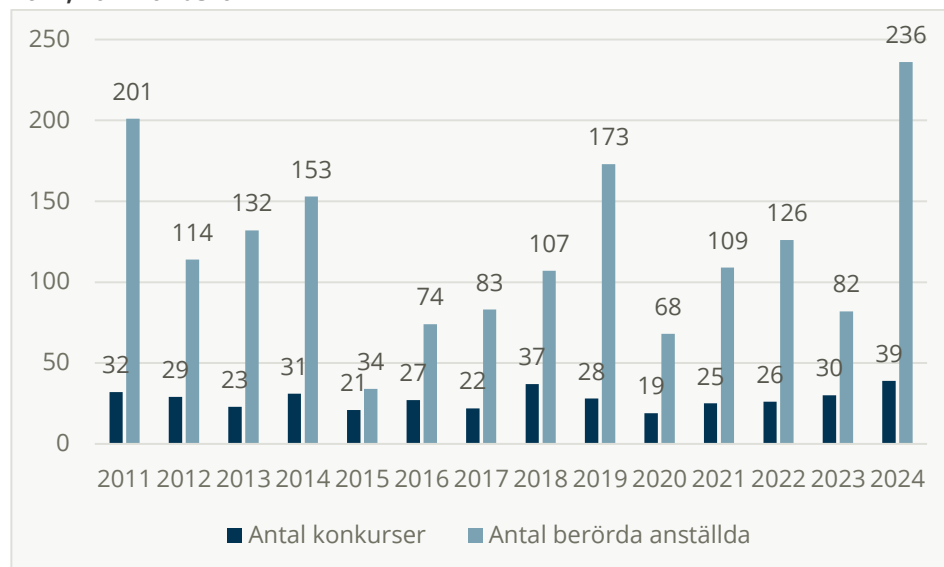
Ett fortsatt problem är kompetensbristen. Trots det svagare arbetsmarknadsläget har många företag fortfarande svårt att hitta rätt kompetens. Arbetsförmedlingen varnar för att denna matchningsproblematik kan förvärras i nästa högkonjunktur, särskilt i ljuset av nya befolkningsprognoser som visar en svag ökning av antalet personer i arbetsför ålder (16–65 år), framför allt i glesbygdsområden. Det innebär en växande utmaning för Värmlands framtida kompetensförsörjning.

Många anställda som berörts av konkurser

Antalet konkurser inom byggindustrin var under 2024 på ungefär samma nivå som året innan, vilket figur 43 visar. Den stora skillnaden är dock att antalet anställda som berördes av konkurserna var betydligt högre under 2024, då 236 personer drabbades av ett företags konkurs. Konkursen av ett byggföretag baserat i Sunne kommun ledde till att nästan 80 personer berördes – nästan lika många som för hela länet under 2023.³⁰

Enligt Handelskammaren Värmland så har ökade kostnader, uppskjutna skatteskulder och minskad köpkraft hos konsumenter lett till svårigheter för en del företag att behålla sin lönsamhet, vilket kan vara en orsak till konkurserna.³¹

Figur 43: Antal konkurser och berörda anställda inom byggindustrin 2011–2024, Värmlands län

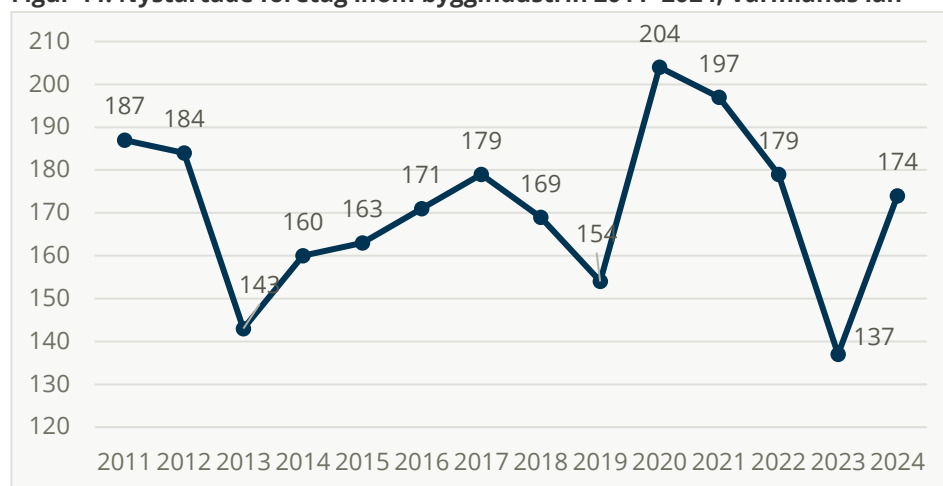


³⁰ Tillväxtanalys.se

³¹ Handelskammaren Värmland – Så mår företagen i Värmland, december 2024

Antalet nystartade företag inom byggindustrin ökade dock rejält efter några års minskning, då 174 nya företaget startades under 2024.³²

Figur 44: Nystartade företag inom byggindustrin 2011–2024, Värmlands län



Majoriteten av Handelskammarens medlemsföretag ser positivt på de kommande åren och många spår ökade ordergångar, positiva effekter av ökad köpkraft hos konsumenter och en kommande konjunkturvändning.³³

³² Tillväxtanalys.se

³³ Handelskammaren Värmland – Så mår företagen i Värmland, december 2024.



Bostad till alla

Arbetet med bostadsförsörjning innebär mer än att bara bygga bostäder. Det innebär också att se till människors olika behov och önskemål om bland annat bostadens storlek, utformning, hyra och placering. Bostadsförsörjning handlar i grunden om att arbeta med mänskliga rättigheter eftersom rätten till bostad regleras både i internationell och svensk författning.

I följande stycken beskrivs situationen för några grupper som är särskilt utsatta på bostadsmarknaden. Kapitlet inleds först med en bakgrund om rätten till bostad.

Mänskliga rättigheter och rätten till bostad

Att ha en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet. Rätten till bostad fastslås i den Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna och i FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (ICESCR). Sverige är förpliktat att uppfylla denna rättighet, vilket återspeglas i såväl regeringsformen som i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bostadsförsörjningen är därmed ett tydligt offentligt ansvar.

Rätten till bostad innebär mer än att människor ska slippa akut hemlöshet. Den omfattar rätten att bo säkert, tryggt, värdigt och långsiktigt. Bostaden ska vara överkomlig i pris, tillräcklig i storlek, anpassad efter behov och belägen så att människor kan ta sig till arbete, skola, vård och andra samhällsfunktioner. Bostaden ska uppfylla krav på fysisk tillgänglighet – oavsett en persons funktionsförmåga, ålder, kön, ekonomi eller migrationsstatus.

Samtidigt visar lägesbilden i Värmland att dessa rättigheter inte förverkligas för alla. Många kommuner rapporterar förekomst av hemlöshet, även strukturell sådan, där vissa grupper inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden oavsett betalningsförmåga. Tillgången till permanenta bostadslösningar är begränsad – i stället används ofta tillfälliga boendeformer som vandrarhem, andrahandskontrakt eller sociala kontrakt. Flera kommuner saknar uppdaterade bostadsförsörjningsprogram och långsiktig planering som utgår från de grupper som är mest utsatta.

Därtill framkommer att vissa kommuner inte erbjuder bostäder som är tillräckligt anpassade för personer med funktionsnedsättning eller äldre med små ekonomiska marginaler. Nyanlända och självbosatta migranter

riskerar att hamna i långvarig bostadsosäkerhet efter etableringsperiodens slut. Detta strider mot principerna i de mänskliga rättigheterna – däribland skyldigheten att agera proaktivt vid bostadsbrist och att säkerställa att boendekostnader inte tränger undan andra grundläggande behov såsom mat, hälsa och utbildning. Det råder också stora skillnader mellan kommunerna när det gäller hur man arbetar förebyggande mot vräkningar, särskilt för barnfamiljer.

Agenda 2030

Rätten till bostad är nära kopplad till Agenda 2030 och de globala målen. Flera mål – däribland mål 1 (ingen fattigdom), mål 10 (minskad ojämlikhet) och mål 11 (hållbara städer och samhällen) – förutsätter att människor har en trygg och lämplig bostad. Rätten till bostad är därför inte bara en juridisk förpliktelse utan också en nyckelfråga för social hållbarhet, jämlikhet och mänsklig värdighet.

Det nationella målet för bostadspolitik är att skapa långsiktigt välfungerande bostadsmarknader, där bostadsutbudet svarar mot människors behov. Lägesbilden visar dock att detta mål ännu inte nås – särskilt inte för dem som är mest sårbara och utsatta. För att rätten till bostad ska bli verklighet för alla krävs därför ett tydligare rättighetsperspektiv i kommunal planering, fördelning av resurser och bostadspolitiskt ansvarstagande.

Principen om icke-diskriminering - en grundläggande rättighet i bostadsarbetet

Principen om icke-diskriminering är en bärande princip i alla internationella konventioner om mänskliga rättigheter, inklusive FN:s konvention om medborgerliga och politiska rättigheter, FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter samt barnkonventionen. Principen innebär att ingen får utestängas från sina rättigheter på grund av exempelvis kön, ålder, etnicitet, funktionsnedsättning, socioekonomisk status, sexuell läggning, migrationsstatus eller annan liknande omständighet.

I Sverige förstärks denna skyldighet genom diskrimineringslagen (2008:567), som förbjuder diskriminering på flera grunder avseende tillgången till bostad. Ändå visar resultatet av enkäten för Värmland att tillgången till bostad inte är jämlik – vissa grupper har systematiskt sämre möjligheter än andra att etablera sig på bostadsmarknaden.

Strukturell utsatthet och exkludering

Lägesbilden visar att personer med låg inkomst, funktionsnedsättning, psykisk ohälsa eller utländsk bakgrund ofta möter hinder i bostadsförsörjningen. Det gäller även nyanlända som efter etableringsinsatsen riskerar att bli bostadslösa om de inte får stöd att ta sig vidare till ett långsiktigt boende. I flera kommuner saknas särskilda insatser riktade till dessa grupper, och bostadsförsörjningsplaneringen tar sällan sin utgångspunkt i de mest utsatta hushållens behov.

En tydlig indikator på strukturell exkludering är att många kommuner rapporterar att det inte byggs tillräckligt många bostäder med låg hyra, vilket gör att personer med låg eller otrygg inkomst hamnar utanför den ordinarie marknaden. Detta drabbar i hög grad ensamstående föräldrar, personer med försörjningsstöd och unga vuxna.

Tillgänglighet och funktionsnedsättning

Flera kommuner i Värmland anger att tillgången till bostäder som är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning är bristfällig, särskilt på den ordinarie hyresmarknaden. I vissa fall är det enbart via socialtjänstens insatser eller särskilda boenden som dessa behov tillgodoses – vilket innebär att personer med funktionsnedsättning inte ges samma rätt till självständighet och valfrihet som andra.

Diskrimineringsförbudet innebär inte bara ett skydd mot direkt diskriminering – det ställer också krav på aktiva åtgärder för att undanröja strukturella hinder. Det handlar bland annat om att bygga tillgängliga bostäder, motverka trångboddhet i utsatta områden, arbeta aktivt med integrationsfrågor och säkerställa att alla har möjlighet att söka och få bostad på lika villkor.

Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden

Alla människor har inte samma möjlighet att välja bostad. I vissa skeden i livet har många personer svårt att finna en lämplig bostad. Det finns även grupper som är särskilt sårbara på bostadsmarknaden, som nyanlända och personer med funktionsnedsättning. Generellt är inkomsterna lägre för unga, äldre, nyanlända och personer med funktionsnedsättning än för andra grupper i samhället och de kan även ha svårare att känna till, och kunna hävda, sina rättigheter.

Barn

Sedan 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Det innebär att alla myndigheter –

inklusive kommuner, regioner och myndigheter – är skyldiga att beakta barnets rättigheter i varje beslut och åtgärd som rör barn. Detta gäller inte enbart inom skola och socialtjänst, utan även inom samhällsplanering, bostadsförsörjning och teknisk förvaltning. Barnets bästa ska alltid sättas i främsta rummet (artikel 3), och barnets rätt till delaktighet och trygghet ska beaktas i praktiken.

Enligt artikel 27 i barnkonventionen har varje barn rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Det inkluderar rätten till en trygg, långsiktig och lämplig bostad. FN:s barnrättskommitté betonar att rätten till bostad för barn ska tolkas som rätten att bo i trygghet, fred och värdighet – något som i högsta grad utmanas i den statistik som framkommer i lägesbilden för Värmland i år.

Osäkra boendeförhållanden

Flera kommuner i Värmland rapporterar att barn lever i hemlöshet eller i tillfälliga och otrygga boendelösningar, såsom vandrarhem, inneboende eller andrahandskontrakt. Det rör sig inte om akuta krissituationer, utan i många fall om långvariga strukturella problem, där barnfamiljer saknar tillgång till en stabil bostad trots att föräldrarna uppfyller grundläggande krav på inkomst eller etablering.

Enligt Kronofogdemyndigheten har 10 barn i Värmland berörts av vräkning det senaste året. Det är en minskning jämfört med tidigare år, men variationen mellan kommunerna är stor. Karlstad sticker ut med högre antal vräkningar, medan Arvika, Grums och Kristinehamn har lyckats eliminera vräkningar av barnfamiljer helt. Minskningen tyder på att det vräkningsförebyggande arbetet har stärkts i flera delar av länet, vilket är en positiv utveckling – men behovet av strukturellt och långsiktigt arbete kvarstår.³⁴

Att barn drabbas av vräkning är en allvarlig rättighetsfråga. Forskning visar att barn som vräks påverkas mycket negativt, både känslomässigt och socialt. De kan uppleva oro, stress och förlust av trygghet. Deras tillit till vuxenvärlden skadas och skolgången påverkas avsevärt, vilket kan få långvariga konsekvenser.

Barns rätt till vila, lek och fritid

Barnkonventionen fastslår även att barn har rätt till vila, lek och fritid (artikel 31). Trångboddhet, tillfälliga boenden och otrygga miljöer försvårar dessa rättigheter. I flera kommuner rapporteras att barn bor i utrymmen som inte är avsedda för långvarigt boende eller som saknar tillräcklig plats för lek, studiero eller umgänge. Detta påverkar barns

³⁴ Kronofogden.se

möjligheter att utvecklas och må bra – både fysiskt och psykiskt.

Barnrättsperspektivet i kommunal planering

Trots att barnkonventionen är lag, framkommer det att barnrättsperspektivet sällan finns integrerat i kommunernas bostadsförsörjningsplaner eller hemlöshetsstrategier. I flera fall saknas rutiner för att bedöma barnets bästa vid vräkningsärenden, och kommunerna saknar ofta särskilda analyser för barnfamiljers boendevillkor. I praktiken betyder detta att barnets rätt till bostad riskerar att osynliggöras i beslut som får avgörande betydelse för deras liv och framtid.

Unga vuxna

Ungdomar har ofta sämre ekonomiska förutsättningar än många andra på bostadsmarknaden. I en kommun kan det finnas lediga bostäder, men för ungdomar råder det ändå ett underskott. Det kan bero på de speciella förutsättningar som ungdomar har. De har sällan stått länge i kö i bostadsbolagens (eller bostadsförmedlingarnas) köer, de har inte så många kontakter, de har sämre finansiella förutsättningar och de saknar en tidigare bostad med bytesvärde. Detta sammantaget gör det svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

I Värmland har dock läget förbättrats tydligt de senaste åren. 2020 var det sex kommuner som hade ett underskott på bostäder för unga, medan i årets enkät är det endast i Sunne det saknas bostäder för gruppen, vilket tabell 45 visar. Kommunen förklarar underskottet med att det finns ett generellt underskott på bostäder i kommunen. De bostäder som finns lediga i Sunne passar som regel inte ungdomar då det är för stora, har för hög hyra och ligger inte i områden som är attraktiva för denna grupp.³⁵

³⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 45: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för ungdomar 2020-2024

Kommuner	2020	2021	2022	2023	2024
Arvika	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Eda	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans
Filipstad	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Grums	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Hagfors	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Karlstad	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Säffle	Överskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Torsby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott

Det finns olika sätt som en kommun kan arbeta för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. I Värmland är det Filipstad, Forshaga, Grums, Karlstad, Säffle, Torsby och Årjäng som har insatser för ungdomar. Det vanligaste är kommunen erbjuder hyresrabatter eller att den underlättar för två eller flera ungdomar att hyra en lägenhet tillsammans. Detta skulle kunna vara en insats som kan fungera i Sunne, som uppger att de lediga lägenheter som finns är för stora och för dyra. Om fler unga kan få möjligheten att tillsammans hyra en större lägenhet kan också hyreskostnaden per person hållas på en lägre nivå jämfört med om var och en ska hyra bostad på egen hand.

Karlstad är enda kommunen i länet som erbjuder ungdomslägenheter, det vill säga bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder.

Färre hushåll med hemmaboende vuxna barn

2021 var det strax över 4000 hushåll i Värmland som hade hemmaboende vuxna barn äldre än 24 år. För 2023 är motsvarande siffra strax över 3800

hushåll. Antalet hushåll med hemmaboende vuxna barn har alltså på två år minskat med ungefär fem procent. Det är dock oklart hur många av de unga vuxna som bor hemma gör det av fri vilja eller på grund av svårigheter att hitta en lämplig bostad.

Studenter

Möjligheten för en student att hitta boende i någon av de värmländska kommuner som erbjuder studentlägenheter är god. Av de kommuner som svarat på lägesfrågan så är det ingen som har underskott, utan det råder balans eller överskott. Karlstad har för tredje året i rad överskott av lägenheter.

Tabell 46: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för studenter 2020–2024

Kommuner	2020	2021	2022	2023	2024
Arvika	Underskott	Inget svar	Underskott	Inget svar	Balans
Filipstad	Ej aktuellt	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Karlstad	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott
Sunne	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans
Säffle	Överskott	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Balans	Balans
Torsby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Inget svar
Årjäng	Ej aktuellt	Ej aktuellt	Balans	Överskott	Överskott

I förra årets rapport redovisades att det byggts många studentlägenheter i Karlstad de senaste åren. Men under 2023 färdigställdes ingen studentlägenhet och 2024 så färdigställdes två. Det är tydligt att bostadsmarknaden för studenter är mättad och produktionen har avstannat. Dock så kommer det börjas ännu ett byggprojekt av studentlägenheter i Karlstad under 2025.

Det finns många lediga lägenheter i form av korridorsrum på Campusområdet i Karlstad. Det är så pass många att Karlstads Bostads AB undersöker möjligheten att göra något annat med dessa fastigheter. I dagsläget är utredningen inte klar.

Studentkårernas bostadsrapport

I Sveriges förenade studentkårer (SFS) bostadsrapport har Karlstad fått en grön markering för femte året i rad. Det är den högsta utmärkelsen och innebär att studenter kan få ett tryggt boende inom en månad från anmälan.

Nytt för 2024 är att Arvika också granskas i rapporten, som konstaterar att kommunen inte har några studentbostäder utan studenterna bor i det ordinarie bostadsbeståndet. De ges ingen bostadsgaranti, men har förtur och det finns inget krav på heltidsstudier. Enligt studentkåren kan nya studenter räkna med att få tillträde till en egen bostad med en rimlig hyra inom en månad, men enligt bostadsbolaget tar det mer än en termin. SFS sammanvägda bedömning är att alla studenter kan få en bostad den första terminen, men att det är väldigt osäkert exakt hur lång tid det tar eftersom studentkår och bostadsbolag gör olika bedömningar. Arvika får gul markering i rapporten.³⁶

SFS förslag för en minskad bostadsbrist

Regeringen beslutade i februari 2025 om en lagrådsremiss med förslag till lättnader i byggkraven för studentbostäder. Syftet är att öka möjligheterna till flexibilitet vid byggandet. Förslaget innebär att det blir möjligt att göra undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder. Lagändringen ger större flexibilitet vid byggande av studentbostäder och skapar fler tänkbara sätt att utforma planlösningar. Till exempel kan bostadsytan minskas och fler bostäder rymmas inom en given yta.³⁷

SFS kommer i rapporten med tre egna förslag för att minska bostadsbristen för studenter. De två första förslagen handlar om att utveckla bostadsbidraget för studenter samt att staten bör bidra till finansieringen.

Det tredje förslaget innebär att byggreglerna bör anpassas efter dagens studenter. SFS föreslår att alla nya studentbostäder som byggs ska ha utrymme för ett skrivbord eller motsvarande arbetsyta som möjliggör självstudier.

Hur studenter använder sina bostäder förändras över tid. Allt fler studerar och jobbar extra hemifrån till följd av de senaste årens ökade digitaliseringen. En genomsnittlig heltidsstuderande ägnar idag 24 timmar i veckan åt självstudier, varav mycket sker i hemmet.

Samtidigt har reglerna för studentbostäder luckrats upp och nybyggda lägenheter blir allt mindre. Detta skapar dåliga förutsättningar för en god arbetsmiljö vid studier i hemmet.

Boverket ställer krav på vilka funktioner som ska finnas i en bostad. I bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter kan olika funktioner överlappa, vilket till exempel innebär att funktionerna för daglig samvaro, sömn, vila och måltider kan använda samma utrymme. I

³⁶ SFS Bostadsrapport 2024

³⁷ Regeringen.se

korridorsboenden kan utrymmena för daglig samvaro och måltider även placeras i anslutning till gemensamt kök. Idag garanterar Boverkets regler alltså inte att en student ska ha utrymme för ett skrivbord eller motsvarande arbetsyta, varken i eller i anslutning till bostäder. SFS anser att detta användningsområde bör läggas till i Boverkets byggregler för studentbostäder.³⁸

Nyanlända

En trygg boendesituation är en förutsättning för att nyanlända på bästa sätt ska kunna komma i gång med sin etablering, lära sig svenska och komma ut i arbete.

Så regleras kommunernas mottagande av nyanlända

Begreppet nyanlända avser vuxna och barn (undantaget ensamkommande barn) eller anhöriga till asylsökande som fått uppehållstillstånd efter ansökan, likväl som kvotflyktingar vilka beviljas uppehållstillstånd i samband med vidarebosättningen till Sverige. Kommunernas mottagande av anvisade nyanlända styrs av lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning med tillhörande förordningar (Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, samt förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner).

Lagen trädde i kraft den 1 mars 2016 i syfte att personer med uppehållstillstånd snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun, och därmed kunna påbörja etableringen på arbetsmarknaden och integrationen i samhällslivet. Enligt lagen är en kommun skyldig att efter anvisning anordna boende för den nyanlända i den egna kommunen. Mot bakgrund av det måste kommuner beakta mottagandet av nyanlända i sin planering för bostadsförsörjningen.

Regeringen beslutar om fördelningen av hur många nyanlända som ska tas emot i varje län under ett kalenderår, grundat på Migrationsverkets prognos över hur många nyanlända som beräknas vara i behov av hjälp att ordna bostad på nationell nivå kommande år. År 2024 var länstalet för Värmlands län 744 anvisade nyanlända, av landets totala mottagande om 21 700 anvisade nyanlända.

Värmlands mottagande av nyanlända under 2024

Kommunernas förmåga att erbjuda nyanlända bostäder inventeras i både bostadsmarknadsenkäten, samt inom Länsstyrelsens ordinarie integrationsuppdrag som syftar till att sammanställa länets lägesbild om mottagande av nyanlända och asylsökande.

³⁸ SFS Bostadsrapport 2024

Den samlade bedömningen är att kapaciteten att erbjuda nyanlända bostäder är god i majoriteten av länets kommuner. Kommunerna uppger dock att det blir allt svårare att få tag på stora lägenheter. Fem av länets kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. Två av dessa erbjuder också andra alternativ av tidsbegränsade kontrakt som efter en längre tid kan övergå i, eller följas av, tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt.

Sju kommuner erbjuder olika typer av visstidskontrakt där det i vissa fall kan övergå till ett tillsvidarekontrakt. En kommun erbjuder tidsbegränsade kontrakt tills dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden. Tre kommuner svarade inte på frågan.

Kommunerna har utifrån en sjugradig skala fått bedöma sina möjligheter att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända. Tabell 47 visar hur kommunerna gjort sina bedömningar i de tre senaste enkäterna. Det är en minskning av kommuner som anser sig ha goda möjligheter att erbjuda anvisade nyanlända bostäder. Fyra kommuner har i år gett sig själva en sju, alltså högsta "betyg" jämfört med sju kommuner förra året och sex kommuner året dessförinnan.³⁹

³⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 47: Kommunernas möjligheter att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända, 2022–2024 på en skala mellan 1–7.

Kommuner	2022	2023	2024
Arvika	7 av 7	7 av 7	7 av 7
Eda	3 av 7	5 av 7	6 av 7
Filipstad	Tar ej emot anvisade nyanlända	4 av 7	Tar ej emot anvisade nyanlända
Forshaga	4 av 7	4 av 7	5 av 7
Grums	6 av 7	7 av 7	7 av 7
Hagfors	3 av 7	5 av 7	Inget svar
Hammarö	6 av 7	7 av 7	6 av 7
Karlstad	7 av 7	7 av 7	4 av 7
Kil	7 av 7	6 av 7	3 av 7
Kristinehamn	6 av 7	6 av 7	6 av 7
Munkfors	7 av 7	7 av 7	7 av 7
Storfors	6 av 7	5 av 7	6 av 7
Sunne	Ej svarat	4 av 7	4 av 7
Säffle	7 av 7	6 av 7	6 av 7
Torsby	7 av 7	7 av 7	4 av 7
Årjäng	4 av 7	7 av 7	7 av 7

Självbosatta nyanlända

Nyanlända personer med uppehållstillstånd, och direktinresta anhöriga till nyanlända personer, kan även anordna bostad på egen hand, så kallad självbosättning. På frågan om läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända svarar 13 kommuner att de har balans, en kommun har ett underskott på bostäder och en kommun svarar har överskott. En kommun svarade inte på frågan.

Förbättringen som har skett gällande antal kommuner som tillhandahåller bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända förra året har fortsatt även i år då tolv kommuner anger att de gör det jämfört med nio kommuner förra året och sex kommuner året dessförinnan. Detta görs främst genom information från ansvariga enheter för integration i respektive kommun.⁴⁰

⁴⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 48: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för självbosatta nyanlända 2020–2024

Kommuner	2020	2021	2022	2023	2024
Arvika	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Eda	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans
Forshaga	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Grums	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Inget svar
Karlstad	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Munkfors	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans
Storfors	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Säffle	Balans	Överskott	Balans	Överskott	Balans
Torsby	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott

Asylsökande som bosätter sig i en kommun på egen hand

Personer som ansöker om asyl har även enligt lag rätt att anordna boende på egen hand i en kommun i stället för genom Migrationsverkets försorg. Den 1 januari 2020 infördes dock lag- och förordningsändringar i lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande med flera rörande asylsökandes rätt att ordna eget boende i stället för att bo i Migrationsverkets regi under tiden asylansökan prövas. Ändringarna trädde i kraft den 1 juli 2020 och innebär att asylsökande, som flyttar till och bor i eget boende i vissa områden med socioekonomiska utmaningar, som huvudregel inte ska ha rätt till dagarsättning från Migrationsverket. Filipstad är den enda kommun i länet som sedan ikraftträdandet omfattas av bilagan till förordningen (2018:151) om statsbidrag till kommuner med socioekonomiskt eftersatta områden. Filipstad har valt att tillämpa undantaget för kommunen som helhet, och inte endast för enskilda bostadsområden.

Ensamkommande barn och unga

Ensamkommande barn är ett barn (0–18 år) som vid ankomsten till

Sverige är skilt från båda sina föräldrar eller annan ställföreträdare. Enligt Migrationsverkets statistik har länet under 2024, liksom tidigare år, tagit emot totalt 13 ensamkommande barn fördelat på 8 av länets kommuner. Bostadsmarknadsenkäten ställer inga specifika frågor rörande kommunernas tillhandahållande av boende för anvisade ensamkommande barn och unga. Däremot besvarar kommunerna frågan inför sammanställning av länets lägesbild.

I lägesbildsenkäten framkommer det att främst familjehem används för att placera ensamkommande barn. Vidare framkommer det att förutsättningarna att tillgodose behovet av boende i dagsläget är bra men vid ett eventuellt högre mottagande ses bristen på familjehem som ett problem. För 2024 var andelstalet för Värmlands län 33,02 promille av rikets totala beräkning av mottagandebehovet av asylsökande ensamkommande barn.

Skyddsbehövande som omfattas av massflyktsdirektivet

I februari 2022 inledde Ryssland ett invasionskrig i Ukraina, vilket fick till följd att många personer från Ukraina tvingades att lämna sitt hemland. Av de som beviljats skydd i Sverige enligt massflyktsdirektivet var vid skrivande stund 152 personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem som boende i Värmland. Av dessa har 91 personer fått en anvisning till kommunala boenden.

Den samlade bedömningen från länets lägesbild är att det finns en god beredskap i länets kommuner för mottagande och bosättning av skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Tio (10) kommuner bedömer att kapaciteten att ta emot skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet (ej folkbokförda) är mycket eller övervägande hög. En kommun bedömer att de har låg kapacitet och en kommun uppger att de inte kan bedöma de egna möjligheterna.

Personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning är inte en homogen grupp och långt ifrån alla behöver ett anpassat boende enligt LSS. I gruppen som helhet så har individer med en funktionsnedsättning ofta lägre inkomst än övriga befolkningen. De bor även i högre grad i hyresrätt samt i ensamhushåll vilket både enskilt och sammantaget kan göra dem mer utsatta på bostadsmarknaden än befolkningen i övrigt.

Rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Ett jämlikt samhälle bygger på principen om allas lika rättigheter och möjligheter oberoende av exempelvis kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning.

Personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. Individuella

insatser till personer med funktionsnedsättning ska vara av god kvalitet och kompensera de svårigheter och hinder som funktionsnedsättningen medför.

Agenda 2030:s mål och delmål är integrerade och odelbara och omfattar samtliga tre dimensioner av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga. I flera av de 17 hållbarhetsmålen refereras direkt till individer med funktionsnedsättningar, särskilt de mål som rör utbildning (mål 4), sysselsättning (mål 8), ojämlikhet (mål 10) samt hållbara städer och samhällen (mål 11).⁴¹

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

För att nå det nationella målet ska genomförandet av den funktionshinderspolitiska strategin inriktas mot följande fyra områden:

1. Universell utformning
2. Identifiera och åtgärda hinder i tillgängligheten
3. Individuella stöd och insatser
4. Åtgärda och motverka diskriminering.

Principen om universell utformning, det vill säga att allt nytt som utformas, byggs och tillverkas är tillgängligt för så många som möjligt från början, utan specialanpassning i efterhand. I de fall där brister identifieras i redan byggda miljöer ska åtgärder genomföras för att minska diskriminering.

I en kommuns planarbete kan principen om universell utformning innebära ett tydligt ställningstagande för att bygga funktionellt, tillgängligt och hållbart från början. Att ha klart uttalade målsättningar för tillgänglighet och användbarhet är både mer effektivt och kostnadsbesparande än att anpassa byggd miljö i efterhand för skilda behov. En universellt utformad miljö utgår från den mänskliga mångfalden och är oftast till nytta för alla.⁴²

2023 var det fyra kommuner som arbetade med universell utformning; Eda, Hagfors, Sunne och Årjäng. Under 2023 antog Hagfors *Plan för jämlikhet och delaktighet i samhället*. Planen tar ett helhetsgrepp utifrån den lagstiftning och de riktlinjer som finns och pekar ut riktlinjer samt

⁴¹ Regeringen.se

⁴² Boverket.se

ett antal aktiviteter för fortsatt arbete.⁴³

I bostadsmarknadsenkäten för 2024 är det sju kommuner som uppger att de arbetar med universell utformning; Arvika, Eda, Forshaga, Hagfors, Karlstad, Munkfors och Sunne. Den sistnämnda är den enda kommunen som uppger att det finns ett politiskt beslut kring arbetet. Sunne har en tillgänglighetsplan som är politiskt beslutad. Tillgänglighet innebär att kommunen som organisation ska vara tillgänglig för alla oavsett funktionsförmåga. Tillgänglighetsplanen är baserad på fyra delområden; fysisk miljö, information/kommunikation, kommunen som arbetsgivare samt upphandling. Inom alla dessa områden ska alla verksamheter ta hänsyn till tillgänglighetsaspekten vid planering och innan beslut fattas.

Forshaga har gett miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram byggriktlinjer kring universell utformning. Karlstad gör bedömningen att det är i samband med bygglovsprövning som kommunen kan granska och ställa krav på utformning. I det befintliga beståndet kan krav endast ställas på offentliga lokaler, där kravet på enkelt avhjälpta hinder kan hävdas. För befintliga bostäder finns inte motsvarande krav så det hanteras inom ramen för stöd till bostadsanpassningar.

I Torsby arbetar det kommunala bostadsbolaget med universell utformning, men utan att det finns en utpekad strategi för arbetet.

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning anger att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. Bland annat innebär det att:

- Personer med funktionsnedsättning har möjlighet att välja var de vill bo och med vem de vill bo.
- Personer med funktionsnedsättning inte är tvungna att bo i särskilda boendeformer.
- Personer med funktionsnedsättning har tillgång till olika former av samhällsservice både i hemmet och inom särskilt boende, och till annan service.

Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och socialtjänstlagen (2001:453) anger att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. Det är i huvudsak på regional och lokal nivå som dessa åtgärder genomförs. En del i det kommunala ansvaret är att tillhandahålla bostäder där personer med

⁴³ Bostadsmarknadsenkäten 2024

funktionsnedsättningar ska kunna leva så självständigt som möjligt och få den hjälp de behöver.

Beskrivning av olika boendeformer

I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna på om utbudet per boendeform har balans, överskott eller underskott för de boendeformer som de själva tillhandahåller inom tre kategorier; gruppboende, serviceboende samt annan särskilt anpassad bostad.

- Gruppboende är lägenheter som ligger tillsammans i samma fastighet. Det finns även gemensamma rum. Personal finns tillgänglig dygnet runt och hjälper till med det personen behöver, till exempel att duscha, handla mat, städa och följa med på fritidsaktiviteter. För boende i gruppboende finns oftast ett mer omfattande omvårdnadsbehov.
- Serviceboende i form av lägenhet, är en mellanform mellan egen lägenhet i det ordinarie bostadsbeståndet och gruppboende. Personen kan få hjälp och stöd av personal utifrån sina behov.
- En bostad kan också utformas som en annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Med en annan särskilt anpassad bostad för vuxna avses en av kommunen anvisad bostad med viss grundanpassning men utan fast bemanning. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Om den enskilde behöver stöd och service i anslutning till boendet kan det ges inom ramen för andra insatser enligt LSS – till exempel personlig assistans och ledsagarservice. Stöd kan även ges i form av hemtjänst eller boendestöd enligt socialtjänstlagen.

Underskottet ökar

Enkätsvaren från länets kommuner visar fortsatt att utbudet på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, varierar i flera kommuner över åren. För 2023 rapporterade tre kommuner att de hade ett underskott, medan för 2024 har det ökat till sex kommuner, vilket tabell 49 visar.

Grums är ensam om att ha ett överskott av bostäder. Kommunen har de senaste fyra åren rapporterat underskott. Ändringen beror på ett nystartat gruppboende där det idag finns vakanser.⁴⁴

⁴⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 49: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning 2020–2024

Kommuner	2020	2021	2022	2023	2024
Arvika	Inget svar	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Eda	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Grums	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott
Hagfors	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Hammarö	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Karlstad	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Inget svar	Underskott
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Säffle	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Torsby	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

I kommunerna med underskott så planeras flera insatser för att motverka situationen. I Arvika byggs en ny gruppboende med fem platser som kommer stå klar under hösten 2025. I Forshaga undersöks möjligheterna att bygga om en befintlig byggnad till gruppboende. Även i Hammarö, Kristinehamn och Munkfors finns planer på att utöka beståndet, bland annat genom ombyggnation.

Kommunerna får i enkäten göra en bedömning om utbudet av bostäder de kommande åren täcker efterfrågan. Likt tidigare år är det svårt för kommunerna att göra denna bedömning. Gällande situationen om två år svarar sju kommuner att de inte kan bedöma läget och på frågan om läget fem år fram i tiden svarar nio kommuner att de inte kan bedöma detta.

Arvika, Grums, Hammarö, Karlstad, Storfors och Torsby bedömer alla att behovet kommer vara täckt om två år, men bara Arvika och Grums kan svara det samma för situationen om fem år.

Hagfors, Kristinehamn, Munkfors och Sunne svarar att utbudet inte kommer kunna täcka efterfrågan varken om två eller fem år.

Grupp- och servicebostäder

Tabell 50 visar hur utbudet i kommunerna ser ut vid en uppdelning på grupp- och servicebostäder.

Tabell 50: Brist, balans eller överskott i utbudet av grupp- och servicebostäder 2023 och 2024

Kommuner	Grupp- och servicebostäder 2023	Servicebostäder 2023	Grupp- och servicebostäder 2024	Servicebostäder 2024
Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Eda	Balans	Boendetyper saknas	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Boendetyper saknas	Balans	Boendetyper saknas
Forshaga	Balans	Balans	Underskott	Överskott
Grums	Balans	Balans	Överskott	Balans
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Underskott
Hammarö	Balans	Balans	Balans	Underskott
Karlstad	Överskott	Underskott	Underskott	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Inget svar	Inget svar	Underskott	Underskott
Storfors	Boendetyper saknas	Balans	Boendetyper saknas	Balans
Sunne	Balans	Balans	Balans	Balans
Säffle	Balans	Balans	Balans	Underskott
Torsby	Balans	Balans	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Balans

I länet finns strax över 400 grupp- och servicebostäder. I nästan samtliga av dessa så är det kommunen som är utförare. I Karlstad finns 26 bostäder som drivs av privata utförare. Antalet servicebostäder är något lägre; cirka 360. Samtliga med kommunen som utförare.

Annan särskilt anpassad bostad

Det är bara Hammarö och Karlstad som idag har infört denna boendeform. Hammarö har fem bostäder och det råder ett underskott.

Karlstad har tolv lägenheter och bedömer att det idag råder balans. Forshaga har tidigare haft boendeformen, men har ingen för tillfället då behovet saknas.

Tillgänglighetsinventering

Syftet med en tillgänglighetsinventering är att få en bild över det befintliga flerbostadsbeståndet i en kommun. Behovet av förbättrad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet är ofta stor och kan förväntas öka, allt eftersom andelen äldre i befolkningen ökar. Men även yngre personer kan ha eller av olika skäl drabbas av nedsatt rörlighet, som kan kräva tillgänglighetsåtgärder.⁴⁵

Ett av de stora problemen är tillgängligheten fram till lägenhetsdörren. Finns det hiss i huset och kan den i så fall nås utan att passera trappsteg. Även tillgängligheten till gemensamma utrymmen i huset och utemiljön kan vara begränsad för en person med nedsatt funktionsförmåga.

Av de värmländska kommunerna är det bara Arvika som inventerat hela det kommunala flerbostadshusbeståndet. Tre kommuner; Storfors, Sunne och Årjäng har inventerat delar av beståndet.

När det gäller det privata beståndet så har Arvika och Sunne inventerat delar av beståndet. I de kommuner som inte inventerat varken det kommunala eller det privata beståndet finns det heller inte några planer på att genomföra en inventering under 2025.⁴⁶

Våldsutsatta kvinnor och barn

Rätten till bostad är en grundläggande mänsklig rättighet för alla. Staten har enligt internationella åtaganden (bland andra Europakonventionen, CEDAW, Barnkonventionen och CRPD) ansvar att skydda individers rätt till liv, frihet, säkerhet och skydd mot våld.

Lagstiftning som ska skydda personer som utsätts för våld i nära relationer

I 5 kap. 11 § Socialtjänstlagen (2001:453) står att socialnämnden särskilt ska beakta att kvinnor som är eller har varit utsatta för våld eller andra övergrepp av närstående kan vara i behov av stöd och hjälp för att förändra sin situation. Skydd för våldsutsatta blir verkligt först när rättigheter omsätts i praktiken. I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd HSLF-FS 2022:39 står att socialnämnden bör kunna erbjuda stöd och hjälp i form av bland annat hjälp att ordna stadigvarande boende. I 2 a kap. 10 – 11 § Socialtjänstlagen framgår att ett ärende kan flyttas över från en kommun till en annan. Om kommunerna inte är ense

⁴⁵ Boverket.se

⁴⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2025

så kan den kommun som begärt överflyttning ansöka om överflyttning hos Inspektionen för vård och omsorg, som då bifaller eller avslår ansökan. I 2 a kap. 8 § samma lag framgår att våldsutsatta vuxna har möjlighet att ansöka om insatser i en annan kommun och få sin ansökan prövad som om personen var folkbokförd i kommunen. Alla skrivningar ovan kommer återfinnas i nya socialtjänstlagen som träder i kraft 1 juli 2025.

Forskning och kartläggning inom området

Forskning visar att risken för allvarligt och dödligt våld ökar vid en separation. Detta innebär att det är viktigt att stötta den våldsutsatta så mycket som möjligt i separationsfasen. Ett viktigt behov är att tillgodose boende på både akut, kort och lång sikt om bostaden delas med våldsutövaren och om hotbilden är av sådan karaktär att den våldsutsatta inte kan bo kvar.

Sedan 1 april 2024 ska barn som bor i skyddat boende få ett eget placeringsbeslut från socialtjänsten. Tidigare har de följt med sin våldsutsatta förälder utan egen biståndsinsats. Barnen kan placeras i skyddat boende enligt socialtjänstlagen eller enligt lagen om placering av barn i skyddat boende. Under 2024 har socialtjänsterna i länet placerat cirka 35 barn i skyddat boende.

Våldsutsatta barn som inte kan bo kvar hemma kan placeras utanför hemmet enligt socialtjänstlagen eller lag (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga. Boenden för våldsutsatta barn ska vara trygga, av god kvalitet och utgå från barnets behov. Barnets bästa ska alltid beaktas. Barn har rätt att höras och få information anpassad efter ålder och mognad.

Våldsutsatta barn kan placeras i skyddat boende, jourhem, boenden enligt LSS, stödboende, familjehem, på HVB-hem (hem för vård och boende) eller på SiS ungdomshem (Statens institutionsstyrelse). IVO har de senaste åren genomfört ett antal inspektioner riktade mot olika boendeformer för barn. Vid dessa tillsynstillfällen framkommer att våld utövas mot barn och unga som placerats i boenden utanför hemmet. Våldsutsatta med funktionsnedsättning är en särskilt sårbar grupp och det är särskilt viktigt att de har tillgång till anpassade och tillgängliga boenden.

Riksrevisionen har granskat statens insatser mot ekonomiskt våld i nära relationer. I rapporten framkommer att reglerna för bodelning kan utnyttjas av våldsutövare för kontroll och ekonomisk exploatering av en före detta partner. Våldsutövare kan låsa upp den våldsutsattas kapital i en bostad genom att exempelvis förhålla en bodelning. Detsamma kan ske genom att våldsutövaren förhindrar försäljning av den gemensamma bostaden.

En betydande skillnad mellan bodelning mellan makar respektive sambor är dock att vid ett samboskap är det enbart bostad och bohag som har införskaffats för gemensamt bruk som ingår i bodelningen. Vid bodelning mellan makar ingår enligt huvudregeln allt giftorättsgods, det vill säga all av makarnas egendom som inte undantagits som enskild egendom. I rapporten framgår också att om våldsutövaren vägrar att anmäla flytt efter en separation kan den våldsutsattas tillgång till bostadsbidrag fördröjas eller förhindras.

Ett antal nya åtgärder för att stärka det hyresrättsliga skyddet för den som utsätts för våld av en närstående trädde i kraft under 2024. Detta innebär att hyresgäster som begår brott mot en närstående ska kunna sägas upp i högre utsträckning, möjligheterna för den utsatta att få ta över hyresavtalet har förstärkts och förutsättningarna för att en våldsutsatt hyresgäst ska få behålla hyresavtalet vid uppsägning har blivit bättre. Det är oklart i vilken utsträckning relevanta aktörer i länet har kännedom om dessa åtgärder och om de fått önskad effekt för våldsutsatta.

Samverkan inom och utanför länet

Regeringen har uppmärksammat svårigheten för socialtjänsterna att ge våldsutsatta stöd till stadigvarande boende. Från och med år 2022 till och med 2025 finns därför ett riktat statsbidrag som kommuner kan ansöka om. Bestämmelser kring statsbidraget beskrivs i förordningen (2022:1416) om statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. På initiativ av länets socialchefer har de värmändska kommunerna gemensamt ansökt om och beviljats medel från Socialstyrelsen för 2023, 2024 och 2025. En projektledare ansvarar för projektet och till det finns en styrgrupp och en arbetsgrupp. Länsstyrelsen Värmland har representation i styrgruppen utifrån arbetet med Kompott Värmland.

I kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten framgår att majoriteten av kommunerna samverkar med kommuner i övriga länet för att möjliggöra att våldsutsatta vuxna kan få bostad i en ny kommun.⁴⁷ Sannolikt är detta kopplat till den länsövergripande kommunsamverkan på området som Länsstyrelsen Värmland samordnar, Kompott Värmland. Denna samverkan utökades med ytterligare två kommuner under 2024.

Länsstyrelserna i Värmland, Västmanland och Gästrikland påbörjade under slutet av 2024 en samverkan mellan de länskompotter som finns i respektive län. Detta innebär att majoriteten av kommunerna i länet numera har samverkan med kommuner utanför länet avseende bostad till våldsutsatta. Detta syns också i svaren från kommunerna då

⁴⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2025

majoriteten i år uppger att de har en samverkan med kommuner utanför det egna länet till skillnad från föregående år då det endast var en tredjedel av kommunerna som uppgav att de hade en sådan samverkan.

Insatser för våldsutövare

Boendeinsatser för våldsutövare är ovanligt och kräver en grannliga bedömning av risken för fortsatt våldsutövande. Insatser till våldsutövare kan dock enligt Myndigheten för delaktighet gagna våldsutsatta med funktionsnedsättningar då den våldsutsatta kan ha fått anpassningar i sitt befintliga boende och det blir då extra viktigt att få möjlighet att bo kvar i bostaden.⁴⁸

Hot- och våldsteamet i Karlstads kommun har sedan 2023 en jourlägenhet för våldsutövare. I dialog med Hot- och våldsteamet framkommer att de har haft några placeringar av våldsutövare i jourlägenheten. Dock är det viktigt att påtala att i boendeinsatsen ingår också att våldsutövaren tackar ja till behandling som syftar till att våldsutövaren upphör med våldsutövandet. Den erfarenhet som gjorts är att detta stödpaket riktat mot våldsutövaren har möjliggjort att den våldsutsatta och eventuella barn har kunnat bo kvar i den gemensamma bostaden och att våldsutövandet har upphört under tiden som boende- och stödinsatsen riktad mot våldsutövaren har pågått.

Äldre

Ungefär var fjärde varmlänning är 65 år eller äldre. När en person åldras ändras också kraven på att bostaden är anpassad efter personens behov. Det finns olika typer av bostäder som är anpassade för våra äldre:

Olika typer av boende för äldre personer

- Särskilt boende för äldre (SÄBO) är en boendeform för äldre med stort vårdbehov och som behöver service dygnet runt. Att bo på ett SÄBO kräver en biståndsbedömning av kommunen.
- Biståndsbedömt trygghetsboende finns för äldre människor som behöver stöd och hjälp i boendet men som klarar sig till viss del på egen hand. Dessa boenden erbjuder ofta gemensamma måltider, aktiviteter mm. Även denna boendeform ges med stöd av socialtjänstlagen och kräver beslut från kommunen.
- Trygghetsbostäder är en boendeform på den ordinarie bostadsmarknaden. Här erbjuds bostäder till äldre som inte är i behov av vård, men som vill ha trygghet och social samvaro. Bostäderna ska vara funktionellt utformade och ha tillgång till

⁴⁸ Myndigheten för delaktighet, mfd.se

gemensamma utrymmen för exempelvis måltider och samvaro eller hobby. Ofta finns personal eller bovärd på plats på angivna tider.

- Seniorbostäder är vanliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. Seniorbostäder finns både som hyresrätter och bostadsrätter. Ofta är åldersgränsen för att flytta in i en seniorbostad lägre än för trygghetsbostäder.

Särskilt boende för äldre

Jämfört med 2023 så har situationen på bostadsmarknaden för äldre som behöver särskilt boende förbättrats, då sex kommuner nu har ett underskott i stället för nio året innan. Filipstad och Torsby har båda ett överskott.

Tabell 51: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilt boende för äldre 2020–2024

Kommuner	2020	2021	2022	2023	2024
Arvika	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Eda	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott
Forshaga	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Grums	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hagfors	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Hammarö	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Karlstad	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans
Kil	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kristinehamn	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Säffle	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Torsby	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

I Arvika, Grums, Kil och Sunne så pågår arbetet med ny- eller ombyggnation av särskilda boenden. Trots detta så är det bara Grums som bedömer att behovet kommer vara täckt om två och fem år, vilket

tabell 52 visar.⁴⁹

Flera av kommunerna som bedömer att behovet inte kommer vara täckt, eller som inte kan göra en bedömning, svarar att den stora anledningen till det är att det blir fler och fler äldre i kommunerna. Många av de äldre kommer ha behov av särskilda boenden.

Tabell 52: Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäterna 2022–2024, om behovet av särskilda boendeformer kommer vara täckt om två och fem år

Kommuner	2022, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om två år (2024)?	2023, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om två år (2025)?	2024, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om två år (2026)?
Arvika	Vet ej	Nej	Ja
Eda	Vet ej	Ja	Nej
Filipstad	Ja	Ja	Vet ej
Forshaga	Ja	Nej	Ja
Grums	Nej	Nej	Ja
Hagfors	Vet ej	Nej	Nej
Hammarö	Nej	Ja	Ja
Karlstad	Ja	Nej	Vet ej
Kil	Nej	Nej	Vet ej
Kristinehamn	Ja	Nej	Ja
Munkfors	Ja	Vet ej	Ja
Storfors	Vet ej	Ja	Ja
Sunne	Ja	Nej	Nej
Säffle	Ja	Nej	Nej
Torsby	Ja	Ja	Ja
Årjäng	Ja	Ja	Ja

⁴⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Kommuner	2022, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om fem år (2027)?	2023, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om fem år (2028)?	2024, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om fem år (2029)?
Arvika	Nej	Vet ej	Nej
Eda	Vet ej	Vet ej	Nej
Filipstad	Ja	Ja	Vet ej
Forshaga	Ja	Vet ej	Vet ej
Grums	Ja	Ja	Ja
Hagfors	Nej	Nej	Nej
Hammarö	Nej	Vet ej	Ja
Karlstad	Vet ej	Vet ej	Ja
Kil	Ja	Nej	Vet ej
Kristinehamn	Nej	Nej	Nej
Munkfors	Vet ej	Vet ej	Ja
Storfors	Vet ej	Vet ej	Vet ej
Sunne	Nej	Nej	Nej
Säffle	Nej	Nej	Nej
Torsby	Vet ej	Vet ej	Ja
Årjäng	Vet ej	Vet ej	Vet ej

Biståndsbedömt trygghetsboende

I Värmland är det bara Karlstad och Säffle som har infört boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende. I Karlstad råder det i år överskott på den typen av bostäder. Förra året var det underskott. I Säffle råder det balans, och förra året var det överskott. Ingen av de andra kommunerna har i dagsläget några planer på att införa denna boendeform.

Senior- och trygghetsbostäder

Att det råder balans eller överskott på den ordinarie bostadsmarknaden i stora delar av länet återspeglas inte på samma sätt när vi tittar på bostäder för äldre som inte bor på särskilt boende. Av elva kommuner som har seniorbostäder så råder det underskott i sex. Det är en fler än 2023. För trygghetsbostäder är situationen lite bättre; i sex av nio kommuner råder det balans.

Tabell 53: Brist, balans eller överskott i utbudet av senior- och trygghetsbostäder 2024

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

Polishuset i Sysseleback

Ett sätt att frigöra bostäder i en kommun, kan vara att få i gång den så kallade flyttkedjan. Tanken med flyttkedjan är att äldre som inte längre kan eller vill bo kvar i sin villa ska ha möjlighet att flytta till ett boende som är bättre anpassat. På så sätt frigörs villor till andra grupper, exempelvis barnfamiljer, som efterfrågar boende i småhus.

För att få till flyttkedjan så behövs det senior- och trygghetsbostäder i kommunerna. Ett bra exempel på en sådan insats är Torsbybostäders projekt att bygga om det gamla polishuset och brandstationen i Sysseleback till seniorlägenheter.

Totalt kommer det färdigställas tolv tvåor och en trea i huset. Samtliga lägenheter har god tillgänglighet med väl tilltagna badrum och balkong eller uteplats. Samtidigt installeras en hiss i huset. I nedre delen av huset byggs en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet.

Kvarteret Soldaten i Säffle

Längs Karlstadsvägen i Säffle ligger ett äldre flerbostadshus som just nu genomgår en stor ombyggnation. Det är Säfflebostäder som totalrenoverar och gör om huset till ett 55+ boende i hyresrättsform. I renoveringen har huset fått nytt uppvärmningssystem i och med installation av bergvärme. Stora delar av fasaden samt alla dörrar och fönster har bytts och nya tvättstugor har byggts. I bottenplan byggs en gemensamhetslokal med övernattningslägenhet. Utemiljön har gjorts om och innehåller gemensamhetsytor, odlingsmöjligheter och träningsredskap. De boende kommer också ha tillgång till en relaxavdelning med bastu och spa.

Totalt blir det 60 lägenheter i storlek från 1,5 till 4 rum och kök. Huset har tre trappuppgångar. Uthyrningen i den trappuppgång som färdigställdes först påbörjades i november 2024. Där är samtliga lägenheter idag uthyrda. I andra trapphuset kommer inflyttning påbörjas i juli 2025 och där finns idag (juni 2025) en ledig lägenhet. Tredje och sista trappuppgången kommer vara klar för inflyttning i mars 2026. Rapportens omslagsbild visar det nästan färdigställda huset, fotograferat i juni 2025.

Hemlöshet

Hemlöshet är den yttersta graden av utsatthet som kan drabba vem som helst. Ett sätt att definiera hemlöshet är med begreppen social och strukturell hemlöshet. Social hemlöshet innebär att den som är hemlös har en bakomliggande problematik som till exempel psykisk ohälsa eller ett beroende. Den som befinner sig i denna typ av hemlöshet har möjlighet till att få stöd av socialtjänsten.

Strukturell hemlöshet handlar om personer som saknar social problematik men som ändå inte klarar av att ta sig in på bostadsmarknaden. Dessa personer har inte samma möjlighet till hjälp av socialtjänsten utöver akuta insatser. Anledningen till att denna grupp inte tar sig in på bostadsmarknaden kan vara till exempel bostadsbrist, eller ett annat vanligt exempel är att det inte finns en bostad till båda parter vid en separation.⁵⁰

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i under en kortare eller längre period.

1. Akut hemlöshet: Personen är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Här ingår

⁵⁰ Hemlöshet – en liten grundkurs, Göteborgs Räddningsmission. 2018

också personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.

2. Institutionsvistelse och stödboende: Personen är antingen intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en SiS-institution, eller bor på ett stödboende som drivs av socialtjänst/hälso- och sjukvård.
3. Långsiktiga boendelösningar: Personen bor i en av socialtjänsten ordnad boendelösning såsom försöks- eller träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende: Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Nationell hemlöshetskartläggning 2023

I juli 2022 fick Socialstyrelsen uppdrag av regeringen att genomföra en ny nationell kartläggning av hemlösheten under 2023. Resultatet av hemlöshetskartläggningen visade att fler än 700 personer över 18 år i Värmland lever i någon av de fyra hemlöshetssituationerna. Flest hemlösa i Värmland lever i situation 3 – i en långsiktig boendelösning som socialtjänsten ordnat. Näst största grupp är de som befinner sig i situation 4 och som själv har ordnat ett kortsiktigt boende.⁵¹

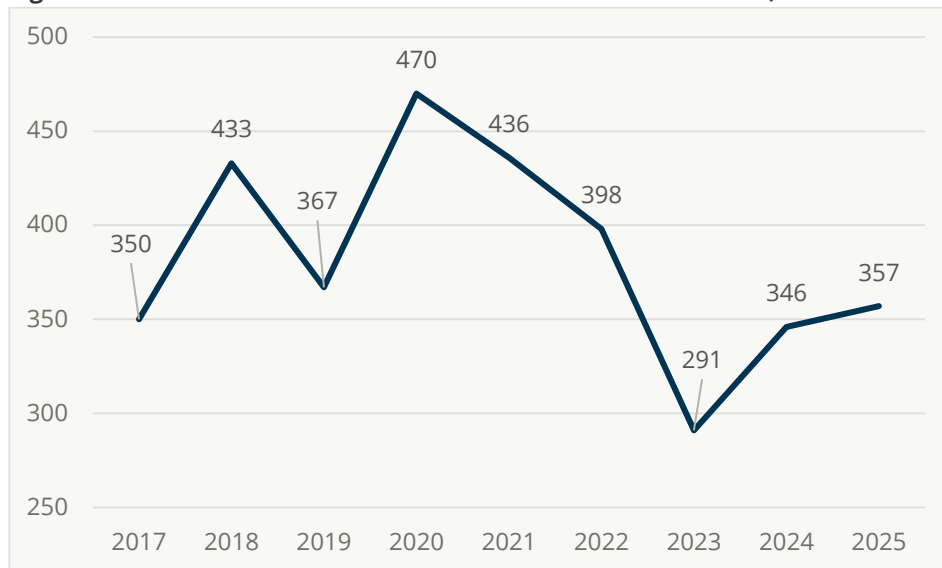
Resultatet visar också att det finns hemlösa i nästan alla kommuner i länet.

Flest antalet rapporterade hemlösa personer fanns enligt Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning i Karlstad följt av Kristinehamn och Hagfors. Det lägsta antalet rapporterade hemlösa fanns i Eda, Forshaga och Torsby.

Karlstads kommuns lokala kartläggning av hemlöshet 2025

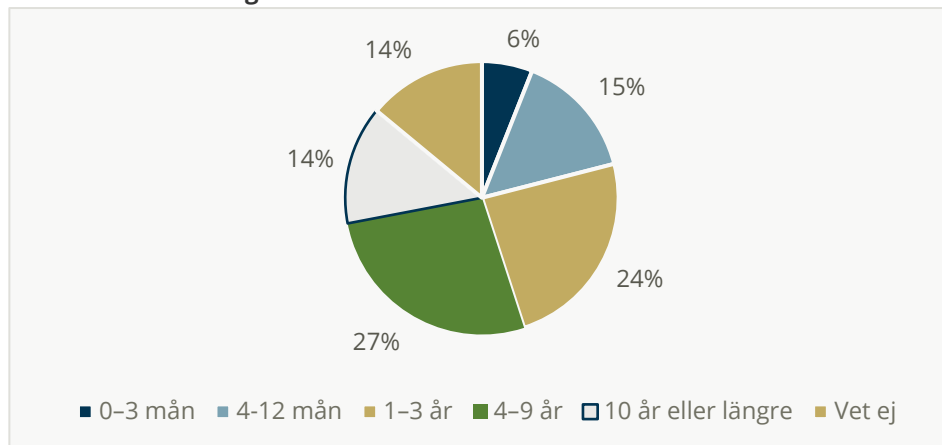
I maj 2025 kom en rapport från Karlstads kommun som genomfört en kartläggning av den lokala hemlösheten i kommunen. Av rapporten framgår att antalet hemlösa i Karlstad ökat något från 2024 till 2025. Figur 54 visar hur många hem- och bostadslösa som totalt funnits i kommunen de senaste åren. Statistiken för 2023 kommer från Socialstyrelsens nationella kartläggning och där är bara personer i hemlöshetssituation 1, 2 och 4 inräknade.

⁵¹ Socialstyrelsen Nationell kartläggning

Figur 54: Totalt antal hem- och bostadslösa i Karlstads kommun, 2017–2025

Kartläggningen visar också att två av tre hemlösa är en man. Den största gruppen, 55 procent, är i åldrarna 34 till 64 år.

Figur 55 visar hur lång sammanhängande tid som de hem- och bostadslösa varit det. Nästan hälften av personerna har varit utan bostad i en sammanhängande tid av 1–9 år.

Figur 55: Hur lång sammanhängande tid som hem- och bostadslösa i Karlstad befunnit sig i situationen

Barn i hemlöshet i Karlstad

De flesta hem- och bostadslösa i Karlstad är ensamstående utan barn, men ungefär 18 procent av dem lever tillsammans med ett eller flera barn, eller har umgängesbarn. Totalt är det 165 barn som har en förälder/vårdnadshavare som är hem- eller bostadslös i kommunen.⁵²

⁵² Karlstads kommun – Lokal kartläggning av hemlöshet 2025

Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

I årets bostadsmarknadsenkät har alla kommuner utom Storfors svarat att de arbetar aktivt för att motverka och avhjälpa hemlöshet. Storfors nej ska inte tolkas som att kommunen inte hjälper personer som är eller riskerar att bli hemlösa, utan att sådana situationer löses när de uppstår. I tabell 56 visas ett antal av de verktyg som kommunerna kan använda sig av i det arbetet och vilka av kommunerna som använder sig av verktyget.

Tabell 56: Kommunernas verktyg för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Verktyg	Kommuner som använder sig av verktyget
Använder sig av förtur	Arvika, Forshaga, Karlstad, Munkfors, Torsby
Använder sig av hyresgarantier	Arvika, Eda, Grums, Karlstad, Kil, Munkfors, Sunne, Torsby, Årjäng
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser	Arvika, Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle, Torsby, Årjäng
Ägardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	Arvika, Filipstad, Grums, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Torsby, Årjäng
Överenskommelse med privata fastighetsägare om att de ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	Filipstad, Munkfors, Torsby
Uthyrning av bostäder i andra hand till personer med biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning	Arvika, Filipstad, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle, Årjäng
Uthyrning av bostäder i andra hand utan biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen	Säffle
Bostad först (förstahandskontrakt)	Munkfors, Sunne
Bostad först (andrahandskontrakt)	Filipstad, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Munkfors, Säffle
Erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända	Arvika, Eda, Grums, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning	Karlstad, Munkfors

Det är fler kommuner som i årets enkät uppgett att de använder sig av de olika verktygen för att motverka vräkningar.⁵³ Förhoppningsvis har problemet fått en högre prioritet hos kommunerna, som på sikt kan leda till att färre personer i länet är eller riskerar att bli hemlösa.

Hyresgarantier

Kommunala hyresgarantier innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst för att underlätta för hyresgästen att få ett hyreskontrakt. Genom garantierna förbinder sig kommunen att täcka hyran ifall hyresgästen inte kan göra det själv. Detta kan vara till nytta för personer som av olika skäl har det svårt att få ett hyreskontrakt. Det kan bland annat handla om personer som är nya på arbetsmarknaden, studenter utan fast inkomst, eller personer med betalningsanmärkningar hos Kronofogden.

Kommuner har möjlighet att ge detta ekonomiska stöd till ett enskilt hushåll i enlighet med lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

I Värmland är det nio kommuner som använder sig av hyresgarantier; Arvika, Eda, Forshaga, Grums, Karlstad, Kil, Sunne, Torsby och Årjäng. I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna haft möjlighet att genom flervälsfrågor svara på vilka målgrupper man kunnat hjälpa få eget boende genom hyresgarantier. Det är främst personer med betalningsanmärkning eller skulder som kunnat få hjälp med hyresgarantier. Även personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav får hjälp i flera av kommunerna.

Tabell 57 visar alla målgrupper som varit aktuella för hyresgarantier och vilka av kommunerna som lämnat hyresgarantier till personer inom dessa. De två målgrupperna längst ner i tabellen, annan målgrupp, avser frisvar från respektive kommun.

⁵³ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 57: Målgrupper för kommunala hyresgarantier under 2024, Värmland

Målgrupper för hyresgarantier	Kommuner
Personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav	Arvika, Eda, Forshaga, Kil, Sunne, Torsby
Personer med betalningsanmärkning	Arvika, Eda, Forshaga, Karlstad, Kil, Torsby, Årjäng
Personer med skulder	Arvika, Eda, Forshaga, Karlstad, Kil, Torsby, Årjäng
Personer som saknar en av hyresvärden godkänd anställningsform eller inkomstkälla	Arvika, Eda, Forshaga, Kil, Sunne, Torsby
Personer som saknar referenser	Kil, Torsby
Personer som tidigare har misskött sig i sitt boende	Arvika, Forshaga, Kil, Sunne, Torsby
Annan målgrupp: "Personer som är i etableringsprogrammet"	Kil
Annan målgrupp: "En kombination av flera problematiker gör att individen kan ansöka om hyresgaranti. I det här fallet är målgruppen ofta utlandsfödda."	Grums

Kommunerna som inte använder sig av hyresgarantier har i enkäten haft möjlighet att uppge varför man inte väljer att göra det. Hagfors, Munkfors och Storfors har svarat att målgruppen som skulle kunna vara aktuell bedömts saknas i kommunerna. Storfors har också svarat att målgruppen bedöms lösa situationen på egen hand. I Filipstad har frågan inte varit aktuell för avgörande. Hagfors och Kristinehamn anser att det statliga bidrag som går att söka inte täcker den ekonomiska risken som kommunen tar när den går in som borgenär. I Hammarö ses frågan över nu då det tidigare saknats rutiner för detta. I Säffle ges inga hyresgarantier, utan i stället ges allmänt stöd till bedömda individer. Kommunens socialförvaltning hyr in bostäder och hyr ut dessa i andra hand till individer som av olika skäl inte kan få förstahandskontrakt.

Det är kommunernas socialförvaltningar som handlägger hyresgarantiärenden och svaren i enkäten visar också att det främst är via dem som information om möjligheten att söka hyresgaranti sprids. Karlstad och Årjäng har också information på kommunens webbplats, medan i Arvika och Grums så informerar det allmännyttiga bostadsföretaget.

I och med att kommunen blir borgensman till de personer som beviljas hyresgaranti, så kan kommunen ibland få kliva in och betala hyran om hyresgästen av någon anledning inte kan betala själv. Arvika, Kil, Torsby

och Årjäng uppger att de behövt fullfölja sitt borgensåtagande vid något tillfälle under 2023.⁵⁴ Detta är en fördubbling av antalet kommuner jämfört med 2023, då två svarade att de behövt fullfölja sitt åtagande.

Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier

En kommun som lämnat en hyresgaranti kan ansöka om statligt bidrag enligt förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. Förutsättningarna för att få bidraget är att hyresgästen som garantin lämnas för har fått en bostad med hyresrätt som är garanterat med ett hyresavtal och att garantin omfattar minst sex månadshyror och gäller under minst två år. Kommunen ska också göra bedömningen att hyresgästen har ekonomiska förutsättningar att fullgöra sina hyresbetalningar utan hjälp av försörjningsstöd.

Av kommunerna som använder sig av hyresgarantier är det bara Grums, Kil och Torsby som uppger att de ansökt om statligt bidrag under de senaste två åren. Arvika har inte ansökt om det statliga bidraget och anledningen är att kommunens hyresgarantier har kortare giltighetstid än vad som krävs i förordningen om för statligt bidrag. Eda och Sunne anser att det varit att det är en för administrativt betungande uppgift.⁵⁵

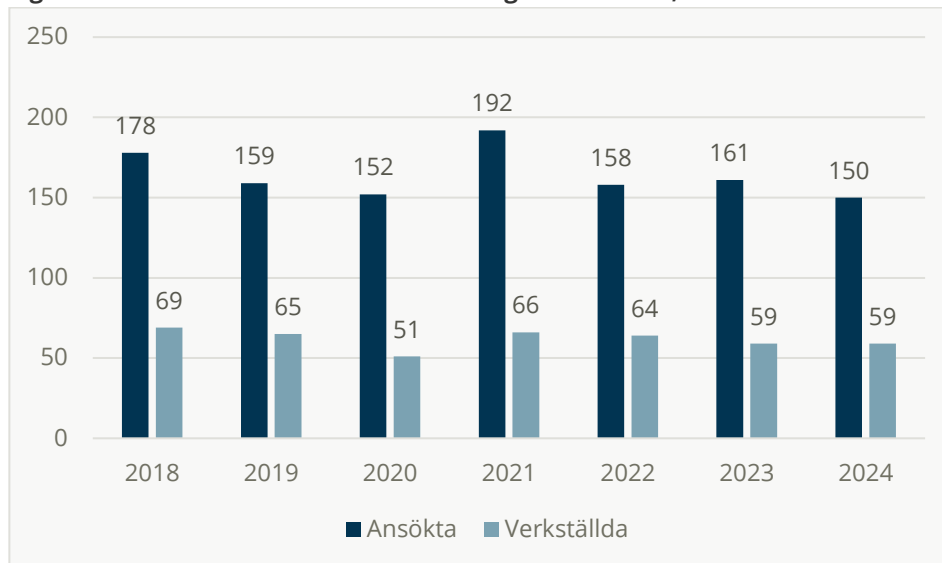
Avhysning/vräkning

Varje år ansöker hyresvärdar i länet om vräkning av hyresgäster. Anledningarna kan vara flera, men enligt Kronofogden är de vanligaste att hyresgästen inte betalar hyran i tid eller inte alls, stör grannarna, vanvårdar lägenheten eller att hyresgästen hyr ut sin lägenhet i andra hand utan godkännande från hyresvärden.

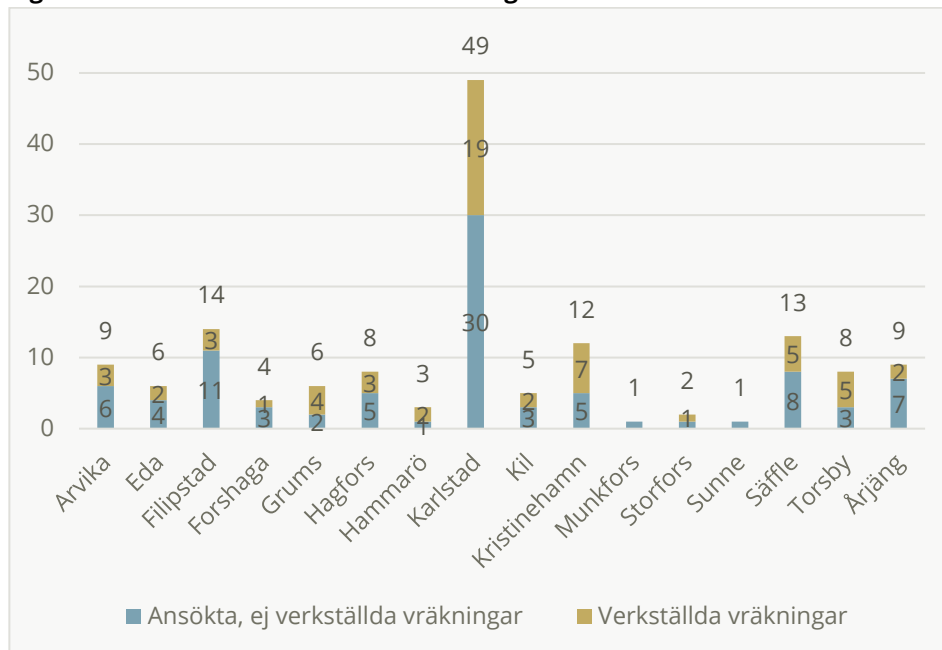
Figur 58 visar Kronofogdens statistik över antalet ansökta och verkställda vräkningar under åren 2018–2024. Under 2024 gjordes 150 ansökningar om vräkning i länet och av dessa verkställdes 59 vräkningar. Det är något färre ansökningar än året innan, men samtidigt lika många verkställda vräkningar som 2023.

⁵⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2025

⁵⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Figur 58: Ansökta och verkställda vräkningar 2018–2024, Värmlands län

Figur 59 visar hur många vräkningar som ansöktes och verkställdes i kommunerna under 2024. Flest vräkningar, både ansökta och verkställda, skedde i Karlstad. Filipstad hade näst flest ansökta vräkningar, men bara tre verkställdes. Störst andel verkställda hade Grums och Hammarö.

Figur 59: Ansökta och verkställda vräkningar i kommunerna 2024

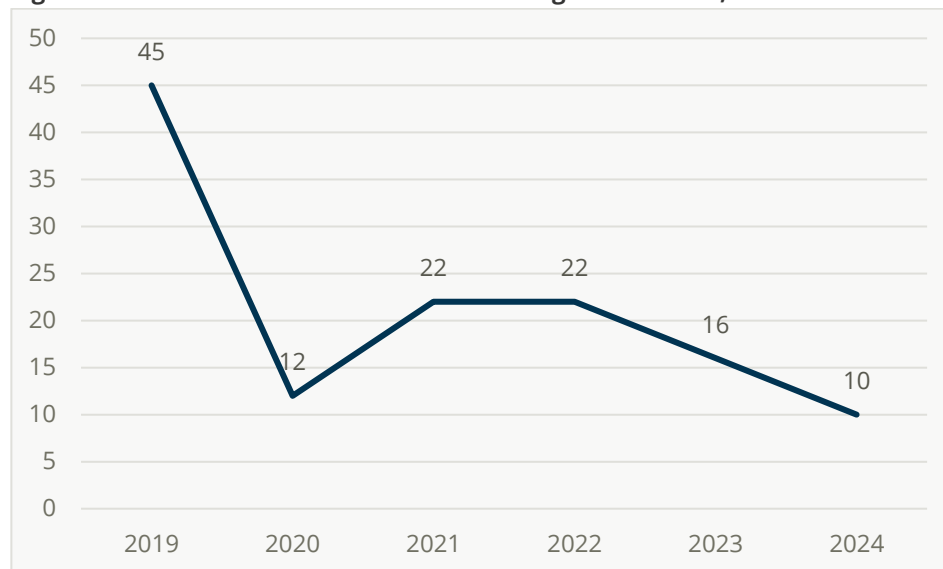
Att det är flest vräkningar i Karlstad är ganska naturligt med tanke på att kommunen har klart fler invånare och hushåll än övriga kommuner. Om vi sätter antalet vräkningar i relation till antalet hushåll i en kommun och utgår från att en vräkning drabbar ett hushåll, så är det i stället Filipstad

och Årjäng som ligger högst.⁵⁶

Kommunerna får i bostadsmarknadsenkäten frågan om det skett några avhysningar bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor. Dessa andrahandskontrakt kallas också för sociala kontrakt. Avhysningar av hushåll med sociala kontrakt har under 2024 skett i Arvika, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn och Sunne. Inga av de vräkta hushållen med sociala kontrakt hade barn.⁵⁷

I Värmland var 10 barn med om att familjen blev vräkt under 2024. Antalet vräkningar som drabbar barn har minskat rejält sedan 2019 då 45 barn var med om att familjen blev vräkt, vilket figur 60 visar. Av dessa tio barn så var tre permanentboende i den bostad som familjen vräktes från. Övriga sju barn var antingen växelvis boende eller umgängesbarn.⁵⁸

Figur 60: Barn berörda av verkställda vräkningar 2019–2024, Värmlands län



Tvångsförsäljning av fastigheter och bostadsrätter

Hyresgäster som till exempel inte kan betala sin hyra riskerar att bli vräkta. Skuldsatta bostadsrättsägare eller fastighetsägare riskerar att få sin bostad utmätt och såld av Kronofogden på exekutiv auktion.

När det gäller bostadsrätter är det bara bostadsrättsföreningen som kan ansöka om tvångsförsäljning. Det kan ske om innehavaren har förlorat sin rätt att använda bostaden genom att inte ha betalat sina avgifter till föreningen, ha vanvårdat bostaden, ha hyrt ut bostaden i andra hand utan lov eller på annat sätt allvarligt har misskött sig som

⁵⁶ Kronofogden.se

⁵⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2025

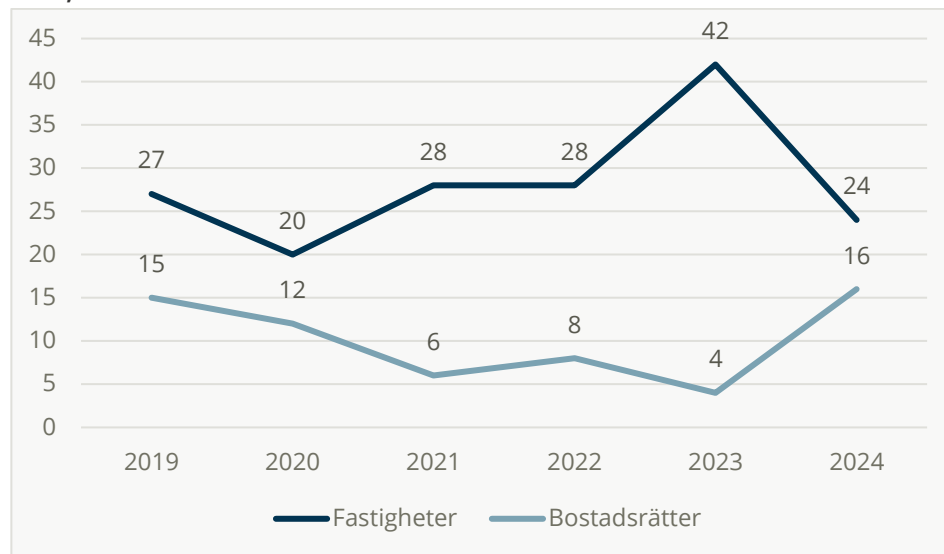
⁵⁸ Kronofogden.se

bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har rätt att ur köpesumman få betalt för de flesta av sina fordringar. Föreningen har också rätt att få ersättning för vissa kostnader som har ett direkt samband med innehavet av bostadsrätten.⁵⁹

Figur 61 visar hur många fastigheter och bostadsrätter som sålts på exekutiv auktion under åren 2019 till 2024.

Figur 61: Fastigheter och bostadsrätter sålda på exekutiv auktion 2019–2024, Värmlands län



Som figur 66 visar så var det en rejäl ökning av tvångssålda fastigheter under 2023, medan för bostadsrätter skedde det en stor ökning året efter, 2024.

Kommunernas vräkningsförebyggande åtgärder

Det vräkningsförebyggande arbetet är en viktig del i arbetet mot att förebygga hemlöshet. I årets bostadsmarknadsenkät har 14 kommuner uppgett att man arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Storfors har som enda kommun uppgett att man inte arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Eda har inte besvarat enkätdelen.

Att arbeta vräkningsförebyggande kräver både tid och resurser, och det kan vara särskilt svårt för små kommuner att bedriva arbetet systematiskt och strukturerat. I Arvika, Filipstad, Kristinehamn, Munkfors, Säffle och Årjäng finns det ett beslut eller en strategi för detta arbete. Det kan handla om samverkansavtal med det kommunala bostadsbolaget, riktlinjer för ekonomiskt bistånd eller riktlinjer för

⁵⁹ Kronofogden.se

uppsökande verksamhet vid risk för vräkning. Arvika, Kristinehamn och Munkfors har en person som är formellt utsedd för att samordna kommunens vräkningsförebyggande arbete.

De flesta kommunerna har ett upparbetat och regelbundet samarbete med sitt kommunala bostadsföretag för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning, vilket tabell 62 visar. Sex kommuner har också detta samarbete med privata hyresvärdar.

Tabell 62: Samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning

Samarbete	Kommuner
Samverkan sker med kommunens allmännyttiga bostadsföretag	Arvika, Eda, Forshaga, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Sunne, Säffle, Torsby, Årjäng
Samverkan sker med privata fastighetsägare	Arvika, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Torsby
Inget samarbete	Filipstad, Grums

Uthyrning av bostäder i andra hand med stöd i SoL-beslut

Kommunernas särskilda boendelösningar för personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning kallas ofta för sociala kontrakt. Det vanligaste är att dessa boenden är lägenheter i vanliga bostadshus, som är kopplade till någon form av hyresavtal. Det kan också vara tillfälliga bostäder eller lägenheter som ligger samlade i en och samma trappgång eller bostadshus.

Oftast handlar det om andrahandskontrakt med begränsat besittningsskydd, och boendet kan vara förenat med tillsyn eller särskilda villkor och regler. Boendelösningarna grundar sig på biståndsbeslut enligt 4 kap. 1–2 § i socialtjänstlagen (2001:453).

Alla kommuner utom Forshaga och Torsby hyr ut bostäder på detta sätt. I slutet av 2024 fanns sammanlagt 582 bostäder för sociala kontrakt i länet och nästan samtliga var uthyrda, för enligt kommunerna bodde 572 hushåll i dessa bostäder.

Målet med de sociala kontrakten är nästan alltid att hushållet ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn eller särskilda villkor. Under 2024 så fick sammanlagt ungefär 50 hushåll ta över hyreskontraktet. Det faktiska antalet är dock oklar då några kommuner saknar uppgifter om detta.

Uthyrning av bostäder i andra hand utan biståndsbeslut

Några kommuner; Arvika, Storfors och Säffle, hyr också ut bostäder i andra hand utan biståndsbeslut. I slutet av 2024 fanns i Arvika 21

bostäder som hyrdes ut på detta sätt. I Säffle fanns det 5 bostäder.

Direktägda bostäder

Direktägda bostäder är bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag, utan som kommunen har förvärvat direkt och som är registrerade med kommunens organisationsnummer. Vanligen fungerar dessa bostäder som genomgångsbostäder. I Värmland är det Hagfors, Karlstad, Kil, Sunne, Säffle och Torsby som direktäger bostäder. En stor andel av dessa används till andrahandsuthyrning med eller utan biståndsbeslut.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026

Sommaren 2022 presenterade den dåvarande regeringen sin strategi för att motverka hemlöshet under åren 2022 till 2026.

I strategin tydliggör regeringen för hur den vill rikta de insatser som ska minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet. Strategin presenterar också regeringens insatser i arbetet med att förebygga mot att människor blir hemlösa. Strategin innehåller fyra mål:

- Hemlöshet ska förebyggas
- Ingen ska bo eller leva på gatan
- Metoden Bostad först bör införas nationellt
- Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Länsstyrelsernas uppdrag inom hemlöshetsstrategin är att stödja kommunerna i deras arbete att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar.

Länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland har genomfört uppdraget

Länsstyrelserna ska i bostadsmarknadsanalysen under 2023–2027 årligen redovisa hur arbetet i enlighet med uppdraget har genomförts.

Hösten 2022 och våren 2023

Under hösten 2022 och våren 2023 genomförde Länsstyrelsen Värmland ett frukostseminarium och tre dialogträffar med fokus på att stödja kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete.

Hösten 2023 och våren 2024

Under hösten 2023 skickade Länsstyrelsen Värmland ut en enkät till alla kommuners socialförvaltningar med frågor om hur deras arbete att motverka hemlöshet ser ut idag.

Sammanfattat kan sägas att många av kommunerna har ett upparbetat sätt att hantera hemlöshetsfrågan. Samarbete sker mellan flera olika förvaltningar, men nivån på hur strukturerat arbete är varierar.

Hösten 2024 och våren 2025

Under hösten 2024 har Länsstyrelsen Värmland fortsatt arbetet med att stödja kommunerna i deras kunskaps- och metodutveckling genom inbjudan till olika seminarier. En del av dessa seminarier har anordnats av andra aktörer, som exempelvis andra länsstyrelser. Länsstyrelsen Värmland anordnade ett digitalt seminarium i slutet av 2024, där kommunerna bland annat informerades om Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning för länet.

Länsstyrelsen Värmland har också etablerat kontakt med det nätverk av de kommunala tjänstepersoner som arbetar med metoden Bostad först. Majoriteten av länets kommuner har sökt och beviljats bidrag för att starta upp eller utveckla metoden. De har också genomfört Stadsmissionens grundutbildning inom Bostad först. Tillsammans med det kommunala nätverket och Stadsmissionen planerar Länsstyrelsen Värmland att under hösten 2025 erbjuda kommunerna fortsättningsutbildning inom Bostad först.



Picassostatyn, Kristinehamn.

Arbetet med bostadsförsörjning i länet

I detta kapitel redogörs för kommunernas och Länsstyrelsens roller i arbetet med Värmlands bostadsförsörjning, samt Länsstyrelsens hantering av aktuella regleringsbrevs- och regeringsuppdrag.

Kommunernas roll och arbete

Kommunerna har det övergripande ansvaret för att skapa förutsättningar för att alla kommuninvånare ska kunna leva i goda bostäder. Det innebär att kommunerna genom planering och styrning ska möjliggöra för bostadsbyggande eller åtgärder för utveckling av det befintliga beståndet. Till sin hjälp har kommunerna ett antal verktyg, som redogörs för i kommande avsnitt.

Handlingsplan för bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Lag 2000:1383) ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Från och med 1 mars 2025 trädde en del ändringar i lagen i kraft. Det dokument som kommunerna ska ta fram kallas i fortsättningen för en handlingsplan. Denna ska redovisa:

1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,
2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
3. kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i handlingsplanen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av underlag som Boverket förser kommunen med, samt ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen. När en kommun vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska den ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

Det är ganska många kommuner som idag har gamla riktlinjer som inte lever upp till kravet i 2 § bostadsförsörjningslagen, som säger att en handlingsplan ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Tabell 63 visar hur det ser ut i kommunerna idag.

Tabell 63: Samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning

Handlingsplan för bostadsförsörjningen	Kommuner
Kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan under nuvarande eller föregående mandatperiod	Filipstad, Forshaga, Kil, Sunne, Torsby
Kommunen har riktlinjer äldre än 2018	Eda, Grums, Hagfors, Karlstad, Säffle, Årjäng
En handlingsplan beräknas antas under 2025	Arvika, Hammarö, Kristinehamn, Munkfors, Storfors

Hagfors kommer under 2025 påbörja arbetet med en ny handlingsplan som kommer att gälla från 2027/2028. Karlstad arbetar med sin nya handlingsplan och den beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under 2026.

Intern samverkan i planeringen för bostadsförsörjningen

För att få till en väl genomtänkt och förankrad plan för kommunens bostadsförsörjning så är det ett arbete som kräver samråd med många berörda förvaltningar. Utan en intern förankring kan vissa aspekter missas och det kan också bli svårt att genomföra planerade insatser.

Samtliga kommuner svarar i enkäten att intern samverkan sker i planeringen för bostadsförsörjningen. De vanligaste svaren på vilka förvaltningar eller avdelningar som deltar i arbetet är det kommunala bostadsföretaget, socialtjänsten, äldreomsorgen och teknisk avdelning.

Kommunernas socialtjänster besitter mycket kunskap och erfarenheter som kan vara till nytta vid fysisk planering. Flera av kommunerna arbetar aktivt för att tillvarata denna kunskap vid arbetet med den fysiska planeringen. Detta görs främst genom arbetsmöten och dialog kring bland annat social hållbarhet och trygghetsfrågor.

Extern samverkan är inte lika vanligt

Det är inte lika vanligt förekommande att kommunerna samverkar sinsemellan. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner tas när en kommun vidtar åtgärder för bostadsförsörjningen. Av lagen framgår dock inte när i processen detta ska ske, på vilket sätt eller på vilken nivå.

Med vilken eller vilka kommuner som samordning behövs fastställs inte heller i lagen, men för kommuner med gemensam arbets- och bostadsmarknad är det angeläget att samråd och samverkan sker.

Forshaga, Grums, Karlstad, Kil, Kristinehamn och Årjäng uppger i bostadsmarknadsenkäten att samverkan med andra kommuner sker. Det görs främst genom gemensamma analyser av bostadsmarknaden samt utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.⁶⁰

Allmännyttiga bostadsföretag

Ett allmännyttigt bostadsföretag är ett kommunalt aktiebolag eller en stiftelse, som ska främja bostadsförsörjningen i kommunen. Grundtanken är att bolagen ska tillgodose olika bostadsbehov genom ett varierat utbud av bostäder med god kvalitet som passar för människors olika behov. Bostäderna ska vara tillgängliga för alla – oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.

Allmännyttans styrning och verktyg

I Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allmänt kallad Allbolagen, regleras de allmännyttiga bostadsbolagens ansvar för kommunens bostadsförsörjning. I det ingår även ett samhällsansvar. Samtidigt ska bolagens verksamhet bedrivas enligt affärsmässiga principer. Med det menas att bolagen inte ska ges särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Ägardirektiv

Ägardirektiv är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa att ansvaret för bostadsförsörjningen tas om hand med hjälp av de allmännyttiga bostadsbolagen.

Alla kommuner i länet har allmännyttiga bostadsföretag. I Filipstad och Storfors drivs de i stiftelseform och omfattas därmed inte av Allbolagen. För övriga bolag finns ägardirektiv framtagna. Ägardirektiven brukar innehålla en precisering av det allmänna syftet för bolaget, information om bolagets roll i den socialt hållbara bostadsförsörjningen och frågan om bolagets roll för särskilda målgrupper. Ibland kan ett ägardirektiv också redogöra för bolagets ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor.⁶¹

Avkastningskrav

Allbolagens krav att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer utgör ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva ett

⁶⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2025

⁶¹ Ibid

företag i vinstsyfte. Syftet med kravet är att bolaget inte ska gynnas av kommunen och därmed riskera att snedvrider konkurrensen på bostadsmarknaden på ett sätt som missgynnar privata hyresvärdar.

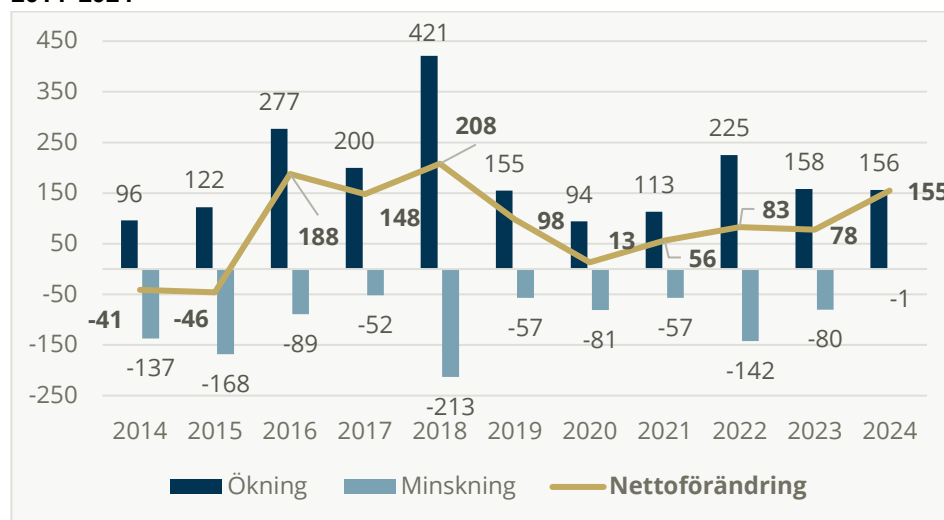
Kommunerna säkerhetsställer detta genom att fastställa marknadsmässiga avkastningskrav för vinst, vilket är den minsta procentuella avkastningen som kommunen, som ägare, förväntar sig av bolaget. De allra flesta allmännyttiga bostadsaktiebolagen i Värmland har avkastningskrav som sträcker sig från 1,5–5 procent.⁶²

Förändringar i allmännyttan 2024

Varje år genomgår de allmännyttiga bostadsbolagen förändringar i sitt bestånd genom olika åtgärder såsom avyttring och tillskott. Under 2024 ökade det totala beståndet i länet med 156 lägenheter. Nästan alla dessa lägenheter; 154, tillkom genom nybyggnad i Forshaga, Karlstad och Torsby. Två lägenheter tillkom genom ombyggnation i Arvika.

Då det samtidigt såldes en lägenhet i Storfors så blev nettoförändringen 155 lägenheter, vilket figur 64 visar.

Figur 64: Förändringar av antalet lägenheter i allmännyttornas bestånd 2014–2024



Information och service till bostadssökande

Kommuner kan erbjuda service till bostadssökande på olika sätt. De kan exempelvis underlätta genom att erbjuda en kommunal bostadsförmedling eller att lista hyresvärdar på kommunens webbplats. Vi har i ett tidigare avsnitt beskrivit kommunernas arbete med att ge förtur till den som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

⁶² Bostadsmarknadsenkäten 2025

I alla kommuner utom Filipstad och Sunne har det kommunala bostadsföretaget en bostadskö. Majoriteten av kommunerna har också en lista med hyresvärdar på sin webbplats och/eller hänvisar till privata digitala plattformar och annonsplatser för uthyrning av bostäder.

I Hammarö kan den som vänder sig till socialtjänsten få vägledning och stöd vid sökandet efter bostad, medan Kristinehamn har en inflyttarservice som informerar om bostadsmöjligheter.

Ansökan om förtur till bostad i kommunen

Tolv kommuner erbjuder möjligheten att ansöka om förtur till bostad, vilket tabell 65 visar. Hos de flesta av kommunerna så vänder man sig till det kommunala bostadsföretaget med en sådan förfrågan. I Karlstad och Årjäng är det kommunerna själva som administrerar frågan. Det är också i de flesta fall det kommunala bostadsföretaget som tar ställning till om en ansökan ska beviljas. Samtliga kommuner kräver att den som ansöker om förtur ska styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande.⁶³

⁶³ Bostadsmarknadsenkäten 2025

Tabell 65: Kommuner som erbjuder möjlighet att ansöka om förtur till bostad.

Kommuner	Vart ansöker man om förtur?	Vilken instans tar ställning till ansökningar om förtur?	Behöver personen styrka behovet av förtur?
Arvika	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Eda	Hos det kommunala bostadsföretaget	Kommunens socialförvaltning	Ja
Filipstad	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Forshaga	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Hammarö	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Karlstad	Hos kommunen	Kommunens socialförvaltning	Ja
Kil	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Munkfors	Hos det kommunala bostadsföretaget	Kommunens socialförvaltning	Ja
Sunne	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Säffle	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Torsby	Hos det kommunala bostadsföretaget	Det kommunala bostadsföretaget	Ja
Årjäng	Hos kommunen	Kommunens socialförvaltning	Ja

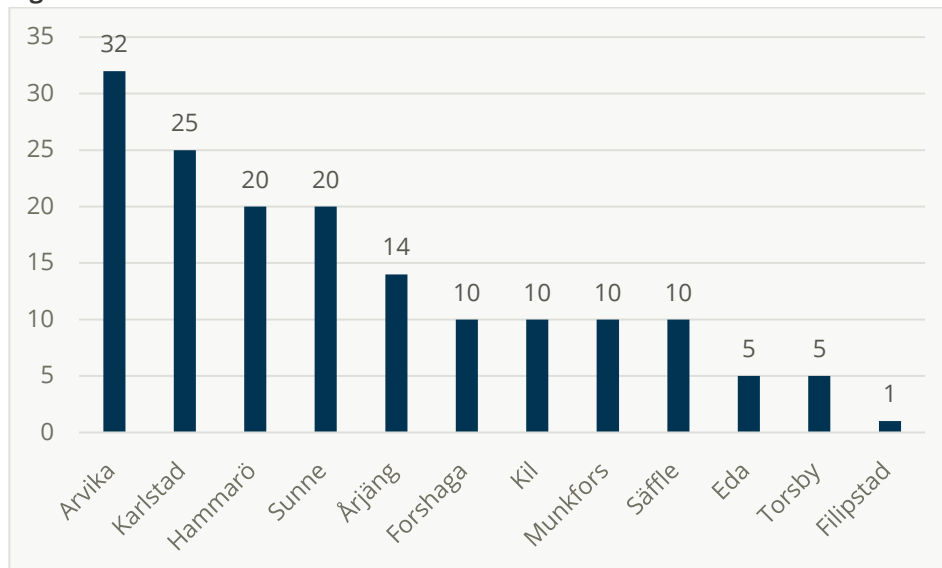
Det finns flera olika anledningar till att en person kan beviljas förtur till en bostad. Samtliga kommuner som erbjuder möjligheten har också beviljat en eller flera personer förtur under 2024. Tabell 66 visar de vanligaste förtursgrunderna och vilka kommuner som beviljat förtur på dessa grunder.

Tabell 66: Beviljade förtursgrunder hos de allmännyttiga bostadsbolagen 2023.

Förtursgrunder	Kommuner som beviljat förtur
Trångbodda familjer	Sunne, Årjäng
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)	Arvika, Eda, Forshaga, Hammarö, Kil, Sunne, Säffle, Torsby, Årjäng
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss)	Arvika, Filipstad, Forshaga, Hammarö, Sunne, Säffle, Årjäng
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	Hammarö, Munkfors, Sunne
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad	Arvika, Munkfors, Sunne
Hemlösa	Hammarö, Karlstad, Munkfors, Sunne
Kvinnor utsatta för våld av närstående	Arvika, Forshaga, Hammarö, Karlstad, Munkfors, Torsby
Andra personer i behov av skyddat boende	Hammarö, Karlstad
Personer med medicinska skäl	Arvika, Hammarö, Karlstad, Kil, Sunne, Säffle, Årjäng
Personer med andra sociala skäl än de ovan	Karlstad, Kil, Säffle, Torsby, Årjäng

Som tabell 66 visar så är den grund som flest kommuner beviljat förtur för att bostäder ges till personer som fått arbete i kommunen och som bor utanför pendlingsavstånd, följt av personer med lättare funktionsnedsättning och personer med medicinska skäl.

Sammanlagt 162 bostäder fördelades till bostadssökande genom förtur under 2024. Flest bostäder har fördelats i Arvika, vilket figur 67 visar.

Figur 67: Antal bostäder som fördelats via förtur under 2024

Svaren i enkäten ger ingen uppdelning i antal bostäder på de olika grunderna, men det är ganska rimligt att anta att den förtursgrund som flest kommuner använt också är den där flest bostäder fördelats.

De fyra kommuner som inte erbjuder förtur; Grums, Hagfors, Kristinehamn och Storfors anger som anledning till detta bland annat att behovet inte finns beroende på att lediga bostäder finns i kommunen.

Länsstyrelsens roll och uppdrag

Länsstyrelsen har ett uppdrag att arbeta med bostadsförsörjningen i länet. Detta ska göras i samverkan utifrån regionala förhållanden för att främja länets utveckling.

Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs främst genom länsstyrelseinstruktionen.⁶⁴ I den står bland annat att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling. I instruktionen finns också uppdrag som syftar direkt mot boende och bostadsförsörjning.

För att kunna verka för att behovet av bostäder tillgodoses i länet behöver behovet visas och synliggöras. Därför har också Länsstyrelsen i uppdrag att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet.⁶⁵

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383)

⁶⁴ Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

⁶⁵ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

konkretiseras Länsstyrelsens uppdrag något. I den anges att Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behov av samordning samt verka för att denna kommer till stånd.

Statliga investeringsstöd som handläggs av Länsstyrelsen

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om statligt investeringsstöd till hyres- och studentbostäder samt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre. Länsstyrelsen handlägger också stöd till energieffektivisering i flerbostadshus och energieffektivisering i småhus.

Av dessa fyra stöd är det bara stödet till bostäder för äldre som är aktivt och sökbart. Stödet till energieffektivisering i småhus avslutas under 2025. Övriga stöd är inte längre sökbara, men Länsstyrelsen har kvar ansökningar som inkom innan stoppet trädde i kraft och som handläggs tills byggprojekten, (som ansökningarna avser), är färdigställda.

Bostadsförsörjning i mindre orter

Länsstyrelsen i Värmland har, i samverkan med länsstyrelserna i Dalarnas och Örebro län, sedan 2023 haft ett samarbete med fokus på bostadssituationen i mindre orter som har minskande eller stagnerad befolkningsutveckling. De utmaningar som vikande befolkningsunderlag medför är stora och i de tre länen har gemensamma svårigheter och möjligheter identifierats. Fokus i samarbetet har hittills varit att ta fram en gemensam bakgrunds- och nulägesbeskrivning samt belysa konsekvenser av och utmaningar i omställningen för mindre kommuner.

I förra årets bostadsmarknadsanalys belystes några av de utmaningar som dessa kommuner ofta ställs inför:

- **Övergivna hus och tomter.** Antalet lägenheter har i många mindre orter inte minskat i samma omfattning som befolkningen. Det har lett till att både småhus och flerbostadshus står tomma och övergivna. Förutom att de utgör ett förfulande inslag i stadsbilden så kan övergivna byggnader också innebära en fara för miljön och människors hälsa.
- **Abandonerade fastigheter.** Problemet att få kontakt med fastighetsägare till övergivna och ovårdade byggnader och tomter är ett stort bekymmer för många kommuner. Svårigheten att få till upprustning eller rivning av en ödetomt blir än svårare när en fastighet är abandonerad eller herrelös.

- **Oseriösa fastighetsägare och social dumpning.** Fastigheter med lågt värde, i detta fall främst flerbostadshus med lägenheter, riskerar inte bara att stå och förfalla. Husen kan också köpas upp av personer eller företag som avser att hyra ut lägenheterna.

Länsstyrelsernas arbete under 2024 och 2025

Fokus för länsstyrelsernas arbete under 2024 har varit att hitta möjligheter och verktyg för kommunerna att arbeta med dessa utmaningar. Detta har bland annat gjorts genom enskilda kommunbesök, men också vid en gemensam träff i Storfors som länsstyrelserna i december 2024 bjöd in samtliga av länens kommuner till.

Kommunträff i Storfors

Knappt 40 deltagare från kommuner i samtliga län deltog vid kommunträffen som ägde rum i Folkets Hus i Storfors. Syftet med träffen var dels att belysa gemensamma utmaningar, dels att sprida kunskapsunderlag och forskningsbaserat stöd kring hur de kan hanteras. Centralt var att ge ökade möjligheter till samtal om bostadsrelaterade utmaningar och lösningar brett över kommun- och länsgränser.

Det övergripande målet med dagen var framför allt att möjliggöra för nya möten och ökad samverkan över administrativa gränser. Deltagarna hade flertalet olika roller, såväl politiker som tjänstepersoner från kommuner, regioner, länsstyrelser och kommunala bostadsbolag fanns representerade. Gemensamma utmaningar som lyftes fram återkommande i gruppdiskussionerna var bland annat:

- Möjligheter för privatpersoner och byggaktörer att få lån
- Finansiering för att riva delar av befintligt bostadsbestånd
- Krav på direktavskrivning
- Stigmatisering av livet utanför de större städerna
- Ökad andel äldre befolkning som ska försörjas
- Nedmontering av samhällsservice
- Social dumping
- Kompetensförsörjning inom såväl politik som näringsliv
- Befintligt bostadsbestånd matchar inte behoven (exempelvis trevåningshus utan hiss)
- Allt fler uppgifter läggs på kommunerna samtidigt som inga extra resurser skjuts till
- EU-bidrag och andra stöd tar mycket tid i anspråk och prioriteras därför ned.

På träffen lyftes på flera håll även en önskan om att ta sig an

utmaningarna mer tillsammans. Att kommunernas verktyg behöver bli fler var en utbredd uppfattning, men några befintliga arbetssätt och verktyg nämndes också. Exempelvis mellankommunal samordning kring framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning, samverkan i regionala organ och effektiva planeringsprocesser.

Efter träffen genomfördes en digital utvärdering som visade på ett stort intresse bland deltagarna för att fortsätta diskutera frågorna i det aktuella sammanhanget, och särskilt med inriktning på möjliga lösningar och vägar framåt.

De tre länsstyrelserna har därför valt att fortsätta samarbetet och kommer i det vidare arbetet ha ett mer framåtblickande fokus. Under hösten 2025 planeras för ytterligare en gemensam fysisk träff med tyngdpunkt på att lyfta fram goda exempel samt forskningsbaserade strategier för att hantera bostadsrelaterade utmaningar som kommer med minskande eller stagnerande befolkningsutveckling.

Utredning om förbättringar av regleringen kring tvångsförvaltning

Länsstyrelsen har i de två tidigare bostadsmarknadsanalyserna beskrivit kommunernas svårigheter med att delge fastighetsägare beslut om till exempel rivning. Fastighetsägaren kan vara bosatt utomlands och omöjlig att få tag på.

I betänkandet av Utredningen om åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön (SOU 2025:5) förslås att regleringen kring tvångsförvaltning ses över för att se om denna kan effektiviseras. När det inte går att hitta en aktör som är villig att ta på sig förvaltningen riskerar regeln att bli verkningslös.

Utredningen lämnar också ett förslag på att det bör utredas om ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra av en bostadshyresgäst bör införas. Syftet med tillståndet är bland annat att det kan användas som påtryckningsmedel mot en fastighetsägare som inte sköter sin fastighet. Eftersom hyran är fastighetsägarens inkomstkälla skulle ett indraget tillstånd kunna ge kommunerna ett verkligt påtryckningsmedel och utgöra ett tydligt incitament för fastighetsägaren att följa gällande regler för förvaltning av fastigheter.⁶⁶

Om dessa förslag blir verklighet och vilken effekt de kan få för kommunernas möjligheter att få vissa fastighetsägare att bättre sköta om sina fastigheter återstår att se.

⁶⁶ SOU 2025:5

Regleringsbrevsuppdrag 3 B3 2024

Länsstyrelserna fick i 2024 års regleringsbrev i uppdrag att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Länsstyrelserna ska också redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt.

Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomfört uppdraget

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lag: att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

När det gäller byggandet är riktlinjerna centrala för att komma fram till vad som behöver byggas i volym men också i upplåtelseformer, hustyper och storlekar. Riktlinjerna ska vara vägledande för kommunens översiktsplan där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas.

Aktuella och genomarbetade riktlinjer för bostadsförsörjningen underlättar kommunens fysiska planering. Kommunen vet då behovet och kan fokusera på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder till exempel med hänsyn olika allmänna intressen, vilket kan underlätta för kommande detaljplanering.

Att planera för en kommuns bostadsförsörjning har dock ett bredare syfte än att få till stånd nybyggnation. Bra strukturerade riktlinjer ska redovisa kommunens planer, möjligheter och utmaningar för att se till att alla invånare har en lämplig bostad att bo i. Utifrån en analys av demografi, marknadsförutsättningar och olika gruppers behov ska handlingsplanen utgöra ett dokument som kommunen kan använda i sitt arbete med att tillgodose alla invånares bostadsbehov.

I detta arbete utgör nybyggnation en del, men är inte det enda verktyget. Många hushåll i en kommun varken kan eller vill bo i nyproducerade bostäder. Flertalet av Värmlands kommuner befinner sig i en situation där invånarantalet sjunker och ett ökande antal bostäder står tomma. I vissa fall kan nybyggnation ändå vara nödvändigt för att få till "rätt" sorts bostäder, men fokus kanske snarare bör ligga på att bygga om befintliga

bostäder och i vissa fall riva bostäder.

En kommun kan i sina riktlinjer ha stora planer för nybyggnation, men det krävs också att någon är villig att bygga. Ett avgörande hinder för nybyggnation i stora delar av Värmland är problematiken med höga byggkostnader och krav på direktavskrivning. Detta gör det svårt att få byggherrar att vilja satsa. Då blir det upp till kommunerna, eller de kommunala bostadsföretagen, att själva bygga om någon nybyggnation ska ske. Flera kommuner svarar i årets bostadsmarknadsenkät att de eller deras allmännyttiga bostadsföretag saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande. Om varken privata byggherrar eller kommunen har möjligheter att genomföra ett byggprojekt så hjälper det inte att riktlinjernas syfte är att bidra till det.

Länsstyrelsen Värmland anser trots detta att det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra kommunernas arbete med att ta fram aktuella handlingsplaner, som uppfyller lagkraven och som täcker in alla delar av kommunen i sin planering – vare sig det avser kommunens alla orter, eller alla invånares bostadsbehov. Förmågan till analyser av bostadsmarknaden behöver stärkas för att kommunerna på bättre sätt ska nå målen för bostadsförsörjningen. Detta gäller både behoven hos de boende och behoven hos förvaltare och byggherrar.

Riktlinjerna ska användas i kommunens arbete med fysisk planering och där vara vägledande och påverka de ställningstaganden som görs i översiktsplanen. Där behöver det finnas en tydlig koppling mellan målen för bostadsförsörjningen och vad som behöver planeras in kring bostäderna, såsom kommunikationer, service med mera. Detta för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.



Stig till klockstapel.

Slutsatser

Bostadsmarknadsläget och bostadsbyggandet i kommunerna

Endast tre kommuner; Grums, Hammarö och Kil, gjorde för 2024 bedömningen att det rådde ett underskott på bostäder i kommunen som helhet. Samtidigt var det fem kommuner som rapporterade överskott. Det är många år sedan den värmländska bostadsmarknaden befann sig i ett liknande läge. Att titta på en hel kommun som en enda bostadsmarknad ger dock en för onyanserad bild. Det räcker att bilden zoomas in så att vi kan se läget i centralorterna och kommunernas övriga delar för att bilden ska förändras.

Karlstad har haft underskott i många år, men har de två senaste åren ändrat bedömningen till balans. För 2024 konstaterar kommunen att det råder ett överskott i kommunen som helhet med balans i centralorten. Efter flera år med stor produktion av nya bostäder så har det förändrade världsläget med inflation och höga kostnader för hushållen lett till att efterfrågan på bostäder minskat. Hushållen har valt att avvakta med att byta bostad. Det har gjort att det nu finns många lediga lägenheter i Karlstad, både hyres- och bostadsrätter. På grund av brist på bostäder och stor efterfrågan har nyproducerade bostäder som regel alltid sålts eller hyrts ut, oavsett läge eller kostnad. När nya lägenheter släppts ”på löpande band” samtidigt som efterfrågan minskat så har flera bostadsföretag fått ta till andra metoder för att locka bostadssökande, som erbjudits bland annat hyresrabatter och avgiftsfria månader.

Flera projekt med nyproducerade lägenheter står i skrivande stund redo för att påbörja uthyrning eller försäljning. Om marknaden inte tar fart och hushållens efterfrågan på nya bostäder ökar, så finns det en stor risk att Karlstad nästa år bedömer att det råder överskott även i centralorten. Kommunen gör bedömningen att de flesta projekt som idag befinner sig i planeringsstadiet kommer att genomföras, men att det kan ta lite längre tid än det först var tänkt.

Den höga produktionen av lägenheter i länet i allmänhet och i Karlstad i synnerhet ser ut att minska ganska mycket de kommande åren. Färdigställandet av nya bostäder minskade för andra året i rad. För 2024 landade slutsiffran på 904 lägenheter, vilket är mer än 300 färre än året innan. Samtidigt har det påbörjats väldigt få nya lägenheter. Under året påbörjades 228 lägenheter i flerbostadshus och 95 småhus. Det är de lägsta noteringarna på över tio år.

Många kommuner upplever att det finns stora hinder för att kunna få till nybyggnation av bostäder. De främsta hindren är höga produktionskostnader tillsammans med krav på direktavskrivning. Dessa faktorer anges varje år av flest kommuner som begränsande för bostadsbyggandet. I år är det också fler kommuner som anger att de eller deras allmännyttiga bostadsföretag saknar ekonomiska resurser eller möjligheter att få till bostadsbyggande.

I många av Värmlands kommuner är intresset från privata aktörer att bygga nya bostäder lågt, på grund av de begränsande faktorerna som nämndes ovan. Då ligger ansvaret på kommunen och/eller det kommunala bostadsföretaget. Att fler anser att de inte har möjligheter till bostadsbyggande är en oroande utveckling. För även i en kommun med balans eller överskott kan nyproduktion vara nödvändigt för att utbudet bättre ska matcha den efterfrågan som ändå finns.

Ett alternativ till nyproduktion kan då vara att satsa på ombyggnation av befintliga bostadshus eller lokaler. Fler kommuner svarar i årets enkät att det finns planer på ombyggnation för att skapa nya bostäder. Två bra exempel har vi tagit upp i denna rapport, nämligen ombyggnationerna av det gamla polishuset i Sysseleback och kvarteret Soldaten i Säffle. Bägge dessa projekt syftar till att skapa tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre.

Värmlands utanförskapsområden

I slutet av 2024 så släppte Boverket tillsammans med SCB en fördjupad analys om utanförskap. Analysen fastställde ett antal problem som kännetecknar utanförskap. Dessa problem analyserades med hjälp av tillgänglig statistik på Sveriges regionala statistikområden. I Värmland var det totalt 23 sådana områden som klassades som utanförskapsområden.

Då problemen som kännetecknades utanförskap berörde områden som inte direkt är bostadsrelaterade, så valde vi att analysera ifall dessa statistikområden i Värmland också sticker ut i Boverkets data över behovsbaserad bostadsbrist.

Vi kunde då konstatera att de 23 utanförskapsområdena i Värmland har en högre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi och återkommande problem, men att variationen mellan områdena är ganska stor. Tre områden på Kronoparken i Karlstad har klart fler hushåll med återkommande problem än de övriga 20. Det är dock svårt att dra några tydliga slutsatser av dessa siffror, då det i bor många studenter här, som på olika sätt påverkar statistiken. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att det också bor andra hushållstyper här som kan ha stora problem att hitta en lämplig bostad.

I Boverkets analys är det tre områden som har klassats som områden med minst tre problem och stora utmaningar i övrigt. Här finns det anledning för berörda kommuner att rikta ett extra fokus och jobba för att, om möjligt, förbättra situationen för invånarna.

Befolkningsutvecklingen

För andra året i följd så minskade folkmängden i Värmland. Även om minskningen i antalet personer inte var så stor så är det en oroande utveckling för länet. Det är endast Karlstad och Hammarö som ökar, övriga kommuner tappar stadigt sina invånare. Det föds få barn och invandringen har minskat ganska mycket.

Karlstads ökning beror dels på att det i kommunen fötts fler barn än antalet personer som dött. Kommunen har ett positivt födelseöverskott för 2024, vilket de är ensamma om i länet. Men ökningen sker också på bekostnad av övriga kommuner då många som flyttar inom länet gör det till just Karlstad. Största tappet till andra kommuner skedde under året i Hagfors.

Inflyttningen till länet från Tyskland och Nederländerna fortsätter. Detta har lett till att de två länderna nu är fjärde och femte största ursprungsländer för utrikesfödda i Värmland. Som vi redogjort för i tidigare bostadsmarknadsanalyser så är det i första hand till Hagfors som dessa grupper flyttar. Inflyttningen ses till största del som positiv men Hagfors har också kunnat konstatera att det finns en risk för att dessa ganska kapitalstarka grupper tvingar upp bostadspriserna i kommunen så pass mycket att personer hemmahörande i kommunen inte har råd att konkurrera på bostadsmarknaden.

Länets befolkning blir allt äldre och de som är i arbetsför ålder får en allt större andel som ska försörjas. Den demografiska försörjningskvoten är ett mått som används för att visa hur många personer som inte arbetar som ska försörjas per 100 personer i arbetsför ålder. Genomsnittet för Värmland är 86,3, vilket innebär att 100 arbetande värmlänningar ska försörja ungefär 86 personer som är antingen upp till 19 år, eller äldre än 65 år. Att ha en stor försörjningskvot för yngre personer ses inte som lika betungande som att ha det för personer äldre än 65, då de yngre så småningom kommer in i arbetsför ålder.

Högst försörjningskvot har Filipstad och Storfors, båda med ett tal över 100. Kommunerna har också bland de högsta försörjningskvoterna för äldre, vilket ökar trycket på kommunal service jämfört med en kommun med lägre försörjningskvot.

Läget för särskilt utsatta grupper

Möjligheten att välja sin bostad varierar för olika grupper. Det kan bero på i vilket skede av livet man befinner sig. Om man till exempel har en funktionsnedsättning, låg inkomst eller är nyanländ, så är man som regel mer utsatt på bostadsmarknaden. Dessa grupper är några av dem som har det svårare att hitta en lämplig bostad.

Situationen för några av de särskilda grupperna i Värmland är dock i dagsläget ganska bra. Många kommuner rapporterar balans på bostadsmarknaden för unga, studenter och nyanlända. Dessa gruppers svårigheter i bostadssökandet handlar i första hand om boendekostnader och storlek på bostaden. De kan ha gynnats av de senaste årens svalare och avvaktande bostadsmarknad som kan ha inneburit färre personer att konkurrera med i jakten på ett nytt boende. Fler kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att de arbetar aktivt för att underlätta för de här grupperna att hitta en lämplig bostad, vilket får ses som mycket positivt. Extra viktigt kommer detta arbete bli om bostadsmarknaden återigen tar fart och fler hushåll ser sig om efter nytt boende. Då finns en risk att dessa resurssvagare grupper återigen får det svårare att tillgodose sina bostadsbehov.

För de grupper som behöver en tillgänglighetsanpassad bostad är läget inte lika ljust. Antalet kommuner som har underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning har fördubblats från tre till sex under 2024. Behovet framåt för den här gruppen har kommunernas svårt att förutse, vilket givetvis bidrar till svårigheter att planera för eventuell ny- eller ombyggnation för att tillgodose behoven.

Att genomföra en tillgänglighetsinventering av det befintliga flerbostadshusbeståndet i en kommun är ett sätt att få en bild över hur utbudet av anpassade bostäder ser ut. En sådan inventering skulle kunna utgöra en bra grund för kommunens planering av hur gruppens bostadsbehov på längre sikt ska kunna tillgodoses. Länsstyrelsen av svaren bostadsmarknadsenkäterna de senaste åren kunnat konstatera att nästan ingen kommun prioriterar en tillgänglighetsinventering. Det samma gäller för årets enkät där ingen kommun genomfört en inventering under 2024 eller planerar att genomföra en under 2025.

Hälften av länets kommuner har tillräckligt med platser inom särskilt boende för äldre för att möta behovet idag och på kort sikt. På fem års sikt är det färre kommuner som är säkra på att behovet kommer vara täckt, och har konkreta planer på hur till exempel utbudet av bostäder för äldre ska hanteras de kommande åren. Länets befolkning blir allt äldre och behoven av anpassade bostäder ökar. Detta är kommunerna så klart medvetna om och arbete pågår för att möta denna ökning. I flera kommuner byggs det idag nya boenden, men även där är osäkerheten

stor om det kommer räcka till på längre sikt.

Regeringen har i budgetpropositionen för 2025 uppgett att avsikten är att investeringsstödet för att bygga bostäder för äldre ska avvecklas successivt. Vad detta får för påverkan på planeringen av nya bostäder för äldre återstår att se. I Värmland har stödet främst sökts för att bygga bostäder inom särskilt boende. Att stödet avvecklas bör inte påverka kommunernas planer på att bygga särskilda boenden, då dessa måste byggas ändå.

I endast några fall har stödet sökts för att bygga bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden; senior- och trygghetsbostäder. Även där finns det underskott i många kommuner. Av tolv kommuner som har seniorbostäder så råder det underskott i hälften. Tre av nio kommuner med trygghetsbostäder har underskott. Polishuset i Sysseleback och kvarteret Soldaten i Säffle som vi tidigare redogjort för, är två bra exempel på hur en kommun kan utnyttja befintliga byggnader för att bygga bostäder som är ämnade för de äldre som behöver en anpassad bostad, men som inte behöver särskilt boende.

Arbetet med bostadsförsörjning i länet

Måtten över behovsbaserad bostadsbrist visar att det i Värmland finns många hushåll som inte tillhör någon av de särskilda grupperna, men som ändå har det svårt att komma in på eller förflytta sig, byta bostad, på den ordinarie bostadsmarknaden. Värmland ligger över riksgenomsnittet för hushåll som har ansträngd boendeekonomi och som kan ha svårt att få lån eller klara en lite större oväntad utgift. Det är en verklighet som finns i alla kommuner och i alla delar av kommunerna, inte bara i de utpekade utanförskapsområdena. Det är viktigt att komma ihåg att detta är något som berör alla delar av länet, även om vissa kommuner är mer påverkade än andra.

Det finns flera verktyg i kommunernas verktygslåda att använda i arbetet med bostadsförsörjningen. Bostadsmarknadsenkäten visar att många kommuner arbetar aktivt för att motverka vräkningar och hemlöshet, genom att använda bland annat hyresgarantier, uppsökande verksamhet och sociala kontrakt.

De allmännyttiga bostadsföretagen spelar en viktig roll i detta arbete. Genom samverkan mellan kommunen och företaget ordnas bostäder till hushåll som inte själva kan ordna en permanent boendelösning.

Det är också oftast de allmännyttiga bostadsföretagen som administrerar och beviljar förtur till bostäder i kommunerna. Av svaren i enkäten framkommer dock att det oftast är personer som fått jobb i kommunen och som inte bor inom pendlingsavstånd som beviljas förtur. Det är färre

hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta, eller personer som är i behov av skyddat boende eller andra sociala skäl som beviljas förtur. Dessa grupper kan tyckas vara i större behov av hjälp från kommunen än den som fått arbete och bor på annan plats. Enkäten säger dock inget om hur många ansökningar med olika förtursgrunder som kommer in till kommunerna.

Rätten till bostad

Grunden för allt arbete med bostadsförsörjning är att arbeta med mänskliga rättigheter, då rätten till bostad regleras i både internationell och svensk lagstiftning.

Det innebär mer än att alla ska slippa vara hemlösa. Det omfattar rätten att bo säkert, tryggt, värdigt och långsiktigt. Bostaden ska vara anpassad efter den boendes behov genom att vara tillräcklig i storlek, överkomlig i pris och vara belägen så att det går att ta sig till arbete, skola, vård och andra samhällsfunktioner. Bostaden ska uppfylla krav på fysisk tillgänglighet oavsett den boendes funktionsförmåga, kön, ålder, ekonomi eller migrationsstatus.

Att förverkliga rätten till bostad ur ett rättighetsperspektiv kräver att kommunerna:

- Integrerar barnets bästa, jämställdhet och icke-diskriminering i all samhällsplanering och bostadsförsörjning
- Säkerställer tillgång till bostäder med rimliga hyresnivåer och god tillgänglighet
- Säkerställer bostäder för personer med funktionsnedsättning utanför institutionsliknande former
- Stärker vräkningsförebyggande arbete, särskilt för barnfamiljer
- Bygger fler bostäder som möter faktiska behov – inte bara marknadens efterfrågan
- Arbetar normkritiskt och inkluderande i hela samhällsplaneringen
- Genomför konsekvensanalyser ur ett rättighetsperspektiv, inklusive prövningar av barns bästa, i varje större beslut

Bostaden är en rättighet, inte en vara, och rätten till bostad är en demokratifråga. Bostadsmarknaden får inte förstärka redan existerande ojämlikheter – tvärtom måste bostadspolitiken vara ett verktyg för att utjämna livschanser.

Ett rättighetsbaserat bostadsarbete är nödvändigt för att skapa ett jämlikt, inkluderande och hållbart samhälle i praktiken – där alla människor, oavsett bakgrund eller livssituation, får möjlighet att leva ett tryggt och värdigt liv.

Referenser

Litteratur och rapporter

Arbetsförmedlingen. *Regionala utsikter hösten 2024 – utvecklingen på arbetsmarknaden 2024-2026*. Arbetsförmedlingen.

<https://arbetsformedlingen.se/download/18.256f2169193480f894969c6/1734414955834/regionala-utsikter-hosten-2024.pdf>

Boverket. "Bostadsmarknadsenkäten 2025". Boverket. Senast uppdaterad 19 maj 2025.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>.

Boverket. *Fördjupad analys om utanförskap, slutrapport regeringsuppdrag 2024:2*. 2024

https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2024/fordjupad_analys_om_utanforskap_slutrapport-2024.pdf

Karlstads kommun. *Lokal kartläggning av hemlöshet 2025*.

SFS. *SFS Bostadsrapport 2024*. SFS, 2024.

<https://sfs.se/har-ar-sfs-bostadsrapport-2024/>

Handelskammaren Värmland. *Så mår företagen i Värmland*. Handelskammaren, 2024.

<https://www.handelskammarenvarmland.se/wp-content/uploads/2024/12/Sa-mar-foretagen-december-2024.pdf>

Myndigheten för delaktighet. *Våld mot personer med funktionsnedsättning – om utsatthet och förekomst av våld*. Myndigheten för delaktighet, 2023.

<https://www.mfd.se/contentassets/306ff79cee3a42c98d2d856a04436a/ba/vald-mot-personer-med-funktionsnedsattning.pdf>.

Lagar, förordningar och föreskrifter

HSLF-FS 2022:39 Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer.

SFS 1990:52 Lag med särskilda bestämmelser om vård av unga.

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

SFS 1994:137 Lagen om mottagande av asylsökande m.fl.

SFS 2000:1383 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

SFS 2001:453 Socialtjänstlag.

SFS 2007:623 Förordning om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

SFS 2009:47 Lag om vissa kommunala befogenheter.

SFS 2010:879 Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

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

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

SFS 2016:39 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

SFS 2016:40 om fördelning av anvisningar till kommuner.

SFS 2017:868 Förordning med länsstyrelseinstruktion.

SFS 2018:151 Förordning om statsbidrag till kommuner med socioekonomiskt eftersatta områden.

SFS 2022:1416 Förordning om statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende.

Internet

Arbetsförmedlingen, www.ams.se

Bostad först, www.bostadforst.se

Boverket, www.boverket.se

Byggföretagen, www.byggforetagen.se

Ekonomifakta, www.ekonomifakta.se

Ekonomifokus, www.ekonomifokus.se

Handelskammaren Värmland, www.handelskammarenvarmland.se

Hem och hyra, www.hemhyra.se

Hur vi bor, www.hurvibor.se

Kronofogden, www.kronofogden.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Myndigheten för delaktighet, www.mfd.se

Regeringen, www.regeringen.se

Socialstyrelsen, www.socialstyrelsen.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Svenskt Näringsliv, www.svensktnaringsliv.se

Sveriges Förenade Studentkårer, www.sfs.se

Tillväxtanalys, www.tillvaxtanalys.se



**Länsstyrelsen
Värmland**

lansstyrelsen.se/varmland