

Regional bostadsmarknadsanalys

Värmlands län 2026



Länsstyrelsen
Värmland

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys – Värmlands län 2026
Författare: Christer Engström, Daniel Svensson och Magnus Ahlstrand
Rapportnummer: 2026:12
Diarienummer: 2777–2026
Utgivningsår: 2026
Omslagsbild: Kvarteret Lunden, Skoghall

Förord

Under 2025 fortsatte räntorna att sjunka efter en längre period på högre nivåer, men återhämtningen på bostadsmarknaden har hittills varit svag. Trots lägre bolånekostnader har försäljningar och prisuppgångar varit dämpade, och många hushåll avvaktar med att byta bostad. Osäkerhet kring framtida inkomster, arbetsmarknad och boendekostnader påverkar både köpkraften och agerandet på marknaden.

De geografiska skillnaderna mellan kommunerna i Värmland är stora, och i flera kommuner är utmaningarna mer strukturella än konjunkturella. Där finns ofta lediga bostäder, men de motsvarar ofta inte efterfrågan på standard, tillgänglighet eller läge. Därtill försvårar låga fastighetsvärden och begränsade investeringsmöjligheter arbetet med att anpassa bostadsbeståndet till dagens behov, vilket hämmar utvecklingen och påverkar orternas attraktionskraft.

Samtidigt förändras befolkningssammansättningen. Fler äldre behöver tillgängliga bostäder, medan unga hushåll behöver överkomliga alternativ. En bostadsmarknad i balans handlar därför inte bara om att bygga fler bostäder där det råder brist, utan också om att det finns rätt typ av bostäder, på rätt plats och till rimliga kostnader.

Nytt för årets bostadsmarknadsanalys är att Länsstyrelsen genom en enkätundersökning fokuserat på övergivna och förfallna bostäder. Resultatet visar att problematiken är utbredd i både länet och närliggande län. De svarande kommunerna uppger att de i många fall saknar tillräckliga juridiska och ekonomiska resurser för att kunna bedriva effektiv tillsyn. Detta leder ofta till säkerhetsrisker, otrygghet, minskad attraktivitet och höga kostnader för skattebetalarna.

Rätten till en god bostad är en grundläggande förutsättning för trygghet och delaktighet. Årets bostadsmarknadsanalys ger en samlad och aktuell bild av läget i Värmland och utgör ett stöd i arbetet med en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

Karlstad, 15 juni 2026



Georg Andrén
Landshövding, Värmlands län

Innehåll

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS	1
FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	8
INLEDNING	9
Underlag till analysen	9
BOSTADSMARKNADEN I VÄRMLAND 2025	10
Underskott, överskott eller balans	10
Bostadsmarknadsläget om tre år	15
Kommunernas bedömning av efterfrågan, prioriteringar och utmaningar med olika hushållstyper	17
Hushållstyper som är svårast att lösa bostadssituationen för	19
Bostäder det råder störst behov av i kommunerna	20
Hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda	22
Prioriterade hushållstyper	22
Sammanfattning av bostadsmarknadsläget i kommunerna	24
BYGGANDE, BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSPRISER	32
Färdigställda lägenheter	32
Påbörjade lägenheter	33
Bygglov	34
Förväntad nyproduktion	35
Planerad ombyggnation eller rivning	37
Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i Värmland	37
Boverkets byggbehovsberäkning	40
Tillkommande byggbehov	41
Över- eller underskott	41
Beräknad bostadsreserv	41
Byggbehovet i Värmland enligt Boverkets byggbehovsberäkning	41
Ökad risk för ett bostadsutbud som överstiger efterfrågan	44
Hur bor värmländska hushåll?	45

Tydliga skillnader i boendeform mellan olika hushåll	47
Hyresförhandlingar	49
Hyresnivåer.....	51
Bostadspriser.....	52
Högt utbud och längre försäljningstider under 2025.....	53
Bostadsrätter.....	54
Fritidshus	54
En helt annan bostadsmarknad jämfört med 2022.....	56
Lägenhet för en krona?	58
Nya bolåneregler i april 2026	60
Några kommunala exempel på arbetet med bostadsförsörjningen	61
Säffle bostäders anpassningar av ett bostadsbestånd i överskott.....	61
Sunne Fastighets bygger om studentbostäder	64
FÖRFALL I DET BYGGDA BESTÅNDET	66
Nästan alla kommuner hade ärenden rörande ovårdade och förfallna byggnader under 2025	67
Utvecklingen av antalet ärenden skiljer sig åt mellan kommunerna	69
Konsekvenser för omgivning och bostadsmarknad	71
Begränsningar för kommunernas tillsynsarbete	72
Delgivning och ägarförhållanden.....	73
Kommunernas åtgärder när fastighetsägare inte kan nå.....	74
Åtgärder kommunerna efterfrågar	75
Kommunala förvärv och rivningar	76
Enkätresultat.....	79
BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD	82
Länets befolkning fortsatte minska – för tredje året i rad	82
Befolkningsutvecklingen i kommunerna 2025.....	84
Vanligaste ursprungsländer för utrikesfödda i Värmland	85
Ett allt lägre barnafödande.....	87
Arbetsmarknad.....	89
Situationen för arbetsgivarna	89
Färre anställda i byggbranschen som berörts av konkurser	90

BOSTAD TILL ALLA	93
Mänskliga rättigheter och rätten till bostad.....	93
Strukturella hinder.....	94
Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden.....	95
Barn	95
Unga vuxna	96
Studenter	97
Nyanlända.....	100
Personer med funktionsnedsättning	104
Våldsutsatta kvinnor och barn	108
Äldre	112
Statligt stöd till bostäder för äldre	116
Hemlösa	118
Nationell hemlöshetskartläggning 2023	118
Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.....	120
Hyresgarantier	122
Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.....	124
Avhysning/vräkning	124
Tvångsförsäljning av fastigheter och bostadsrätter	127
Kommunernas vräkningsförebyggande åtgärder och särskilda boendelösningar	128
Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026	131
Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland har genomfört uppdraget	132
Kommunernas förändrade arbetssätt till följd av hemlöshetsstrategin	133
ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNING I LÄNET	136
Kommunernas roll och arbete.....	136
Handlingsplan för bostadsförsörjning	136
Allmännyttiga bostadsföretag.....	138
Ansökan om förtur	140
Boverkets statistikverktyg för att mäta jämlika livsvillkor	142
Behovsbaserad bostadsbrist.....	143

Mått på utanförskap.....	143
Segregationsbarometern.....	144
Länsstyrelsens roll och uppdrag	150
Länsstyrelsen Värmlands arbete enligt 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	151
Regleringsbrevsuppdrag 3 C6 2025	152
Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomfört uppdraget.....	152
SLUTSATSER.....	158
Bostadsmarknadsläget och bostadsbyggandet i kommunerna.....	158
Läget för särskilt utsatta grupper.....	161
Arbetet med bostadsförsörjning i länet	162
REFERENSER.....	164
Litteratur och rapporter	164
Lagar, förordningar och föreskrifter.....	166
Internet.....	167
BILAGA: ENKÄTEN OM OVÅRDADE OCH FÖRFALLNA BYGGNADER	168
Frågebatteri.....	168

Sammanfattning

Under 2025 rapporterade 11 av länets 16 kommuner balans på bostadsmarknaden. Det är den högsta noteringen sedan 2008. Endast en kommun, Hammarö, rapporterade ett underskott, vilket kommunen gjort alla år sedan 2007. Övriga fyra kommuner rapporterar ett överskott. Jämfört med 2024 är det en kommun färre.

Karlstad, som för första gången rapporterade överskott 2024, redovisar åter balans. Detta förklaras av en stabiliserad marknad där stora delar av det tidigare tillgängliga bostadsbeståndet har sålts eller hyrts ut.

Under året färdigställdes 1 141 lägenheter i länet, en ökning med drygt 200 lägenheter jämfört med året innan. Antalet påbörjade lägenheter uppgick till 370 lägenheter, vilket är drygt 100 fler än 2024. Det har dock ännu inte skett något tydligt trendbrott på bostadsmarknaden under 2025, trots lägre bolåneräntor har återhämtningen på bostadsmarknaden hittills varit svag, även om vissa tendenser tyder på en ljusning.

Under 2025 minskade länets befolkning för tredje året i rad, i linje med den nationella utvecklingen. Samtidigt finns betydande variationer inom länet. Karlstad uppvisade en stark befolkningstillväxt, medan övriga kommuner minskade i varierande omfattning, med undantag för Munkfors som ökade med 12 invånare.

Denna befolkningsutveckling förstärker behovet av att kommunerna behöver anpassa bostadsbestånd och planering till en förändrad efterfrågan snarare än att utgå från fortsatt befolkningstillväxt. Samtidigt finns redan flera exempel i länet på hur kommuner arbetar aktivt med att anpassa det befintliga bostadsbeståndet till nya demografiska förutsättningar.

Boverkets byggbehovsberäkning för perioden 2025–2034 visar att endast sex varmländska kommuner har ett årligt kvantitativt behov av fler bostäder. Beräkningen fångar dock inte fullt ut de kvalitativa behoven på bostadsmarknaden. I stora delar av Värmland finns en obalans mellan det befintliga bostadsbeståndet och hushållens efterfrågan, vilket innebär att det samtidigt kan finnas ett överskott av vissa bostäder och en brist på andra.

Länsstyrelsens kartläggning av ovårdade och förfallna byggnader visar att flera kommuner har återkommande problem med bristande underhåll hos privata fastighetsägare. Kommunernas verktyg upplevs i många fall som otillräckliga för att hantera situationen, vilket leder till att ärenden blir liggande och att förfallet fortskrider.

Inledning

Varje vår sammanställer Länsstyrelsen en rapport över den regionala bostadsmarknaden, med fokus på året som gått. Syftet med rapporten är att analysera och 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 bostadsförsörjningsarbetet.

Underlag till analysen

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig till stor del på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2026. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2025 och i början av 2026.

Till årets analys har även en separat enkät om ovårdade och förfallna byggnader besvarats av kommunerna i Värmlands, Dalarnas och Örebro län.

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 2025

I kapitlet 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 efterfrågan på och behov av. Boverkets statistikverktyg för att mäta jämlika livsvillkor presenteras och kommunernas prioriteringar och utmaningar med olika hushållstyper och deras bostadsbehov analyseras.

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 2025 rådde det balans i kommunen som helhet i elva av länets kommuner. Det är den högsta noteringen sedan 2008. Karlstad, Kil och Munkfors har alla bedömt att det råder balans i kommunen för 2025, men hade ett annat läge året innan.

Hammarö är enda kommunen med ett underskott för 2025. Kommunen är också den enda som haft underskott alla år sedan 2007.

Figur 1: Underskott, balans och överskott i kommunen som helhet 2025



Förra året var det fem kommuner som rapporterade överskott. För 2025 är det en färre. Grums, som förra året rapporterade underskott, har i år överskott i stället. Den förflyttningen förklaras med att det finns stora vakanser hos allmännyttan, samt flertalet bostäder som ligger för försäljning. Detta i kombination med minskad befolkningsutveckling ger en minskad efterfrågan på bostäder i kommunen.

Karlstad rapporterade 2024 för första gången någonsin överskott. För 2025 är bostadsmarknaden åter i balans. Kommunen bedömer att marknaden har stabiliserats då merparten av de bostäder som varit tillgängliga har sålts eller blivit uthyrda och att vakansgraderna generellt är låga.²

Tabell 2: Underskott, balans och överskott i kommunen som helhet 2025

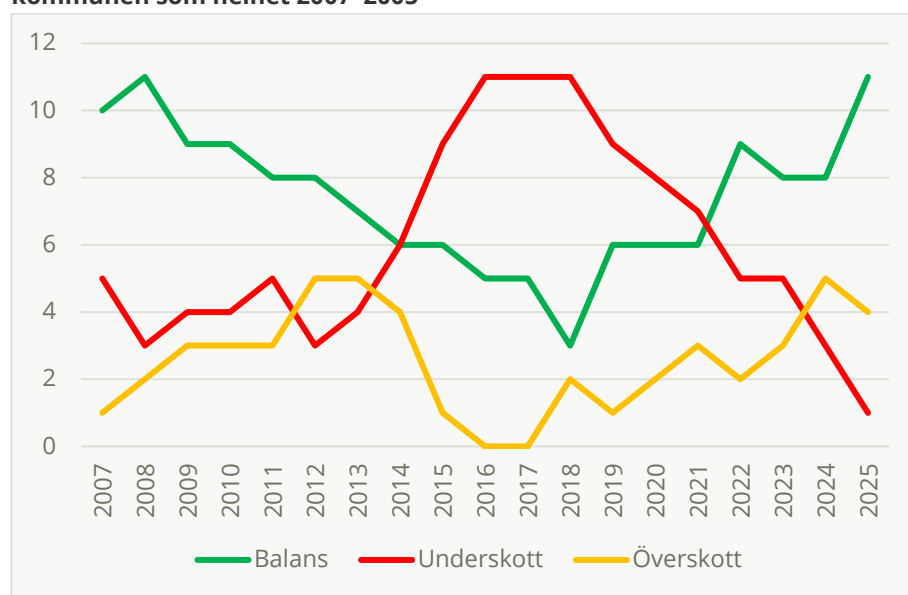
Kommuner	Bostadsmarknadsläge 2025
Arvika	Balans
Eda	Balans
Filipstad	Överskott
Forshaga	Balans
Grums	Överskott
Hagfors	Balans
Hammarö	Underskott
Karlstad	Balans
Kil	Balans
Kristinehamn	Balans
Munkfors	Balans
Storfors	Balans
Sunne	Balans
Säffle	Överskott
Torsby	Balans
Årjäng	Överskott

² Bostadsmarknadsenkäten 2026

För att lättare kunna se förändringar på bostadsmarknaden krävs det en titt över en längre tidsperiod. Diagram 3 visar hur många kommuner som haft balans, underskott eller överskott från 2007 och fram tills 2025. Där syns det tydligt hur underskottet ökade stadigt från 2012 till den högsta noteringen med underskott i elva kommuner under 2017 och 2018, för att sedan sjunka ner till där länet befinner sig 2025 med endast en kommun.

Balans och överskott har då naturligt gått i motsatt riktning. 2016 och 2017 var det ingen kommun som bedömde att det fanns ett överskott. Sedan dess har kurvan sakta stigit. Kurvan för balans har stigit ännu brantare från lägstnivån 2018 då tre kommuner hade balans. Frågan är vart bostadsmarknadsläget i Värmland är på väg de kommande åren. Med tanke på det oroliga omvärldsläget så kan en ny flyktingvåg eller en lågkonjunktur ändra riktningen på kurvorna igen.

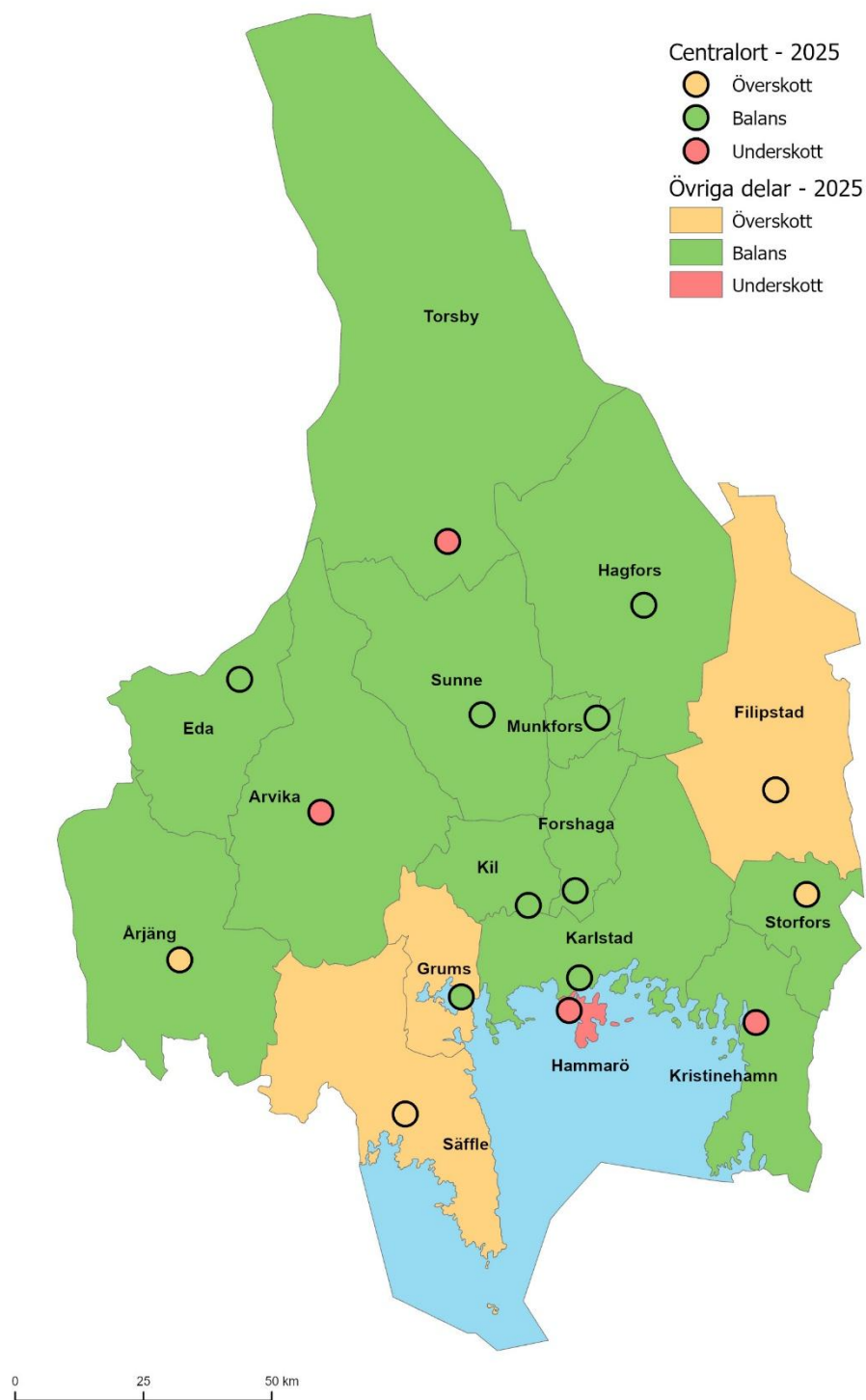
Figur 3: Antal kommuner med underskott, balans och överskott i kommunen som helhet 2007-2025



Hälften av länets centralorter har balans på bostadsmarknaden under 2025. Detta är en ökning med tre kommuner jämfört med året innan och det högsta antalet sedan 2007. Grums, Kil, Munkfors och Sunne är de kommuner som förflyttat sig från antingen under- eller överskott till balans.³

³ Bostadsmarknadsenkäten 2026

Figur 4: Underskott, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2025



I kommunernas övriga delar är det bara Hammarö som har underskott. Det innebär också att kommunen har underskott i alla delar av kommunen. I övrigt är det balans som dominerar då hela tolv kommuner rapporterar det bostadsmarknadsläget.⁴

Filipstad och Säffle är de två kommuner som har överskott i samtliga delar. Bägge kommunerna arbetar aktivt med sitt bostadsbestånd för att minska överskottet. Flerbostadshus rivs eller byggs om för att bättre matcha den efterfrågan som ändå finns. Samtidigt minskar befolkningen stadigt och allt fler lägenheter står tomma.

Tabell 5: Underskott, balans och överskott i centralorten och kommunens övriga delar 2025

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

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2026

ändras inte bostadsmarknadsläget alls på en treårsperiod, vilket visas i tabell 6. Det är inte så konstigt att kommunerna svarar att läget kommer vara oförändrat om tre år med tanke på den trögrörlighet som finns på bostadsmarknaden. Tre år är allt för kort tid för att få till en förändring i förhållande till den tid det tar att exempelvis genomföra nybyggnation av bostäder. Även planer på förändring genom ombyggnation eller rivning tar tid att få till från planering till färdigt resultat.

Tabell 6: 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	Överskott
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	Överskott	Balans	Överskott
Grums om tre år	Överskott	Underskott	Överskott
Hagfors idag	Balans	Balans	Balans
Hagfors om tre år	Balans	Balans	Balans
Hammarö idag	Underskott	Underskott	Underskott
Hammarö om tre år	Kan ej bedöma	Kan ej bedöma	Kan ej bedöma
Karlstad idag	Balans	Balans	Balans
Karlstad om tre år	Balans	Balans	Balans
Kil idag	Balans	Balans	Balans
Kil om tre år	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn idag	Balans	Underskott	Balans
Kristinehamn om tre år	Balans	Underskott	Balans
Munkfors idag	Balans	Balans	Balans
Munkfors om tre år	Balans	Balans	Balans
Storfors idag	Balans	Överskott	Balans
Storfors om tre år	Balans	Överskott	Underskott

Sunne idag	Balans	Balans	Balans
Sunne om tre år	Balans	Balans	Balans
Säffle idag	Överskott	Överskott	Överskott
Säffle om tre år	Överskott	Överskott	Överskott
Torsby idag	Balans	Underskott	Balans
Torsby om tre år	Kan ej bedöma	Underskott	Balans
Årjäng idag	Överskott	Överskott	Balans
Årjäng om tre år	Överskott	Överskott	Balans

Kommunerna har besvarat denna fråga i flera tidigare bostadsmarknadsenkäter. Kommunerna fick även 2022 göra samma bedömning om läget tre år fram i tiden. Nu 2025 så finns ”facit” och det går att konstatera att Eda, Filipstad, Hagfors, Karlstad och Munkfors gjorde samma bedömning av läget i kommunens alla delar 2022 som i årets enkät. Dessa kommuner, med undantag för Karlstad, kännetecknas av små eller inga förändringar i bostadsbestånd och i viss mån befolkning, vilket troligtvis gör det enklare att spå in i framtiden.

Grums, Säffle och Torsby har inte haft samma pricksäkerhet i sina bedömningar. Här är det också svårare att hitta en gemensam nämnare som kan ha bidragit till att dessa kommuners bostadsmarknader idag inte befinner sig där man trodde för tre år sedan.⁵

Kommunernas bedömning av efterfrågan, prioriteringar och utmaningar med olika hushållstyper

Kommunerna får i bostadsmarknadsenkäten redovisa vilka upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar som de bedömer att det kommer finnas en efterfrågan på de kommande åren. Upplåtelseform är det sätt man förfogar över sin bostad. I denna rapport är de olika formerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt (småhus).

Tabellerna 7–9 visar vilka kommuner som bedömer att det kommer finnas efterfrågan av olika storlekar av hyres-, bostads- och äganderätter. Gemensamt för de tre upplåtelseformerna är att det i första hand är de större lägenheterna som det kommer finnas efterfrågan på. För hyresrätter finns även efterfrågan på lite mindre

⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2026

lägenheter i flera kommuner. Små hyresrätter efterfrågas av bland annat av ensamstående, unga och studenter – hushållstyper som finns i de flesta kommunerna. Den typen av boende kan ofta uppfylla ett bostadsbehov under en viss period i livet. Små hyresrätter har som regel en högre frekvens av in- och utflyttningar, men efterfrågan gör att de oftast inte står tomma under någon längre period. På vissa platser är dock utbudet av små hyresrätter större än efterfrågan, på grund av en omfattande nyproduktion de senaste åren.

Tabell 7: Antal kommuner med efterfrågan av olika storlekar av hyresrätter

Storlek på hyresrätt	Kommuner med efterfrågan av de olika lägenhetsstorlekarna de tre kommande åren
1 rum och kök	Hagfors, Sunne
2 rum och kök	Arvika, Grums, Hagfors, Kristinehamn, Munkfors, Säffle, Årjäng
3 rum och kök	Arvika, Eda, Forshaga, Grums, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Torsby, Årjäng
4 rum och kök	Eda, Forshaga, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Storfors, Sunne, Torsby
5 rum och kök eller större	Filipstad, Hammarö, Sunne

Bostadsrätter på 1 rum och kök finns ingen efterfrågan på enligt kommunerna. Att köpa en bostadsrätt är en stor investering för många. Hårda låneregler kan göra att en ensamstående inte beviljas bolån och därmed inte kan köpa bostad själv och då är de minsta bostadsrätterna inget alternativ. Investeringen i en bostad görs ofta med tanken att bo där under en lång tid, vilket också kan bidra till att mindre lägenheter inte efterfrågas. Förändrade livsförhållanden kan göra att bostaden inte längre är anpassad för nya behov.

Tabell 8: Antal kommuner med efterfrågan av olika storlekar av bostadsrätter

Storlek på bostadsrätt	Kommuner med efterfrågan av de olika lägenhetsstorlekarna de tre kommande åren
1 rum och kök	Ingen kommun
2 rum och kök	Hagfors, Munkfors, Årjäng
3 rum och kök	Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Torsby, Årjäng
4 rum och kök	Grums, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Sunne, Säffle, Torsby
5 rum och kök eller större	Hammarö, Sunne, Torsby

Tabell 9: Antal kommuner med efterfrågan av olika storlekar av äganderätter

Storlek på äganderätt (småhus)	Kommuner med efterfrågan av de olika lägenhetsstorlekarna de tre kommande åren
1 rum och kök	Ingen kommun
2 rum och kök	Ingen kommun
3 rum och kök	Eda, Hagfors, Karlstad, Kristinehamn, Torsby
4 rum och kök	Eda, Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Säffle, Torsby
5 rum och kök eller större	Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Torsby

Om inköp av en bostadsrätt är en stor investering så är husköpet eller att bygga ett hus oftast en ännu större investering. Flytten till ett hus görs ofta i samband med att hushållet växer på något sätt. Att det främst är större småhus som efterfrågas är ganska naturligt.

Hushållstyper som är svårast att lösa bostadssituationen för

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.

Bostadsmarknadsläget i en kommun avgör hur lätt eller svårt det är att lösa bostadssituationen för olika hushåll. Tabell 10 visar vilka hushållstyper som kommunerna bedömer kommer vara svårast att lösa boende för. I hushållstypen övriga hushåll ingår till exempel hushåll med äldre, gymnasiestudenter, stora barnfamiljer och hushåll med svag betalningsförmåga.⁶

I enkäten för 2024 uppgav sju kommuner att de inte upplevde att någon grupp är svårare än andra. I år är det fem kommuner som ger det svaret. Kommunerna har bostadsmarknader i balans eller med överskott, vilket gör att bostäder som passar de flesta hushållstyper finns tillgängliga.

⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2026

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. Att få kommuner upplever att det är svårt att lösa situationen för dessa hushåll kan också kopplas till att det finns lediga lägenheter tack vare balans eller överskott. I många av de värmländska kommunerna är också hyresnivåerna lägre än genomsnittet vilket gör att många hushåll har råd att bo i en bostad som är anpassad efter behoven.

Tabell 10: 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, Sunne, Säffle, Torsby
Ensamstående med barn	Hammarö, Karlstad
Ensamstående utan barn	Arvika, Hammarö
Sammanboende med barn	Grums
Sammanboende utan barn	Ingen kommun
Övriga hushåll	Arvika, Forshaga, Grums, Hagfors, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Årjäng

Ingen kommun anser att det är svårt att lösa bostäder till sammanboende utan barn, vilket inte är särskilt förvånande. Den hushållstypen är som regel ganska flexibel vad gäller storlek, utformning och läge på den bostad som önskas, samtidigt som hushållet oftast har god ekonomi vilket breddar utbudet av bostäder att efterfråga.

Bostäder det råder störst behov av i kommunerna

Tabell 11 visar olika bostadstyper och vilka kommuner som har stora behov av dem. Bostäder med rimliga boendekostnader behövs i hälften av kommunerna och är en typ av bostad som kan vara svår att ordna. I Värmland är det i princip omöjligt att bygga nya bostäder och samtidigt erbjuda en låg månadskostnad. För att kunna lösa detta behov behöver kommunerna titta på andra lösningar, exempelvis att omvandla lokaler till bostäder. Kommuner kan söka statligt stöd för detaljplaner som gör det möjligt att bygga småhus och omvandla lokaler till bostäder. Det är dock oklart i vilken utsträckning denna möjlighet har utnyttjats av de värmländska kommunerna.

Bostäder i markplan med tillgång till uteplats är ett boende som många olika hushållstyper kan tänkas vilja ha. Den är inte avsedd för en viss

kategori av hushåll utan kanske ska ses som ett önskemål snarare än ett faktiskt behov. Om kommunerna har detaljplaner för den typen av bostäder så finns det troligtvis möjligheter att bygga nytt för att lösa efterfrågan. Hushåll som eftersöker en bostad med något extra har oftast ekonomiska förutsättningar för det.

Även i årets enkät är det många kommuner som har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och bostäder för seniorer.⁷ 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.

Tabell 11: 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, Karlstad, Kil, Storfors, Torsby
Små bostäder	Ingen kommun
Bostäder med rimliga boendekostnader	Arvika, Eda, Forshaga, Grums, Hammarö, Karlstad, Kil, Säffle
Bostäder i markplan med tillgång till uteplats	Eda, Forshaga, Hammarö, Kil, Munkfors, Storfors, Sunne, Säffle
Bostäder med kollektiva funktioner till exempel gemensamhetsytor/-lokaler	Karlstad, Munkfors
Bostäder i kollektivtrafikhärlägen	Ingen kommun
Bostäder för seniorer (samtliga boendeformer för äldre)	Arvika, Eda, Grums, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Sunne, Årjäng
Tillgänglighetsanpassade bostäder (exempelvis tillgång till hiss)	Eda, Forshaga, Hagfors, Hammarö, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle, Årjäng
Bostäder enligt LSS	Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle

⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2026

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 12 visar flera olika hinder och vilka kommuner som anger att hindret påverkar invånarna.

Många kommuner anger att de största hindren är hushållens svaga ekonomiska resurser och bristen på bostäder som motsvarar behoven. Samtidigt finns det hyresvärdar som ställer för höga krav och inte godkänner ekonomiska stöd som inkomst.

Tabell 12: 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	Kil
Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt)	Ingen kommun
Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser med mera) för att erhålla ett kontrakt	Arvika, Karlstad, Sunne, Säffle
Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst	Arvika, Hagfors, Karlstad, Storfors, Säffle
Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen	Filipstad, Forshaga, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Säffle, Torsby
Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven	Arvika, Grums, Hammarö, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Sunne, Torsby, Årjäng

Dessa hinder tillsammans med de bostadsbehov som kommunerna uppger i tabell 11 skapar en låsning på bostadsmarknaden för många hushållstyper som kan vara svår att lösa. Nyproduktion är som tidigare konstaterat inte ett alternativ och att lösa problemen i det befintliga beståndet kan också vara svårt. Detta är en stor utmaning för många kommuner.

Prioriterade hushållstyper

I kommunerna finns det hushåll som är i behov av andra bostadstyper än den de har idag. Oavsett om det beror på ekonomiska hinder eller att bostadstypen saknas så finns många hushåll som är i behov av hjälp att hitta ett ändamålsenligt boende.

Kommunerna har möjligheter att prioritera någon eller några hushållstyper i sitt bostadsförsörjningsarbete. Det kan dock vara svårt att avgöra vilken eller vilka som ska prioriteras. Som tabell 13 visar så är

det få kommuner som gör någon prioritering i dagsläget.

En grupp som generellt har sämst ekonomiska möjligheter att ordna en lämplig bostad är ensamstående med barn. Statistik från Boverket visar att cirka 13 procent av hushållen ensamstående med barn har en ansträngd boendeekonomi.⁸ Arvika är ensam kommun att prioritera den gruppen.

Sammanboende med barn är den grupp som flest kommuner prioriterar. En kommun uppger att det görs i syfte att locka barnfamiljer att flytta till kommunen.⁹

Tabell 13: Prioriterade hushållstyper i länets kommuner

Kommuner	Ensamstående med barn	Ensamstående utan barn	Sammanboende med barn	Sammanboende utan barn	Övriga hushåll
Arvika	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej
Eda	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Filipstad	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Forshaga	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej
Grums	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja
Hagfors	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Hammarö	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Karlstad	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Kil	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Kristinehamn	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja
Munkfors	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
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

Bland de övriga hushåll som prioriteras uppger kommunerna att det avser äldre och personer med funktionsnedsättning.

⁸ Boverkets öppna data för bedömning av bostadsbrist.

⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2026

Sammanfattning av bostadsmarknadsläget i kommunerna

Kommunerna får i enkäten göra en bedömning av det generella bostadsmarknadsläget sett till hur kommuninvånarnas bostadsbehov uppfylls. Tabell 14 visar kommunernas svar på frågan de tre senaste åren.

De flesta kommunerna har i årets enkät gett sig själva samma eller ett högre ”betyg” jämfört med året innan. Hammarö och Torsby är de två kommuner som har sänkt sitt betyg jämfört med 2024.¹⁰

Tabell 14: 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.

Kommuner	2023	2024	2025
Arvika	4	4	5
Eda	4	4	5
Filipstad	3	3	3
Forshaga	4	5	5
Grums	3	3	5
Hagfors	4	4	4
Hammarö	3	4	3
Karlstad	3	3	4
Kil	3	4	5
Kristinehamn	3	3	3
Munkfors	4	4	4
Storfors	3	3	3
Sunne	3	4	4
Säffle	3	4	5
Torsby	2	4	3
Årjäng	5	4	5

Arvika

Bostadsmarknaden i Arvika kommun är i dag i balans som helhet, men i centralorten råder ett underskott på bostäder. På tre års sikt bedömer

¹⁰ Bostadsmarknadsenkäterna 2024 till 2026

kommunen att underskottet i centralorten kommer att kvarstå. Kommunen skriver i årets bostadsmarknadsenkät att underskottet beror på att efterfrågan på större lägenheter, tre till fem rum och kök, är lägre än utbudet. I kommunens planering för bostadsförsörjning prioriterar kommunen gruppen ensamstående med barn. Det är också den gruppen tillsammans med ensamstående utan barn, och äldre som kommunen ser som allra svårast att lösa bostadssituationen för. Den typ av bostäder som det främst råder behov av är förutom stora bostäder även bostäder med rimliga boendekostnader, samt bostäder för äldre.

Eda

I Eda råder det i dag balans i alla kommunens delar, men bedömningen är att det kan vara ett överskott av bostäder i alla delar på tre års sikt. I enkäten förklarar kommunen situationen genom att de senaste årens befolkningsminskning med drygt 100 personer per år påverkat efterfrågan.

I kommunens planering för bostadsförsörjning prioriteras ingen särskild grupp, och igen särskild grupp upplevs som svårare att lösa bostadssituationen för. Däremot ser kommunen att andelen äldre i kommunen kan komma att öka framöver. Vilket kan innebära förändrade behov på bostadsmarknaden, till exempel en större efterfrågan på mer tillgängliga bostäder. Den typ av bostäder som kommunen ser ett behov av är stora bostäder, bostäder med rimliga boendekostnader och tillgängliga bostäder, inklusive bostäder för seniorer.

Filipstad

I Filipstad råder det överskott i alla delar, och kommunen bedömer att läget kommer vara detsamma på tre års sikt. Kommunen har haft samma läge under en längre tid och står inför stora utmaningar med en minskande befolkning och fler tomma bostäder. Det finns en efterfrågan på och ett behov av större hyresrätter, något som delvis saknas idag.

Ingen särskild grupp ses som svår att lösa bostadssituationen för och därmed görs ingen särskild prioritering i bostadsförsörjningen. Det som främst hindrar personer i kommunen att hitta en lämplig bostad är bristande ekonomiska förutsättningar.

Forshaga

Forshaga har i dag en bostadsmarknad i balans och bedömer att denna situation kommer att bestå även under de kommande åren. Framöver förväntas efterfrågan främst gälla villor och hyresrätter med tre till fyra rum och kök. I kommunens planering för bostadsförsörjning prioriteras sammanboende med barn. Den grupp som bedöms svårast att lösa boendesituationen för är gymnasiestudenter. Kommunen ser ett behov av fler bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder i markplan med tillgång till uteplats och tillgänglighetsanpassade bostäder.

Grums

Grums bedömer kommunen att det råder ett överskott på bostadsmarknaden som helhet, medan marknaden i centralorten är i balans. På tre års sikt förväntas överskottet i kommunen kvarstå, samtidigt som centralorten bedöms gå mot ett underskott på bostäder.

Det som efterfrågas främst är hyresrätter med två till tre rum och kök, bostadsrätter med tre till fyra rum och kök samt småhus. I enkäten uppger kommunen att det råder brist på byggbara tomter för småhus och bostadsrätter, vilket bidrar till en låg omsättning på bostadsmarknaden.

I planeringen för bostadsförsörjningen prioriteras sammanboende hushåll med barn och äldre personer. Samtidigt är det dessa grupper som kommunen upplever störst svårigheter att tillgodose med lämpliga bostäder. Kommunen ser även ett behov av fler bostäder med rimliga boendekostnader, fler seniorbostäder samt bostäder i attraktiva lägen.

Hagfors

Sedan flera år tillbaka råder balans på bostadsmarknaden i Hagfors, och kommunen bedömer att denna situation kommer att bestå även under de kommande åren. Det finns en god tillgång till olika boendeformer, men hushåll som efterfrågar större bostäder kan ha svårare att hitta ett lämpligt boende om de inte vill eller har möjlighet att köpa ett småhus.

Kommunen bedömer att efterfrågan framöver främst kommer att gälla mindre lägenheter i samtliga upplåtelseformer, samtidigt som det även finns en viss efterfrågan på småhus. I enkäten framhåller kommunen att det finns en viss obalans på bostadsmarknaden genom att en stor del av det befintliga bostadsbeståndet är äldre och saknar modern tillgänglighetsanpassning. Det finns därför en efterfrågan på olika typer av tillgänglighetsanpassade bostäder, särskilt i centrala lägen.

I kommunens planering för bostadsförsörjningen prioriteras äldre personer och personer med funktionsnedsättning, där båda grupperna har behov av anpassade bostäder. Samtidigt upplever kommunen störst svårigheter att tillgodose bostadsbehoven för personer med skadligt bruk eller beroende, social problematik och skuldsättning.

Framöver bedömer kommunen att det främst råder behov av fler tillgänglighetsanpassade bostäder i kommunen.

Hammarö

Hammarö är ensam om att ha underskott, dessutom i alla delar av kommunen. Underskottet gäller även för flera av de särskilt utsatta grupperna, exempelvis äldre. Det bostadsutbud som finns matchar inte behoven och kommunen ger sig själva en 3: a i betyg, vilket är lågt. Kommunen har en utmaning i att erbjuda bostäder till rimliga kostnader

och som är anpassade för bland annat de äldre. Ensamstående med barn har svårt att hitta en lämplig bostad, men i dagsläget görs ingen prioritering av hushåll.

Det finns en efterfrågan på treor i hyresrättsform samt större bostadsrätter och småhus, men dyra bostäder försvårar för exempelvis barnfamiljer och unga att flytta till kommunen.

Karlstad

Förra året rapporterade Karlstad för första gången ett överskott på bostadsmarknaden. Bedömningen grundades på ett stort tillskott av nyproducerade bostäder samtidigt som efterfrågan dämpades av det osäkra marknadsläget.

I årets bedömning uppger kommunen att bostadsmarknaden åter är i balans i samtliga kommundelar, trots att marknaden fortsatt präglas av viss återhållsamhet. Även om bostadsbyggandet varit fortsatt omfattande under 2025 har merparten av de nya bostäderna sålts eller hyrts ut och vakansnivåerna är generellt låga. Samtidigt har efterfrågan stärkts, bostadspriserna stabiliserats och befolkningstillväxten varit högre än väntat, vilket har bidragit till att absorbera det ökade utbudet.

Kommunen bedömer att ensamstående med barn är den grupp som har svårast att få sina bostadsbehov tillgodosedda. I den nuvarande planeringen för bostadsförsörjningen prioriteras ingen särskild hushållstyp. Ett arbete pågår dock med att ta fram en ny handlingsplan för bostadsförsörjningen, där olika hushållsgruppers behov ska ges större tyngd.

Under senare år har ett betydande antal mindre hyresrätter tillkommit i centrala Karlstad, vilket enligt kommunen har lett till en relativt mättad marknad för denna typ av bostäder. Framöver bedöms efterfrågan främst vara inriktad mot större hyresrätter och bostadsrätter med tre till fyra rum och kök samt småhus.

Enligt kommunen är behovet särskilt stort av större bostäder och bostäder för äldre. Därutöver finns ett behov av bostäder med kollektiva funktioner, exempelvis gemensamhetsytor och gemensamhetslokaler.

Kil

I Kil har bostadsmarknadsläget gått från att kommunen rapporterade underskott ifjol, till att det nu råder balans i alla delar. Ett läge som även bedöms kvarstå på tre års sikt. Kommunen förklarar förändringen med att man märkt av att bostadsmarknaden mattats av något, vilket delvis förklaras av en mer dämpad utveckling i länet, inklusive Karlstad. På hyresmarknaden upplever kommunen att trycket minskat, vilket lett till att det kommunala bostadsbolaget i dag kan erbjuda lägenheter snabbare. Samtidigt finns det villor och radhus till salu, och kommunen

har detaljplanelagd mark för både småhus och flerbostadshus som ännu inte har exploaterats. Kommunen konstaterar även att befolkningstillväxten har avstannat, vilket påverkar efterfrågan på bostäder.

De bostäder som bedöms vara mest efterfrågade kommande tre år är hyresrätter och bostadsrätter med tre till fyra rum och kök. I sin planering för bostadsförsörjningen prioriterar kommunen inte någon särskild hushållstyp. Den grupp som kommunen bedömer vara svårast att tillgodose med bostäder är stora familjer. Kommunen ser samtidigt ett behov av fler större bostäder, bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder i markplan med tillgång till uteplats samt tillgänglighetsanpassade bostäder.

Kristinehamn

Kristinehamn har ett underskott i centralorten, men balans i kommunen som helhet. Så har situationen sett ut de senaste åren, med ett kvantitativt underskott i centralorten och kvalitativa brister i bostadsbeståndet i hela kommunen. Det finns en efterfrågan på både små och stora hyres- och bostadsrätter samt stora småhus.

Kommunen anser det svårt att lösa bostadssituationen för hushåll med svag betalningsförmåga samt äldre i behov av tillgänglighetsanpassade bostäder. Dessa hushållstyper är prioriterade av kommunen vars prognos är att cirka 85 bostäder kommer påbörjas de två kommande åren. Det är dock få av dessa som avser specialbostäder för till exempel äldre.

Det nya regementet planeras vara på plats 2029 och kommunen ser ett något ökat intresse från marknadsaktörer för bostadsbyggande och investering i den lokala fastighetsmarknaden.

Munkfors

Munkfors är den kommun där bostadsmarknadsläget ändrats mest jämfört med året innan. Från att ha rapporterat överskott i alla kommunens delar rapporterar man nu i stället balans. En situation som man bedömer kommer kvarstå på tre år sikt. Kommunen motiverar sin ändrade bedömning i enkäten med att det är få villor till salu, lägre vakansgrad i bostadsbolaget, och att industrin går bra och att allt fler väljer att bosätta sig i kommunen.

Kommunen bedömer att efterfrågan under de kommande tre åren främst kommer att vara störst på hyresrätter och bostadsrätter med två till tre rum och kök samt på villor. I planeringen för bostadsförsörjningen prioriteras ingen särskild hushållstyp. Samtidigt bedöms stora barnfamiljer vara den grupp för vilken det är svårast att tillgodose bostadsbehovet.

Kommunen ser även ett behov av bostäder för seniorer, oavsett boendeform, liksom bostäder i markplan med tillgång till uteplats. Därutöver efterfrågas bostäder med kollektiva funktioner, såsom gemensamhetsytor och gemensamhetslokaler, tillgänglighetsanpassade bostäder med exempelvis hiss samt bostäder enligt LSS.

Storfors

Storfors befolkning minskar varje år, vilket påverkar bostadsmarknaden. Det finns många lediga lägenheter, främst hos allmännyttan som äger över 80 procent av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus i kommunen. Samtidigt saknas resurser för att anpassa utbudet av lägenheter efter behoven. Det finns en efterfrågan på och ett behov av större hyresrätter och småhus i kommunen. Efterfrågan på småhus främst gäller lantliga lägen utanför centralorten. Det finns också behov av bostäder för äldre.

Eftersom det saknas större bostäder så är det naturligt att stora familjer är den hushållstyp som är svårast att lösa bostadssituationen för. Kommunen gör dock ingen prioritering av hushåll i dagsläget.

Sunne

I Sunne råder det balans i samtliga delar av kommunen. Det finns ett litet underskott på hyresbostäder, men kommunens bedömning är att det inte är tillräckligt stort för att påverka bostadsmarknadsläget i stort. Kommunen gör också bedömningen att balans kommer råda även de kommande åren.

Det finns efterfrågan på både små och stora hyresrätter samt medelstora och stora bostadsrätter. Det har under 2025 funnits ganska stort utbud av småhus på marknaden, vilket gör att det inte finns ett stort behov av tillskott på just småhus.

Kommunen anser inte att någon hushållstyp är svårare att lösa bostadssituationen för, men det finns samtidigt ett behov av bostäder för äldre som idag bor kvar i sina småhus. Det är en utmaning för kommunen som behöver lösa tillgänglighetsanpassade bostäder för de äldre för att kunna frigöra småhus. Det finns enligt kommunen idag ingen planering för att ordna den typen av bostäder.

Säffle

I Säffle bedömer kommunen att det råder ett överskott av bostäder i hela kommunen. Samtidigt ser kommunen en efterfrågan på vissa boendeformer, främst hyresrätter om två rum och kök, kooperativa hyresrätter om tre rum och kök, bostadsrätter och ägarlägenheter om fyra rum och kök samt småhus. I sin planering bostadsförsörjningen prioriterar kommunen ingen särskild hushållstyp, och kommunen upplever inte någon särskild som svårare att lösa bostadssituationen för.

Framöver bedömer kommunen att det finns behov av bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder i markplan med tillgång till uteplats samt tillgänglighetsanpassade bostäder, exempelvis med hiss. Det finns även ett fortsatt behov av bostäder enligt LSS.

Torsby

I Torsby har det i flera år funnits ett underskott av bostäder i centralorten, medan övriga delar haft balans eller överskott. Så är läget fortsatt under 2025. Kommunen ser en urbanisering där hushåll söker sig mot centralorten, vilket skapar underskottet.

Det som främst efterfrågas är större bostäder i alla upplåtelseformerna. Det råder balans när de gäller utbud och efterfrågan på specialbostäder, såsom bostäder för seniorer och för funktionshindrade.

Kommunen gör ingen prioritering av hushåll, vilket inte anses behövligt då ingen särskild grupp bedöms vara svårare att lösa bostadssituationen för. Kommunen ser dock att det finns problem i form av bristande ekonomiska förutsättningar för vissa hushåll att kunna köpa en bostad.

Årjäng

Årjäng är en av två kommuner i länet med balans i kommunens övriga delar och ett överskott i centralorten. Överskottet förklaras med att det finns ett stort överskott av hyreslägenheter i det kommunala bostadsbolaget.

Det finns en efterfrågan på treor i hyres- och bostadsrättsform, men de stora behoven som kommunen ser är tillgänglighetsanpassade bostäder och samtliga boendeformer för de äldre. Det finns dock i dagsläget ingen planerad nyproduktion på dessa typer av bostäder, enligt kommunen.



Nybyggnation av studentbostäder på Campusområdet, Karlstad

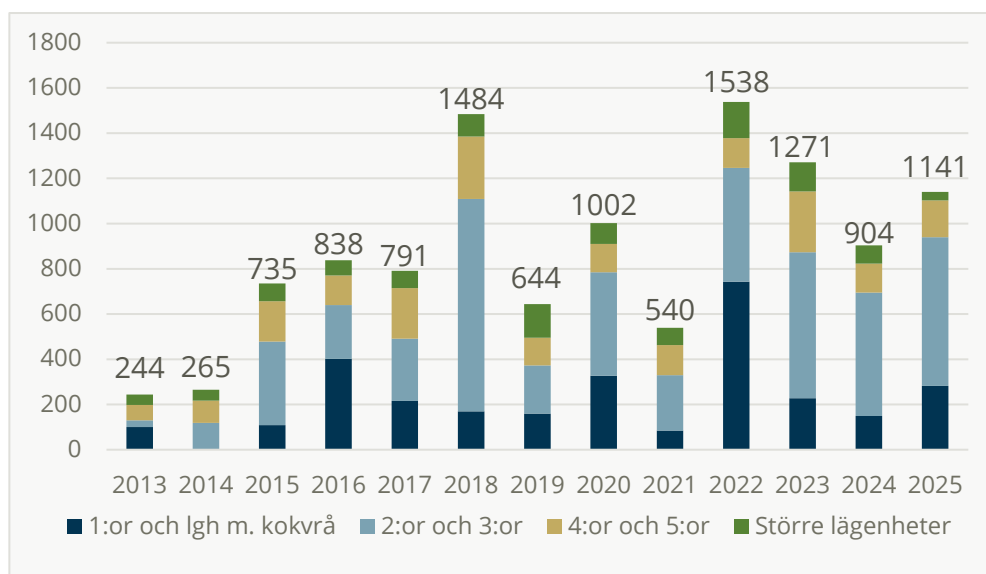
Byggande, bostadsbestånd och bostadspriser

I det här kapitlet redogörs för den bostadsproduktion som påbörjats och färdigställd under 2025. 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.

Färdigställda lägenheter

2022 färdigställdes rekordmånga lägenheter i Värmland. När krisen kom slog byggherrarna på bromsen och allt färre nya lägenheter påbörjades. Under 2023 och 2024 föll siffrorna, vilket figur 15 visar. För 2025 har trenden brutits då 1 141 lägenheter blev klara. Det är den fjärde högsta noteringen sedan 1992. Av totalen är 1 040 lägenheter i flerbostadshus och 101 småhus.

Figur 15: Färdigställda lägenheter uppdelat i lägenhetsstorlekar 2013–2025.
Angivna värden avser totalt antal färdigställda lägenheter per år
Värmlands län



Som figur 15 visar är det främst 2:or och 3:or som färdigställts och den stora majoriteten av alla lägenheter återfinns i Karlstad. Över tusen

lägenheter i flerbostadshus har färdigställts i kommunen. Det är mer än en fördubbling jämfört med året innan.

Ungefär två tredjedelar av totalen, eller 739 stycken, av de nybyggda lägenheterna är hyresrätter. Antalet färdigställda bostadsrätter uppgår till 301, vilket är nästan en fördubbling jämfört med 2024. Däremot har antalet småhus minskat rejält, från 140 färdigställda under 2024 till 82 för 2025.

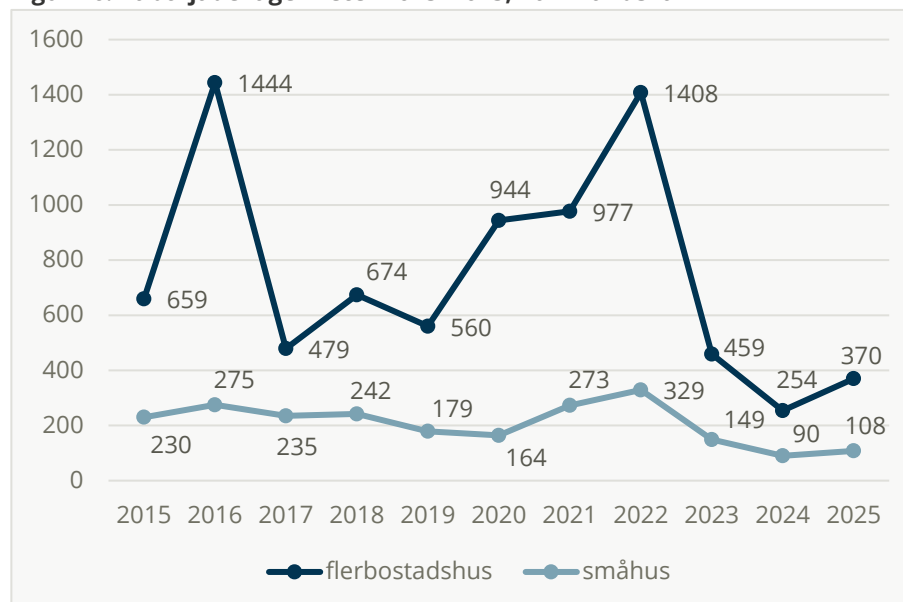
Det är den privata sektorn som står som ägare till de flesta nyproducerade lägenheterna i länet. De allmännyttiga bostadsbolagen har tillsammans byggt 66 av lägenheterna.¹¹

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.

Efter 2024 års bottennotering så har antalet påbörjade lägenheter ökat något under 2025, med sammanlagt 478 lägenheter. Figur 16 visar påbörjade lägenheter fördelat på lägenheter i flerbostadshus och småhus.

Figur 16: Påbörjade lägenheter 2015–2025, Värmlands län



Boverket gjorde en bedömning i sin byggprognos från december 2024 att

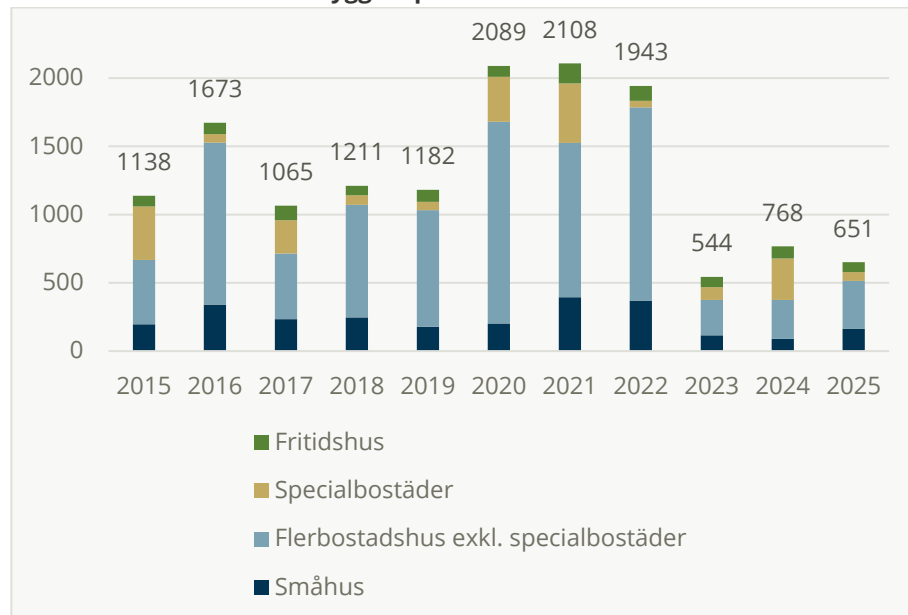
¹¹ SCB.

förbättrade ekonomiska förutsättningar skulle skapa gynnsamma villkor för en vändning för bostadsbyggandet under 2025. Prognosen stämde ganska bra, men frågan är vart produktionen tar vägen framöver. Kommer nybyggandet fortsätta öka till de nivåer som var i början av 20-talet, eller är det siffrorna som varit under 2023–2025 som är nivån framåt? SCB:s preliminära siffror över påbörjade lägenheter i Värmland under första kvartalet 2026 visar att 35 lägenheter i flerbostadshus och 7 småhus har påbörjats.

Bygglov

Statistiken för beviljade bygglov kommer också med en viss osäkerhet på grund av eftersläpning i rapporteringen till SCB. I förra årets bostadsmarknadsanalys rapporterade att bygglov för 550 lägenheter beviljats under 2024. När statistiken tas fram idag så uppgår antalet till 768, vilket figur 17 visar. Detta innebär att siffran för 2025 också kan komma att bli högre, men i dagsläget ser det ut som att bygglov för 651 lägenheter har beviljats under året. Det är en liten minskning jämfört med året innan.

Figur 17: Antal lägenheter i beviljade bygglov fördelat på hustyp. Angivna värden avser totalt antal bygglov per år Värmlands län



Som figur 17 visar så var andelen specialbostäder stor under 2024, men betydligt färre har beviljats bygglov det senaste året. Statistiken finns inte tillgänglig på kommunnivå, men ett rimligt antagande är att de flesta

byggloven för lägenheter i flerbostadshus avser Karlstads kommun.¹²

Förväntad nyproduktion

Kommunerna får i enkäten svara på hur många nya bostäder som de beräknar kommer att påbörjas under de två kommande åren. Tabell 18–21 visar den sammanlagda planerade nyproduktionen för 2026 och 2027 i kommunerna, samt hur stor andel som utgörs av specialbostäder. Som exempel så planerar Filipstad att bygga sammanlagt 17 bostäder. Av dessa 17 så är 7 bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Tabell 18: Förväntad nyproduktion under 2026 och 2027 uppdelat på upplåtelseformer i Arvika, Eda, Filipstad, Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö och Karlstad

Typ av bostäder	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad
Hysesrätter	0	0	7	32	0	0	63	525
Bostadsrätter	0	0	0	15	0	0	16	445
Ägarlägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0
Småhus	35	0	10	8	16	2	30	232
Totalt 2026 och 2027	35	0	17	55	16	2	109	1 202

Tabell 19: Förväntad nyproduktion av specialbostäder under 2026 och 2027 i Arvika, Eda, Filipstad, Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö och Karlstad

Typ av bostäder	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad
Studentbostäder	0	0	0	0	0	0	0	0
Seniorbostäder	0	0	0	0	0	0	0	0
Trygghetsbostäder	0	0	0	0	0	0	40	0
Särskilt boende för äldre	0	0	0	0	0	0	0	60
Bostäder för personer med funktionsnedsättning	0	0	7	0	0	0	23	0
Totalt antal specialbostäder 2026 och 2027	0	0	7	0	0	0	63	60

¹² SCB.

Tabell 20: Förväntad nyproduktion under 2026 och 2027 uppdelat på upplåtelseformer i Kil, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Sunne, Säffle, Torsby och Årjäng

	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Årjäng
Hysesrätter	0	20	14	0	10	12	11	0
Bostadsrätter	10	20	0	0	0	0	0	0
Ägarlägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0
Småhus	20	45	4	10	20	25	16	10
Totalt 2026 och 2027	30	85	18	10	30	37	27	10

Tabell 21: Förväntad nyproduktion av specialbostäder under 2026 och 2027 i Kil, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Sunne, Säffle, Torsby och Årjäng

	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Årjäng
Studentbostäder	0	0	0	0	0	0	7	0
Seniorbostäder	0	0	0	0	0	0	0	0
Trygghetsbostäder	0	0	2	0	0	0	0	0
Särskilt boende för äldre	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostäder för personer med funktionsnedsättning	0	6	12	0	0	12	0	0
Totalt antal specialbostäder 2026 och 2027	0	6	14	0	0	12	7	0

Totalt för länet så är prognosen att 1 683 lägenheter kommer påbörjas under de två kommande åren. Av dessa så utgörs 169 av specialbostäder. Som tabellerna visar så kommer den stora majoriteten av lägenheterna påbörjas i Karlstad, följt av Hammarö och Kristinehamn.¹³

Andelen specialbostäder är låg, trots att det i många kommuner råder underskott på flera av de olika typerna av specialbostäder. I avsnittet Bostad till alla finns mer information om läget på bostadsmarknaden för de särskilt utsatta grupperna.

¹³ Bostadsmarknadsenkäten

Planerad ombyggnation eller rivning

Utöver nybyggnad så kan kommunernas bostadsbestånd också ändras genom ombyggnation eller rivning. Nio kommuner planerar för ombyggnation som på olika sätt påverkar bostadsbeståndet, vilket tabell 22 visar. Karlstad gör en satsning på Kronoparkens centrum med bland annat bostäder och vårdlokaler.

Tabell 22: Kommunernas planer för ombyggnad, alternativt rivning, under 2026 och 2027 som förändrar bostadsbeståndet i kommunen

Kommuner	Planer	Kommunens kommentar
Arvika	Ombyggnad	Prövning om exempelvis förskolor kan byggas om till LSS och servicehus till särskilt boende
Filipstad	Ombyggnad och rivning	Ingen kommentar
Hagfors	Ombyggnad	Ombyggnation av särskilt boende för att skapa 3-5 nya lägenheter inom särskilt boende
Hammarö	Ombyggnad och rivning	Ingen kommentar
Karlstad	Ombyggnad	Kronoparkens centrum kompletteras med nya lokaler för vård, bostäder, kontor och centrumändamål
Kristinehamn	Ombyggnad	Kommunen utreder möjligheten att bygga om en före detta skola till seniorboende
Munkfors	Ombyggnad	Ingen kommentar
Sunne	Ombyggnad och rivning	Ingen kommentar
Säffle	Rivning	Ingen kommentar
Årjäng	Ombyggnad	Det finns planer på att bygga om lägenheter till kontorslokaler

Flera kommuner planerar också för rivning.¹⁴

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 17 svarsalternativ. Svarsalternativen har grupperats i tre grupper utifrån hur de påverkar

¹⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2026

nybyggnation och/eller vem som påverkas.

Tabell 23 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 har förbättrats jämfört med förra året. Det är andra året i rad som den faktorn sjunker. 2023 var det sju kommuner som angav inkomstutvecklingen som en begränsande faktor. Färre kommuner anser också att en svag andrahandsmarknad är ett problem. Sjunkande bolåneräntor och minskad inflation har stärkt hushållens möjligheter på bostadsmarknaden.¹⁵

Tabell 23: Begränsande faktorer för bostadsbyggandet 2024 och 2025, grupp 1

Grupp 1 – faktorer som påverkar eller påverkas av den bostadssökande	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2024	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2025
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	6	6
Svag andrahandsmarknad för bostäder	6	4
Svag inkomstutveckling för hushållen	4	2
Vikande befolkningsunderlag	9	11
Totalt antal kommuner	25	23

Även i årets enkät är det grupp 2 som flest kommuner anser begränsa byggandet av bostäder. Efter att ha minskat jämfört med 2023 så har den gruppen återigen ökat. Som tabellen visar så är det främst de ekonomiska förutsättningarna som påverkar negativt, enligt kommunerna.

Höga produktionskostnader är alltså det svarsalternativ som flest kommuner anser vara en begränsande faktor. Därefter kommer krav på nedskrivning/direktavskrivning, som ökat mycket jämfört med året innan.

¹⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2026

Tabell 24: Begränsande faktorer för bostadsbyggandet 2024 och 2025, grupp 2

Grupp 2 – faktorer som påverkar byggherren	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2024	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2025
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	5	6
Krav på nedskrivning/direktavskrivning	9	12
Höga produktionskostnader	12	13
Brist på arbetskraft hos husbyggare	0	0
Totalt antal kommuner	26	31

Den tredje gruppen innehåller faktorer som påverkas av den offentliga sektorn, alltså staten, regionen och kommunerna. Nytt för i år är att det tillkommit ett svarsalternativ i enkäten som placerats i den här gruppen; avsaknad av statliga stöd för bostadsbyggande. Det svarsalternativet har fått åtta svar, vilket alltså innebär att hälften av kommunerna anser att ett statligt stöd skulle underlätta bostadsbyggandet i länet.

Även i år är det sex kommuner som anser att de själva eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter att bygga bostäder. I många värmäländska kommuner är intresset att bygga bostäder från den privata sektorn låg eller obefintlig, kanske främst på grund av de ekonomiska hindren som finns i grupp 2. Om det ska ske någon byggnation så är det upp till kommunen eller bostadsföretaget att göra det. Att flera kommuner anser att de inte har råd är problematiskt.

Tabell 25: Begränsande faktorer för bostadsbyggandet 2024 och 2025, grupp 3

Grupp 3 – faktorer som påverkas av den offentliga sektorn	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2024	Antal kommuner som anser att faktorn begränsar byggandet år 2025
Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)	0	0
Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga	4	3
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)	3	5
Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar till exempel fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd eller militära intressen	2	2
Överklaganden av detaljplaner	3	2
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastrukturens satsningar	1	1
Bullerproblem	0	0
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande	6	6
Avsaknad av statliga stöd för bostadsbyggande	Svarsalternativet fanns ej med	8
Totalt antal kommuner	19	27

Boverkets byggbehovsberäkning

Boverket har gjort beräkningar av behovet av bostäder för perioden 2025–2034. Beräkningsmetoden används för att uppskatta framtida bostadsbehov utifrån hur befolkningen och antalet hushåll utvecklas. Syftet är att uppskatta hur många bostäder som behövs för att möta framtida hushållstillväxt, ersätta bortfall i bostadsbeståndet, minska befintligt underskott och skapa en viss bostadsreserv.

Det totala byggbehovet för en kommun består av summan av

tillkommande byggbehov, beräknat över- eller underskott och en beräknad bostadsreserv.

Tillkommande byggbehov

Det tillkommande byggbehovet beräknas dels utifrån förändringar i antalet hushåll, dels utifrån bostadsbeståndet. Beräkningen av antalet tillkommande hushåll görs bland annat utifrån den regionala befolkningsframskrivningen från SCB. Det framtida behovet av bostäder är även beroende av hur bostadsbeståndet ser ut idag och utvecklingen av det. Förändringar i bostadsbeståndet över tid beror dels på tillkommande bostäder som består av nyproduktion och ombyggda lägenheter, dels på avgångar från bostadsbeståndet i form av rivningar.

Över- eller underskott

Beräkningen utgår från ett valt startläge, här 2006, och räknar fram hur många bostäder som borde ha byggts i relation till hur många som faktiskt har byggts. Resultatet visar då om en kommun i utgångsläget år 2025 har ett beräknat över- eller underskott av bostäder.

Beräknad bostadsreserv

I beräkningsmodellen använts ett antagande att det behövs ett visst antal lediga bostäder som en buffert eller reserv för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande. Storleken på bostadsreserven är beroende på antalet hushåll som beräknas finnas i kommunen tio år fram i tiden.

Byggbehovet i Värmland enligt Boverkets byggbehovsberäkning

För Värmlands del är det ett fåtal kommuner som med denna beräkningsmetod har ett framtida byggbehov, vilket visas av tabell 26. Flera kommuner har dessutom negativa värden vilket vanligtvis innebär att den demografiska utvecklingen i sig inte skapar behov av fler bostäder. Det handlar oftast om att befolkningen eller antalet hushåll väntas minska, eller att hushållssammansättningen förändras så att färre bostäder behövs.

Det är samtidigt viktigt att notera att Boverkets byggbehovsberäkning är en modellbaserad uppskattning och inte en prognos över det faktiska bostadsbyggandet. Resultatet påverkas av de antaganden som görs om befolkningsutveckling, hushållsbildning och förändringar i bostadsbeståndet. Byggbehovet kan därför förändras över tid i takt med att förutsättningarna förändras. Boverket påpekar att byggbehovsberäkningen främst utgår från antalet bostäder och den demografiska utvecklingen, vilket innebär att modellen inte fullt ut fångar kvalitativa bostadsbehov. Den gör inte någon värdering av vilken

typ eller storlek av bostad det handlar om. Det kan alltså finnas ett bostadsbyggnadsbehov utanför det beräknade, exempelvis av anpassade bostäder för äldre. Om det inte finns möjligheter att anpassa det befintliga beståndet genom ombyggnad kan ett sådant behov innebära att det finns ett byggbehov även om det antalsmässigt finns tillräckligt med bostäder i förhållande till den demografiska utvecklingen.

Resultatet bör därför främst ses som ett planeringsunderlag som kan användas tillsammans med kommunernas egna bedömningar och lokala analyser av bostadsmarknaden.¹⁶

Tabell 26: Boverkets beräkning av årligt byggbehov av bostäder för perioden 2025–2034, Värmlands län.

Summeringen för Värmland innehåller enbart de kommuner som har ett positivt byggbehov.

Kommun	Totalt årligt byggbehov	Beräknat tillkommande behov	Beräknat över- eller underskott	Beräknad bostadsreserv
Värmland	535	420	28	87
Arvika	0	-23	-23	13
Eda	0	-16	-10	4
Filipstad	0	-51	-49	5
Forshaga	2	-1	-2	6
Grums	33	4	24	5
Hagfors	0	-27	-69	6
Hammarö	64	42	14	8
Karlstad	390	367	-33	56
Kil	44	12	26	6
Kristinehamn	0	-24	-8	13
Munkfors	0	-11	-10	2
Storfors	0	-9	-22	2
Sunne	2	-4	-1	7
Säffle	0	-45	-13	7
Torsby	0	-40	-72	6
Årjäng	0	-13	-4	5

¹⁶ Boverket.se

Beräkningen tar heller inte fullt ut hänsyn till lokala förhållanden såsom arbetsmarknadens utveckling, flyttmönster, ekonomiska förutsättningar eller hushållens preferenser. I kommuner med svag eller minskande befolkningsutveckling kan det därför fortfarande finnas behov av nyproduktion, även om det samlade byggbehovet enligt modellen är lågt eller negativt.

Exempel: för Kristinehamns kommun är siffrorna:

- Beräknat tillkommande behov: -24
- Beräknat över- eller underskott: -8
- Beräknad bostadsreserv: +13

Totalen borde rent matematiskt bli -19, men i tabellen står det 0 i totalt byggbehov. Förklaringen är att Boverket behandlar negativt netto som "inget byggbehov", inte som ett negativt antal bostäder att avveckla. Därför sätts totalsiffran till 0 när summan blir negativ.

1. **-24 i tillkommande behov:** Innebär att prognosen säger att hushållsutvecklingen är negativ. Färre hushåll framöver ger ett negativt demografiskt tillskott. Boverket skriver att denna komponent blir negativ när befolkningsframskrivningen indikerar minskande befolkning.
2. **-8 över-/underskott:** Modellen bedömer att kommunen redan har ett litet överskott i relation till hur hushållsutvecklingen sett ut sedan 2006 (alltså inte ett underskott). Det drar ned behovet ytterligare.
3. **+13 bostadsreserv:** Boverket lägger ändå på en reserv för att det ska finnas viss rörlighet på marknaden – lediga bostäder, flyttkedjor och möjlighet till inflyttning. Den är nästan alltid positiv.

Det demografiskt motiverade behovet motsvarar en minskning med 24 bostäder. Tillsammans med det befintliga överskottet på 8 bostäder och en nödvändig reserv på 13 bostäder ger detta ett beräknat byggbehov på minus 19 bostäder. Eftersom negativa byggbehov inte redovisas sätts det totala byggbehovet till noll bostäder.

Det betyder alltså inte att Kristinehamn "inte får" eller "inte bör" bygga bostäder. Det betyder bara att Boverkets modell inte ser ett kvantitativt nettobehov av fler bostäder på totalnivå under perioden. Kommunen kan ändå ha lokala behov (till exempel seniorbostäder, vissa lägen, småhus eller specifika upplåtelseformer).

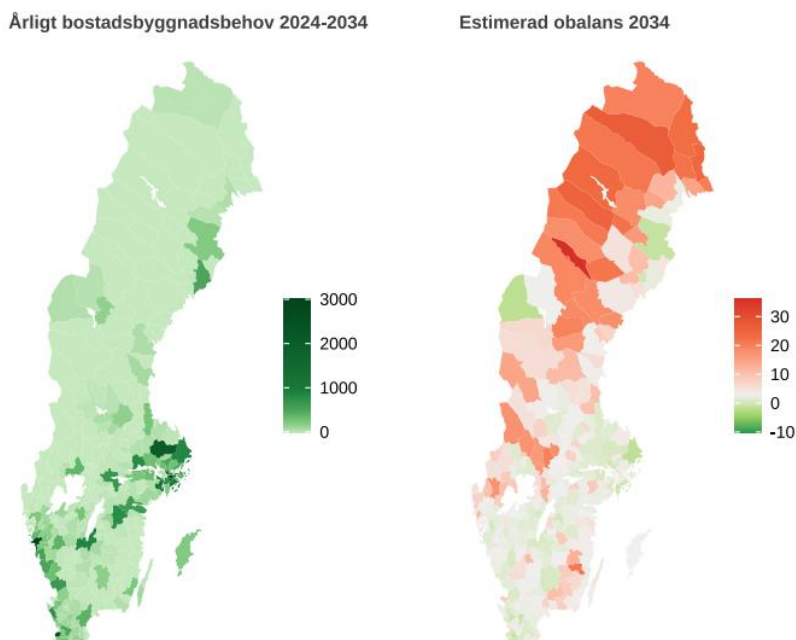
Ökad risk för ett bostadsutbud som överstiger efterfrågan

De senaste årens förändrade demografiska utveckling har samtidigt aktualiserat frågor om hur byggbehovsberäkningar ska tolkas, särskilt i kommuner med svag eller negativ befolkningstillväxt. I en ekonomisk kommentar från Riksbanken (2026) lyfts att den lägre befolkningstillväxten, tillsammans med ett relativt högt bostadsbyggande under tidigare år, innebär en ökad risk för att bostadsutbudet i vissa kommuner kan komma att överstiga efterfrågan framöver.

Riksbanken pekar särskilt på att mindre kommuner och landsbygdskommuner riskerar ökande vakanser i hyresbeståndet när befolkningen minskar eller utvecklas svagare än tidigare prognoser. Detta kan påverka både fastighetsvärden och fastighetsägarnas ekonomi genom minskade hyresintäkter.

Enligt Riksbankens egna beräkningar som delvis bygger på Boverkets byggbehovsberäkning, kan en stor andel av bostadsbeståndet i flera värmländska kommuner överstiga den förväntade efterfrågan 2034, vilket visas i figur 27.

Figur 27: Beräknat årligt bostadsbyggnadsbehov 2024–2034 och estimerad obalans 2034. Antal bostäder, procent av bestånd som överstiger förväntad efterfrågan



Kartbilden till vänster avser Boverkets beräknade årliga bostadsbyggnadsbehov 2024–2034. Den högra kartbilden avser Riksbankens egna beräkningar av hur stor del av bostadsbeståndet som

bedöms överstiga den förväntade efterfrågan 2034 och avser alla typer av bostäder.

Riksbankens beräkningar visar därmed att bostadsmarknaden i ökande grad präglas av regionala skillnader. Medan vissa tillväxtkommuner fortsatt har ett behov av ett högt bostadsbyggande, kan andra kommuner i stället behöva hantera frågor kopplade till vakanser, anpassning av bostadsbeståndet och ett mer selektivt byggande. Detta understryker också vikten av att komplettera de nationella byggbehovsberäkningarna med lokala analyser av bostadsmarknadens funktion och utveckling.¹⁷

Hur bor värmländska hushåll?

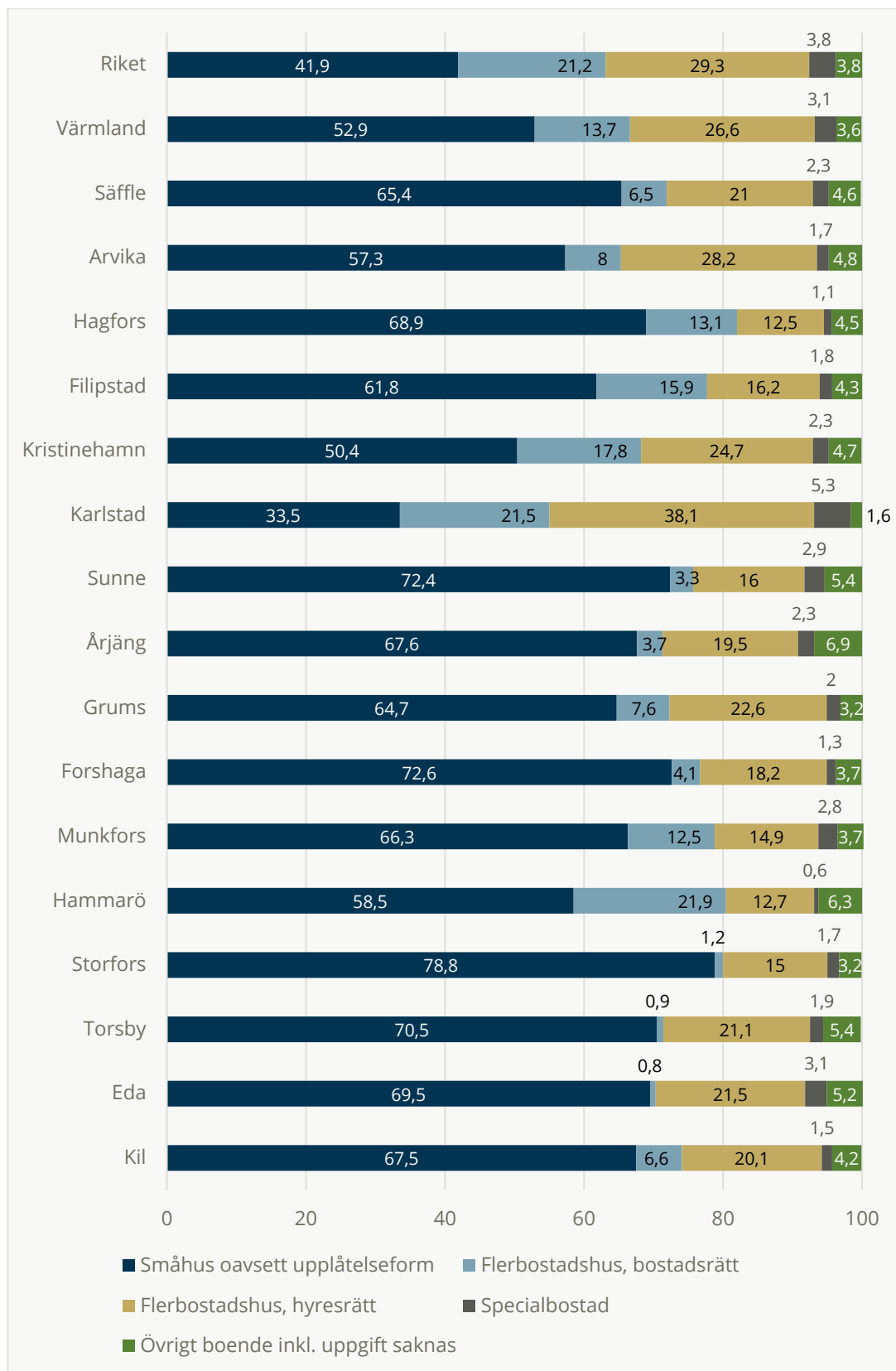
I nästan alla kommuner i Värmland, med undantag för Karlstad, är småhus den vanligaste boendeformen. Vid utgången av 2025 bodde drygt hälften av hushållen i länet (53 procent) i småhus. Det är 11 procentenheter fler hushåll än genomsnittet för riket.¹⁸

I vissa värmländska kommuner är småhus en särskilt dominerande boendeform. Exempelvis bor omkring 79 procent av invånarna i Storfors i småhus, medan även Torsby, Forshaga och Sunne har andelar på över 70 procent. Det visar på en tydlig landsbygdsprägel, där många bor i egna hus och bebyggelsen är mer gles än i större städer.

¹⁷ Riksbanken, Ekonomiska kommentarer 2026: *Demografiska förändringar, vakanser och långivares kreditrisk*.

¹⁸ SCB.

Figur 28: Andel hushåll efter boendeform per kommun 2025



Karlstad skiljer sig däremot tydligt från övriga kommuner. Där bor endast cirka 34 procent av hushållen i småhus, vilket är lägst i länet. Samtidigt har Karlstad den högsta andelen personer som bor i flerbostadshus i hyresrätt, drygt 38 procent, och länets näst högsta andel boende i bostadsrätt, drygt 22 procent.

Även Hammarö och Kristinehamn har relativt höga andelar hushåll boende i flerbostadshus jämfört med övriga kommuner i länet. Hammarö sticker särskilt ut genom den högsta andel hushåll i flerbostadshus med bostadsrätter, drygt 22 procent vilket är högre än rikssnittet.¹⁹

Sammantaget visar figur 28 att värmlänningarna i hög grad bor i småhus, särskilt i mindre kommuner och på landsbygden. Karlstad fungerar som länets tydliga undantag med en mer stadslik bostadsmarknad där lägenheter är vanligare.

Tydliga skillnader i boendeform mellan olika hushåll

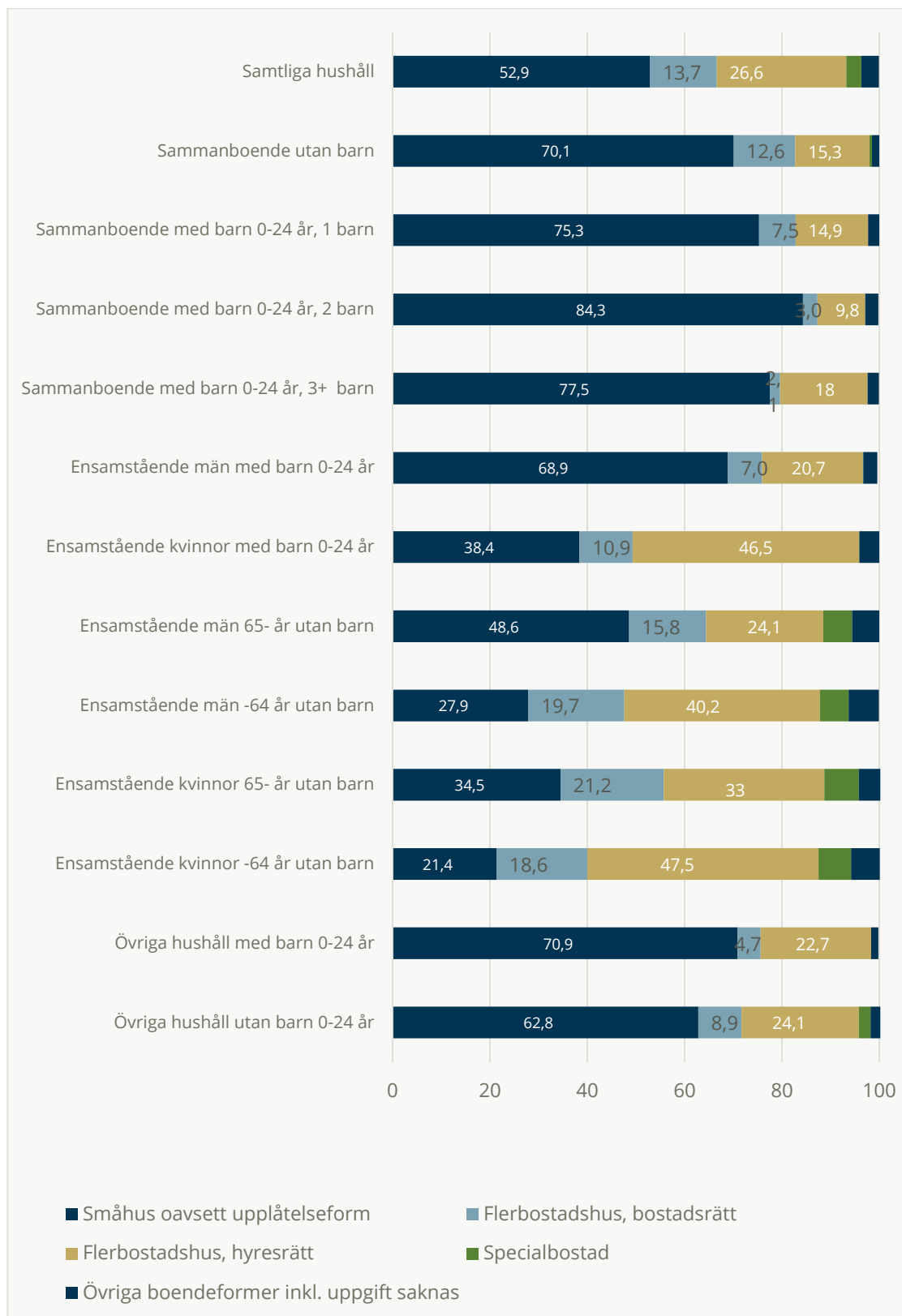
Boendet ser olika ut beroende på vilken typ av hushåll det gäller, vilket figur 29 visar. Sammanboende par och övriga hushåll, både med och utan barn, bor oftast i småhus. Den största andelen återfinns bland sammanboende med två barn, där hela 84 procent bor i småhus oavsett upplåtelseform.

Ensamstående, oavsett om de har barn eller inte, bor i stället främst i flerbostadshus med hyresrätt. Samtidigt finns det tydliga skillnader mellan män och kvinnor. Cirka 70 procent av ensamstående män med barn i åldern 0–24 år bor i småhus. Bland motsvarande grupp kvinnor är det i stället vanligare att bo i flerbostadshus med hyresrätt, där 47 procent gör det. Den lägsta andelen som bor i småhus, 21 procent, finns bland ensamstående kvinnor under 64 år utan barn.²⁰

¹⁹ SCB.

²⁰ Ibid.

Figur 29: Andel hushåll efter typ av hushåll och boendeform i Värmlands län



Hyresförhandlingar

Under de senaste åren har hyresförhandlingarna mellan hyresvärdar och Hyresgästföreningen påverkats kraftigt av det ekonomiska läget, där stigande inflation och högre räntor har lett till ökade kostnader för fastighetsägare. Detta har i sin tur resulterat i att fastighetsägarnas krav på hyreshöjningar varit högre än normalt under en längre period.

Före inflationsuppgången låg de årliga hyreshöjningarna i genomsnitt på omkring 1,5–1,8 procent. Inför 2023 års förhandlingar resulterade detta i betydligt större justeringar, där hyrorna i Värmland höjdes med cirka 3,5–5 procent. Året därpå, 2024, låg nivåerna ännu högre, med hyreshöjningar i intervallet 5,1–5,8 procent. Under 2025 något lägre med 4–5,7 procent.

Tabell 30 redovisar utfallet från de fyra senaste förhandlingsomgångarna och är sorterad efter de högsta överenskomna höjningarna för 2026.

Under 2026 har förhandlingarna i Värmland landat i hyreshöjningar på mellan 3 och 4,35 procent. Detta innebär en viss nedgång jämfört med de senaste årens toppnivåer, men hyreshöjningarna är fortfarande relativt höga i ett historiskt perspektiv.²¹

²¹ Hyresgästföreningen, Hyresförhandlingar 2026, region Mitt

Tabell 30: Hyreshöjningar i procent för 2023-2026, Värmlands län

Bostadsbolag	Höjning 2023	Höjning 2024	Höjning 2025	Höjning 2026
Filipstadsbostäder	5,00	5,00	4,00	4,35
Grums Hyresbostäder AB	4,50	4,15	4,15	4,15
Säfflebostäder AB	3,90	5,60	5,70	3,80
Munkforsbostäder AB	3,50	4,50	5,00	3,80
Kristinehamns bostads AB	4,40	5,19	4,80	3,70
Fastighetsägarna Kristinehamn	3,80	5,65	5,30	3,60
Fastighetsägarna Säffle	4,20	5,75	5,30	3,60
Fastighetsägarna Sunne	4,00	5,60	5,20	3,60
Hagforshem AB	3,50 + 1,7	4,50	4,90	3,60
Fastighetsägarna Torsby	4,20	5,55	5,20	3,50
Fastighetsägarna Eda	4,00	5,50	5,20	3,50
Fastighetsägarna Forshaga	4,00	5,10	5,20	3,50
Fastighetsägarna Karlstad	3,92	5,30	5,20	3,50
Fastighetsägarna Filipstad	4,70	5,60	5,20	3,50
Fastighetsägarna Grums	4,50	5,30	5,20	3,50
Stiftelsen Björkåsen (Storfors)	3,70	5,40	5,10	3,50
Årjängs Bostads AB	3,90	5,05	5,10	3,50
Stiftelsen Karlstadshus	4,30	5,17	4,80	3,50
Fastighetsägarna Hammarö	4,10	5,60	5,20	3,45
Fastighetsägarna Årjäng	4,30	5,50	5,20	3,45
Torsby Bostäder AB	4,80	5,00	4,80	3,42
Fastighetsägarna Hagfors	4,50	5,60	5,00	3,40
Sunne fastighets AB	4,30	5,15	4,70	3,40
Fastighetsägarna Kil	4,10	5,50	5,00	3,30
AB Hammaröbostäder	4,50	5,80	4,50	3,30
Eda bostads AB	3,95	5,10	4,80	3,27
Arvika fastighets AB	4,40	5,10	4,80	3,20
Karlstads Bostads AB	3,85	4,90	4,60	3,20
Kilsbostäder	3,90	4,80	4,80	3,10
Forshagabostäder AB	4,80	5,10	5,40	3,00

Hyresnivåer

De högsta hyrorna i länet betalar hyresgästerna i Karlstads kommun. Under 2025 uppgick medianhyran i kommunen till 1396 kronor per kvadratmeter och medelhyran till 1446 kronor per kvadratmeter. Även om hyrorna i Karlstad är högst i länet är det fortfarande lägre än rikssnittet som motsvarar 1419 kronor per kvadratmeter i median och 1474 kronor per kvadratmeter i medel, vilket kan framstå som något oväntat med tanke på den omfattande nyproduktionen som byggts i kommunen under senare år, där nyproduktionshyror generellt ligger högre.²²

En förklaring är sannolikt att en relativt stor andel av nyproducerade hyresrätter i Karlstad har uppförts med statligt investeringsstöd, vilket ställt krav på mer återhållsamma hyresnivåer. Därtill har Karlstad som studentstad ett betydande inslag av studentbostäder, där hyresnivåerna ofta ligger lägre än i det övriga beståndet, vilket sammantaget bidrar till att dämpa genomsnittsnivån.

Även Hammarö ligger på höga nivåer för länet, med 1373 kronor per kvadratmeter i medianhyra och 1417 kronor per kvadratmeter i medelhyra. Vilket sannolikt är en effekt av kommunens läge i direkt anslutning till Karlstad, där pendling och närhet till arbetsmarknaden gör området eftertraktat.

Lägst hyra i länet betalar hyresgästerna i Munkfors, med 1039 kronor per kvadratmeter i medianhyra och 1022 kronor per kvadratmeter i medelhyra.

²² SCB, Statistikdatabasen: Hyra i hyreslägenhet efter län och kommun

Tabell 31: Median- och medelhyra 2020 och 2025 i länets kommuner

Kommuner	Medianhyra i hyreslägenhet 2020, årshyra per kvadratmeter	Medianhyra i hyreslägenhet 2025, årshyra per kvadratmeter	Medelhyra i hyreslägenhet 2020, årshyra per kvadratmeter	Medelhyra i hyreslägenhet 2025, årshyra per kvadratmeter
Arvika	965	1 130	960	1 122
Eda	959	1 124	1 000	1 125
Filipstad	987	1 230	928	1 234
Forshaga	961	1 202	949	1 167
Grums	1 025	1 183	1 031	1 184
Hagfors	947	1 118	943	1 087
Hammarö	1 084	1 373	1 108	1 417
Karlstad	1 089	1 396	1 129	1 446
Kil	1 048	1 247	1 055	1 269
Kristinehamn	900	1 139	951	1 160
Munkfors	815	1 039	834	1 022
Storfors	908	1 142	894	1 104
Sunne	1 020	1 207	1 015	1 175
Säffle	904	1 152	916	1 153
Torsby	945	1 234	936	1 163
Årjäng	940	1 126	964	1 158

Tabell 31 visar utvecklingen av årshyra per kvadratmeter i kommunerna, vilket innebär att värdena är standardiserade för bostadsyta. Det gör jämförelsen mellan kommunerna mer rättvisande än totalhyror, eftersom skillnader i lägenhetsstorlek inte påverkar resultaten.

Bostadspriser

I detta avsnitt redogörs för prisutvecklingen på bostadsmarknaden under 2025. Årets utveckling sätts i relation till tidigare år, med fokus på mönster och trender som kan ha påverkat marknaden. Analysen över prisutveckling baseras främst på statistik från Svensk Mäklarstatistik och Hemnet. Eftersom dessa källor utgår från mäklarförmedlade försäljningar respektive inkomna objekt, ger de inte en heltäckande bild av utvecklingen i länet, utan bör snarare ses som en indikation på det övergripande marknadsläget.

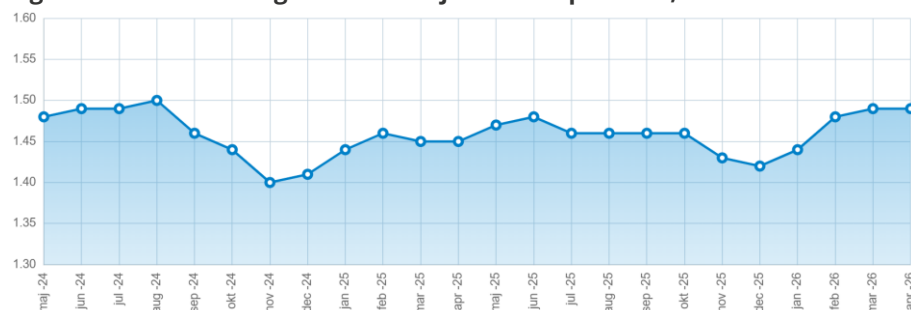
Högt utbud och längre försäljningstider under 2025

Bostadsmarknaden under 2025 präglades av ett rekordhøgt utbud och ett dämpat marknadsläge. Prisnivåerna var i stort sett oförändrade jämfört med 2024 (-0,7 procent), och enligt prisindex från SBAB och Booli låg bostadspriserna i slutet av året på ungefär samma nivå som vid årsskiftet 2020/2021.²³

I Värmland minskade antalet genomförda bostadsaffärer jämfört med 2024. Totalt såldes 1 968 villor och 1 921 bostadsrätter, vilket motsvarar en nedgång i antalet affärer med cirka 3 respektive 2 procent.²⁴ Detta indikerar en fortsatt återhållsam efterfrågan i relation till det höga utbudet. I genomsnitt tog det 55 dagar att sälja en villa i Värmland under 2025, medan en lägenhet i snitt tog 58 dagar att sälja. Det innebär att försäljningstiderna i länet ökade med 12 dagar för villor och 14 dagar för lägenheter jämfört med 2024, enligt Hemnet.

Det genomsnittliga villapriset i Värmland har under den senaste tolv månadersperioden (maj 2025 till april 2026) legat på 2 269 000 kronor enligt Svensk Mäklarstatistik. Det motsvarar en prisutveckling med +2,7 procent, vilket är en högre prisökning än rikssnittet +1,5 procent.

Figur 32: Prisutveckling för villor maj 2024 till april 2026, Värmlands län



Källa: Maklarstatistik.se

Figur 32 visar prisnivån för villor angett i köpeskillingskoefficient (förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt).

Högst genomsnittspris under tolv månadersperioden hade villorna på Hammarö; 4 590 000 kronor. Hammarö är också den enda kommunen i länet där genomsnittspriset ligger över riksgenomsnittet 4 028 000 kronor. Villorna med lägst genomsnittspris under perioden fanns i Munkfors kommun. Där kostade en genomsnittlig villa 713 000 kronor.

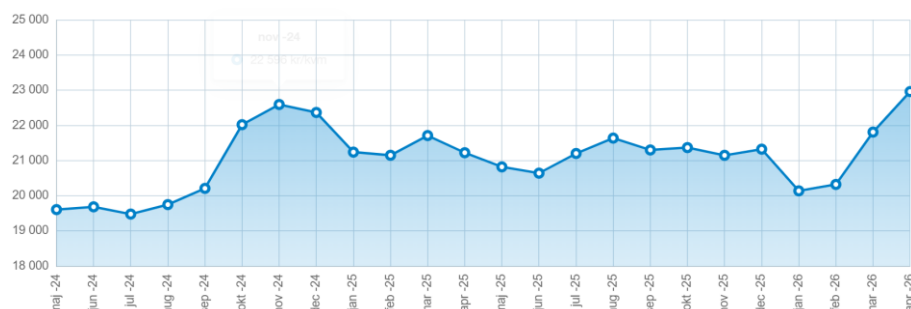
²³ SBAB, pressmeddelande: Fallande bostadspriser i december och på årsbasis

²⁴ Svensk Mäklarstatistik

Bostadsrätter

Bostadsrätterna i Värmland har under den senaste tolv månadersperioden (maj 2025 till april 2026), haft en genomsnittlig prisutveckling på +0,5 procent vilket är längre än rikssnittet på +4,1 procent.

Figur 33: Prisutveckling för bostadsrätter maj 2024 till april 2026, Värmlands län



Källa: Maklarstatistik.se

Figur 33 visar prisnivån för bostadsrätter angett i det genomsnittliga kvadratmeterpriset för sålda bostadsrätter under perioden.

Den genomsnittliga bostadsrätten i länet har ett kvadratmeterpris på 21 272 kronor vilket ger ett medelpris på 1 525 000 miljoner per bostadsrätt. Detta kan jämföras med riksgenomsnittet med ett kvadratmeterpris på 46 118 kronor, och 3 012 000 kronor per bostadsrätt.²⁵

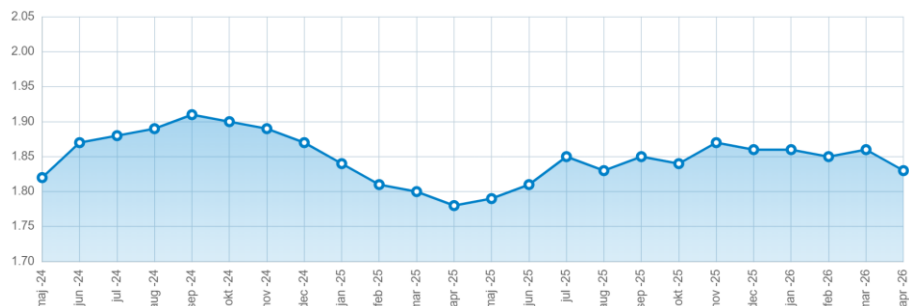
Fritidshus

2025 bytte 193 fritidshus i Värmland ägare, enligt Svensk Mäklarstatistik, vilket var sex fler än året innan. Under den senaste tolv månadersperioden (maj 2025 till april 2026) uppgick det genomsnittliga priset för ett fritidshus i Värmland till 1 646 000 kronor. Det motsvarar en prisökning på 3,3 procent, jämfört med rikssnittets nedgång på 1,3 procent. Trots den starkare prisutvecklingen i Värmland ligger det genomsnittliga priset för fritidshus fortfarande betydligt under riksgenomsnittet på 2 361 000 kronor.²⁶

²⁵ Svensk Mäklarstatistik

²⁶ Ibid.

Figur 34: Prisutveckling för fritidshus, maj 2024 till april 2026, Värmlands län



Källa: Maklarstatistik.se

Figur 34 visar prisnivån för fritidshus angett i köpeskillingskoefficient (förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt).

Av länets drygt 28 000 fritidshus har 23 procent utländska ägare, vilket innebär att Värmland har den näst högsta andelen utlandsägda fritidshus i landet efter Kronobergs län. Bland de utlandsägda fritidshusen ägs en tydlig majoritet, drygt 57 procent, av norrmän, följt av tyskar som står för 23 procent.

Jämfört med övriga delar av Sverige utmärker sig dock Värmland särskilt som holländarnas favoritlän. Under 2024 ägde holländare 594 fritidshus i länet. Det kan jämföras med Västra Götaland, som hade näst flest holländskägda fritidshus i landet, totalt 141 stycken.²⁷

²⁷ SCB.

Tabell 35: Antal försäljningar och prisnivåer för villor och bostadsrätter per kommun, maj 2025 till april 2026

Områden	Antal sålda villor	Kr/kvm villor	Medelpris kr villor	Antal sålda bostadsrätter	Kr/kvm bostadsrätt	Medelpris kr bostadsrätt
Riket	58 621	31 516	4 028 000	109 606	46 118	3 012 000
Värmland	1982	18 478	2 269 000	1922	21 272	1 525 000
Arvika	170	16 632	1 881 000	80	10 130	612 000
Eda	65	11 670	1 279 000	1	2 425	170 000
Filipstad	86	7 266	843 000	39	1 779	121 000
Forshaga	94	13 746	1 584 000	28	8 927	599 000
Grums	78	12 762	1 489 000	27	5 449	362 000
Hagfors	127	8 989	953 000	0	0	0
Hammarö	123	34 987	4 590 000	169	18 824	1 470 000
Karlstad	515	27 244	3 648 000	1213	27 644	1 975 000
Kil	97	19 297	2 392 000	49	9 473	699 000
Kristinehamn	166	17 163	2 021 000	210	7 017	514 000
Munkfors	34	6 845	713 000	0	0	0
Storfors	46	13 136	1 252 000	0	0	0
Sunne	113	15 829	1 682 000	31	8 728	662 000
Säffle	101	10 676	1 199 000	39	6 419	396 000
Torsby	113	13 528	1 438 000	13	21 735	1 419 000
Årjäng	54	12 868	1 278 000	23	6 679	469 000

0 i tabellen innebär ingen registrerad mäklarförmedlad försäljning i kommunen.

Källa: Maklarstatistik.se

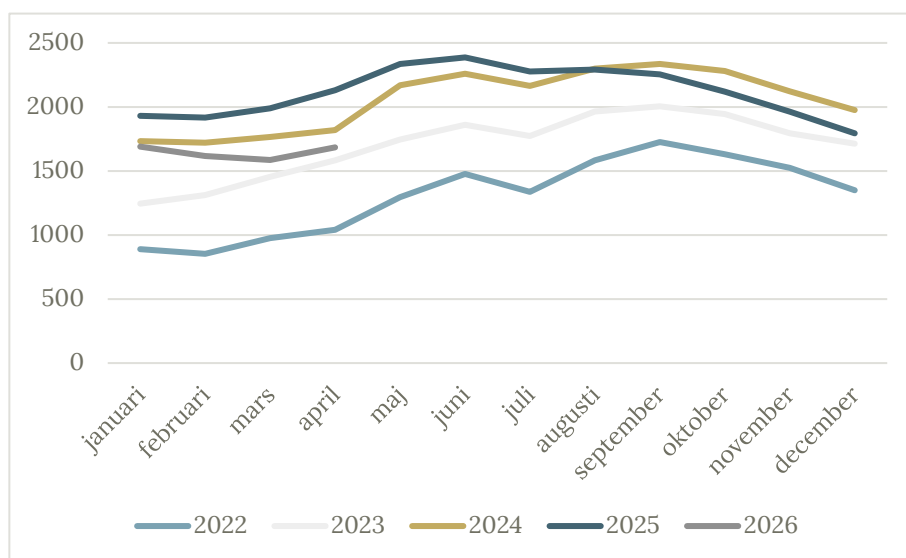
En helt annan bostadsmarknad jämfört med 2022

Bostadsmarknaden i Värmland ser i dag tydligt annorlunda ut jämfört med pristoppåret 2022. Under åren dessförinnan drevs priserna upp av mycket låga räntor, samtidigt som covid-19-pandemin bidrog till ökad aktivitet. Perioden med mycket låga räntor och pandemin bidrog till kraftigt stigande bostadspriser, men följdes av en tydlig inbromsning när inflationen steg och räntorna följde efter, delvis som en konsekvens av kriget i Ukraina och de ekonomiska efterverkningar som pandemin lämnat efter sig. Detta fick en dämpande effekt på både prisutveckling och aktivitet på bostadsmarknaden.

Även om räntorna sjönk under både 2024 och 2025 och vissa tecken på återhämtning kunde noteras, präglades marknaden fortsatt av osäkerhet. Den prisökning som flera av storbankerna prognostiserat skulle ske och beskrevs i förgående års bostadsmarknadsanalys uteblev under 2025.

Under hösten 2025 började dock vissa förändringar bli synliga. I september vände utvecklingen i utbudet, då det totala antalet bostäder till salu minskade. Detta berodde både på att fler affärer genomfördes och att inflödet av nya objekt avtog. Vid årets slut var utbudet cirka 10 procent lägre än året innan, enligt Hemnet.

Figur 36: Totalt utbud (till salu och "kommande försäljningar") på bostadssajten Hemnet fördelat på månad och år.



Källa: hemnet.se

Att antalet publicerade objekt minskade samtidigt som försäljningarna ökade tyder på en viss återhållsamhet bland säljarna, sannolikt delvis kopplad till de annonserade lättnader i kreditrestriktionerna som trädde i kraft under våren 2026. Samtidigt verkar fler köpare ha valt att agera och genomföra bostadsköp innan dessa förändringar träder i kraft.²⁸

Sammantaget framstår 2025 som ett år då bostadsmarknaden i Värmland i stor utsträckning präglades av en anpassning till nya ekonomiska förutsättningar, med ett omfattande utbud, lägre omsättning och en mer avvaktande efterfrågan. För bostadsköpare innebär detta större valmöjligheter, i form av fler objekt och längre försäljningstider, vilket stärkte deras förhandlingsposition i förhållande till säljaren jämfört med tidigare år.

²⁸ Hemnet, Trendbrott på bostadsmarknaden: utbudet minskar efter nästan fyra år.

Tabell 37: Prisutveckling för villor och bostadsrätter sedan 2022 jämfört med riket och närliggande eller liknande län

Län	Lägenhetspris genomsnitt kr/kvm	Förändring lägenhetspriser sedan 2022	Småhuspris genomsnitt MSEK	Förändring småhuspriser sedan 2022
Dalarna	20 353	-9 procent	2,16	-12 procent
Gävle	19 168	-6 procent	2,18	-3 procent
Västmanland	18 623	-16 procent	2,95	-14 procent
Värmland	20 319	-5 procent	2,09	-4 procent
Örebro	19 196	-15 procent	2,46	-11 procent
Riket	46 000	-3 procent	3,85	-6 procent

Källa: Hemnet.se

Sett till bostadsprisutvecklingen sedan 2022 har bostadsrättspriserna i Värmland minskat med omkring 5 procent och villapriserna med cirka 4 procent, enligt Hemnet. I jämförelse med riket som helhet, där bostadsrättspriserna sjunkit med ungefär 3 procent och villapriserna med omkring 6 procent, framträder en något svagare utveckling för bostadsrätter i Värmland. Samtidigt har villamarknaden i länet visat en något större motståndskraft mot prisnedgångar än riksgenomsnittet.²⁹

Vid en jämförelse med närliggande och liknande län, såsom Dalarna, Örebro, Västmanland och Gävleborg, framstår dock prisutvecklingen i Värmland som relativt stabil. Detta tyder på att marknaden, trots utmanande förutsättningar, har anpassat sig utan några kraftiga avvikelser i ett regionalt perspektiv. En möjlig förklaring till detta, särskilt vad gäller villapriserna, är att Värmland har det lägsta medelpriset jämfört med de nämnda länen, vilket kan ha bidragit till en mer dämpad och stabil prisutveckling. Sett till prisutvecklingen för bostadsrätter har Värmland näst högst kvadratmeterpris, men ändå lägst prisnedgång sedan 2022.

Lägenhet för en krona?

De geografiska skillnaderna på bostadsmarknaden i Värmland är särskilt tydliga inom bostadsrättssegmentet. Under 2025 uppgick det genomsnittliga priset för en bostadsrätt i länet till 1 525 000 kronor, enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik. Samtidigt förekom försäljningar till mycket låga eller symboliska priser i vissa kommuner.

²⁹ Hemnet, Trendbrott på bostadsmarknaden: utbudet minskar efter nästan fyra år.

Bild 38: Exempel på prisnivåer i bostadsrättssegmentet i Hagfors kommun från köp & säljsajten Hagforstorget.se



I vissa fall har bostadsrätter i flera kommuner annonserats till symboliska priser till följd av svag efterfrågan, omfattande renoveringsbehov eller ett stort utbud i förhållande till antalet köpare. Ett medialt uppmärksammat exempel är en lägenhet i Filipstad som lades ut till ett symboliskt pris, bland annat på grund av ett omfattande renoveringsbehov och svag efterfrågan.³⁰ Ett annat exempel uppmärksammades av Göteborgs-Posten under rubriken "Här finns gratis bostäder – ändå vill ingen flytta dit", där en trerumslägenhet i Munkfors med inglasad balkong i praktiken skänktes bort och erbjöds för noll kronor.³¹

Flera kommuner i Värmland har under lång tid haft en vikande befolkningsutveckling. I många fall har bostadsbeståndet inte anpassats i samma takt som de demografiska förändringarna, vilket har bidragit till en obalans mellan utbud och efterfrågan.

Att det förekommer mycket billiga bostadsrätter innebär dock inte nödvändigtvis att en ort saknar attraktionskraft eller att efterfrågan helt uteblir. Munkfors var exempelvis en av endast två kommuner i länet som uppvisade befolkningsökning under 2025. Det tyder på att det ofta finns en efterfrågan, men att den inte alltid motsvarar det befintliga bostadsbeståndet när det gäller exempelvis standard, läge eller tillgänglighet.

Samtidigt bör dessa uppmärksammade exempel ses som ytterligheter snarare än representativa för bostadsmarknaden i stort. De illustrerar dock de geografiska och strukturella skillnader som präglar bostadsmarknaden i Värmland. Ett bostadsutbud som inte anpassats till förändrad efterfrågan påverkar bostadsmarknadens funktion och bidrar till stora variationer i prisnivåer. I vissa delar av länet kan de låga prisnivåerna samtidigt sänka trösklarna till bostadsägande och skapa

³⁰ The Local, One krona home: The three-room flat on sale for just one Swedish krona.

³¹ Göteborgs-Posten, Här finns gratis bostäder – ändå vill ingen flytta dit.

möjligheter för hushåll som annars skulle ha svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Däremot innebär också det stora utbudet av bostadsrätter i förhållande till efterfrågan i dessa kommuner att incitamenten för bostadsrättsinnehavare att investera i upprustningar och underhåll minskar, eftersom investeringarna ofta är svåra att få tillbaka vid en eventuell försäljning. Detta riskerar att bidra till ett successivt mer nedgången bostadsbestånd, vilket på sikt kan påverka både bostädernas attraktivitet och orternas utvecklingsmöjligheter negativt.

Nya bolåneregler i april 2026

Den 1 april 2026 trädde nya bolåneregler i kraft. De största ändringarna för hushållen är höjt bolånetak, från 85 till 90 procent, samt ett lättat amorteringskrav. Syftet med förändringarna är att framför allt göra det lättare för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden, där höga bostadspriser och krav på kontantinsats länge varit ett hinder.

Med de nya reglerna kan köpare nu låna upp till 90 procent av bostadens värde, jämfört med tidigare 85 procent. Det innebär att för en bostad som kostar 3 miljoner kronor krävs en kontantinsats på 300 000 kronor i stället för tidigare 450 000 kronor, vilket är en skillnad på 150 000 kronor.

Även amorteringskravet har lättats. Tidigare behövde hushåll som lånade mer än 4,5 gånger sin bruttoårsinkomst amortera ytterligare en procentenhet per år utöver det ordinarie amorteringskravet. Detta så kallade skärpta amorteringskrav har nu tagits bort. För många bolånetagare innebär det lägre månadskostnader och ett större ekonomiskt utrymme i vardagen. Pengar som tidigare gick till amortering kan i stället användas på annat sätt.

De nya bolånereglerna innehåller även vissa skärpningar. För hushåll med en belåningsgrad över 80 procent blir det inte längre möjligt att ta tilläggs lån om det totala bolånet därmed skulle överstiga 80 procent av bostadens värde. Detta kan innebära problem för högt belånade bostadsägare som behöver låna pengar för större renoveringar eller oförutsedda utgifter, exempelvis byte av värmesystem, eller laga en vattenläcka. I sådana situationer kan hushållen i stället tvingas ta dyrare blacolån utan säkerhet.

Konsekvensen kan bli att bostäder med större renoveringsbehov blir mindre attraktiva på marknaden, särskilt för köpare med begränsat eget kapital. Det kan också leda till att vissa husägare skjuter upp nödvändiga investeringar och underhåll eftersom finansieringen blir svårare och dyrare.

En annan förändring är att omvärdering av bostaden som huvudregel endast får göras vart femte år, om inte omfattande förbättringar eller värdehöjande renoveringar har genomförts. Tidigare har vissa hushåll kunnat omvärdera sin bostad oftare i syfte att sänka belåningsgraden och därmed amorteringskravet. De nya reglerna begränsar denna möjlighet och syftar till att skapa större stabilitet i kreditgivningen och minska risken för alltför hög skuldsättning.

Några kommunala exempel på arbetet med bostadsförsörjningen

Alla länets kommuner arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna utifrån sina lokala förutsättningar. Länsstyrelsen Värmland har valt ut några exempel som visar olika sätt att arbeta utifrån kommunernas behov och efterfrågan på bostäder.

Säffle bostäders anpassningar av ett bostadsbestånd i överskott

Säffle kommun har tidigare år rapporterat i bostadsmarknadsenkäten att man har ett kvantitativt överskott av bostäder i centralorten, men samtidigt ett kvalitativt underskott. En situation som kan förklaras med att det visserligen finns lediga bostäder och vakanser i allmännyttans bestånd, men att dessa bostäder inte motsvarar vad som efterfrågas i form av standard, tillgänglighet och läge.

Säffles situation är inte unik, utan speglar utvecklingen i flera värmländska kommuner där befolkningen har minskat över tid samtidigt som bostadsbeståndet inte fullt ut har anpassats till förändrade demografiska förutsättningar.

För kommunerna är det en svår utmaning att hantera. Låga fastighetsvärden och begränsade investeringsmöjligheter försvårar en omställning av beståndet, samtidigt som ett krympande skatteunderlag minskar kommunernas handlingsutrymme. Därtill medför ett åldrande och delvis vakant bestånd stora kostnader för drift och underhåll.

I Säffle har allmännyttan Säffle bostäder (SÄBO) arbetat aktivt med att omvandla och utveckla sitt fastighetsbestånd för att möta behoven. I årets bostadsmarknadsanalys lyfts tre exempel som visar hur man kan jobba för att anpassa beståndet och få till en förändring.

Kvarteret Soldaten

Kvarteret Soldaten är ett omvandlingsprojekt där ett tidigare flerbostadshus från 1960-talet totalrenoverades till nybyggnadsstandard. Soldaten är centralt beläget i Säffle, med närhet till service som

mataffärer, apotek, gym och vårdcentral. Projektet omfattade 48 helrenoverade och fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter för ett 55+ boende med fokus på ett bekvämt och lättskött boende.



Renoveringen genomfördes stomrent och innefattade nya kök, badrum och fasader samt större inglasade balkonger i samtliga lägenheter. Även utemiljön utvecklades för att skapa en mer attraktiv och trivsamt boendemiljö.

I bottenvåningen skapades gemensamhetsytor, inklusive en relaxavdelning med bastu och spa, samt en övernattningslägenhet för besökande gäster.

Kommunens uppföljning av projektet visade att hela 26 av de inflyttade hyresgästerna tidigare flyttade ifrån ett småhus, vilket tydligt visar den potential som finns i att omvandla beståndet till attraktiva och tillgängliga boendemiljöer för en äldre målgrupp.

Ladugårdsparken

Ladugårdsparken är ett nybyggnadsprojekt, och Säfles nyaste bostadsområde som stod klart hösten 2025. Projektet består av 17 hyresrätter i form av radhus i ladugårdsliknande stil i gröna omgivningar.



Den minsta lägenheten ligger på cirka 11 000 kronor per månad, medan den största femrummaren uppgår till omkring 14 000 kronor per månad. Bostäderna erbjuder moderna standarder och riktar sig till hushåll som efterfrågar rymliga hyreslägenheter med hög boendekvalitet.

Kommunens egen uppföljning av projektet visade att hela åtta av hyresrättsinnehavarna flyttade in från ett småhus inom kommunen.

Rivning av flerbostadshus på Industrigatan

Rivningen av Industrigatan 10 och 12 i Säffle kan ses som ett tydligt exempel på hur förändrade behov och en svag bostadsmarknad påverkar kommuners fastighetsbestånd. Husen, som uppfördes under 1960-talet och ägdes av Säfflebostäder sedan 1996, hade under lång tid präglats av låg efterfrågan. Kontorslokalerna i den så kallade "Hermes-byggnaden" (Industrigatan 10) hade successivt förlorat sina verksamheter, medan merparten av lägenheterna på Industrigatan 12 stod tomma.



Beslutet att riva byggnaderna handlade inte enbart om byggnadernas skick, utan också om ekonomi och marknadsförutsättningar. Att hålla fastigheter tomställda innebär stora kostnader, samtidigt som möjligheterna till lönsam renovering bedömdes som små. Rivningen blev därmed ett sätt att anpassa bostadsbeståndet till den faktiska efterfrågan i kommunen.

Samtidigt speglar projektet en bredare utveckling i Säfle, där flera äldre och mindre attraktiva fastigheter har avvecklats de senaste åren. I stället för att bevara byggnader utan tydlig funktion eller framtida användning har fokus lagts på att minska överskottet av lokaler och bostäder och skapa bättre förutsättningar för ett mer hållbart och attraktivt bestånd på sikt. Samtidigt som rivningarna möjliggör för satsningar på andra delar av beståndet som ses som mer attraktiva.

Sunne Fastighets bygger om studentbostäder

I Sunne kommun råder det överskott på studentbostäder samtidigt som det kommunala bostadsbolaget, Sunne Fastighets AB, ser en brist på större lägenheter. Vakansgraderna är låga och bolaget har inga svårigheter att hyra ut sina bostäder. Efterfrågan är särskilt stor på centralt belägna lägenheter.

För att bättra möta vad som efterfrågas planerar man därför för att bygga om ett lägenhetshus på bostadsområdet Brårud som i dag består av studentbostäder med två rum och kök. Bostäderna ska omvandlas till större hyresrätter med fyra rum och kök, vilket bedöms bättre svara mot den starka efterfrågan på större lägenheter i kommunen.³²

³² Fryksdalsbygden.se



Förfall i det byggda beståndet

Sedan bostadsmarknadsanalysen 2023 har Länsstyrelsen Värmland, tillsammans med länsstyrelserna i Dalarnas och Örebro län, valt att särskilt belysa bostadssituationen i mindre tätorter, där befolkningsutvecklingen under lång tid varit vikande eller låg.

Genom samarbetet har det blivit allt tydligare att ett av de största hindren för bostadsmarknaden i dessa tre län är att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i mindre orter, där bostadsmarknadens funktion försvagats till följd av exempelvis nedläggningar och avfolkning.

De utmaningar som återkommer i dessa orter påverkar bostadsmarknaden och sätter fokus på frågor som endast i begränsad utsträckning har uppmärksammats i den nationella bostadsdebatten, där fokus länge har legat på nyproduktion och tillväxt. Det gäller exempelvis frågor om hur bostadsbeståndet kan och behöver anpassas för att möta en minskande befolkning. Under senare år har konsekvenserna av bostadssituationen i dessa mindre orter fått större genomslag, bland annat genom medial bevakning av frågor som social dumpning, oseriösa fastighetsägare och ovårdade eller förfallna byggnader.

I årets bostadsmarknadsanalys har länsstyrelserna som en del i samarbetet valt att uppmärksamma situationen med ovårdade och förfallna byggnader. Dessa byggnader utgör inte bara en estetisk och säkerhetsmässig risk för kommunerna utan också en social och ekonomisk utmaning. Ovårdade och förfallna byggnader riskerar att bli platser för skadegörelse och otrygghet, samtidigt som de påverkar hela områdets attraktionskraft negativt. Detta kan i sin tur leda till sänkta fastighetsvärden, minskad investeringsvilja och svårigheter att attrahera nya invånare och företag.

Fastighetsägaren har enligt lag en skyldighet att hålla sin fastighet i vårdat skick och sköta den på ett sätt som minimerar risken för olycksfall och betydande olägenheter för omgivningen. Enligt Plan- och bygglag (2010:900) är det samtidigt byggnadsnämnden i den kommun där fastigheten är belägen som ansvarar för tillsynen över bristande vård och skötsel. I praktiken försvåras dock kommunernas möjligheter att fullgöra sitt tillsynsansvar när fastighetsägare inte kan nås, saknar betalningsförmåga eller undandrar sig delgivning. I dessa situationer upplever många kommuner att lagstiftningen är "tandlös" och att den inte ger tillräckliga verktyg för att hantera den faktiska problematiken.

För att kartlägga hur situationen upplevs i de tre länen genomfördes en digital enkät i mars 2026. Resultaten från några av frågor redovisas nedan.

Kommunerna har i enkäten utgått från följande definition: Med ovårdade och förfallna byggnader avses byggnader i sådant skick att tillsyn enligt plan- och bygglagen och/eller miljöbalken kan aktualiseras.

I Värmlands län besvarades enkäten av samtliga 16 kommuner. I Örebro län inkom svar från 9 av 12 kommuner, och i Dalarnas län från 12 av 15 kommuner. Totalt besvarades enkäten alltså av 37 av landets 290 kommuner, vilket ger ett brett representativt underlag.

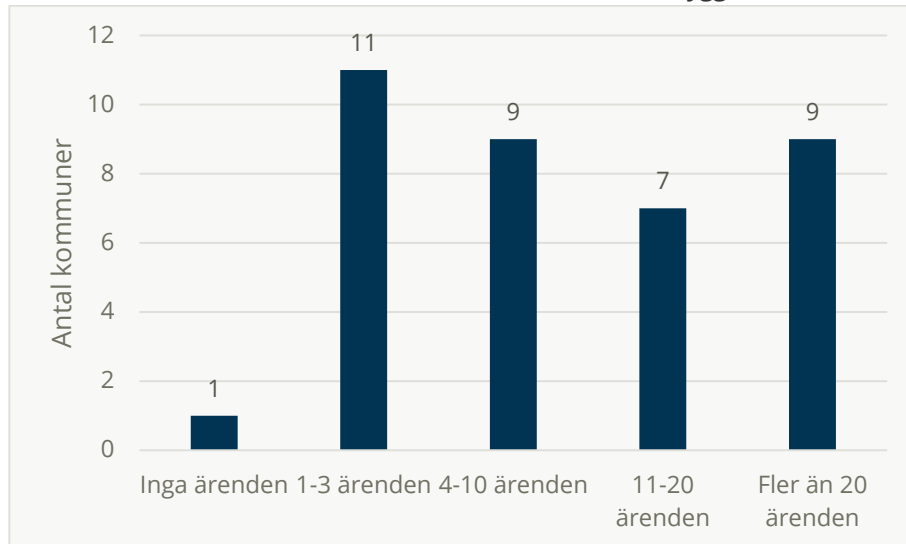
Länsstyrelserna har inget uppdrag att genomföra förändringsarbete, men avsikten är att resultaten ska bidra till en regional och nationell diskussion om skilda förutsättningar för utveckling i landet.

Nästan alla kommuner hade ärenden rörande ovårdade och förfallna byggnader under 2025

Enkätsvaren visar att nästan alla kommuner hade ärenden gällande ovårdade och förfallna byggnader under 2025. Endast en kommun; Leksand, uppger att de saknade öppna ärenden under året.

Drygt 30 procent (11 kommuner) hade mellan 1 och 3 öppna tillsynsärenden. Nära hälften hade fler än 10 ärenden, och omkring en fjärdedel över 20 ärenden.

Figur 39: Kommunernas svar på frågan: Hur många öppna ärenden hade kommunen under 2025 som rör ovårdade och förfallna byggnader?



Med ärenden avses till exempel tillsynsärenden, förelägganden eller andra formella processer.

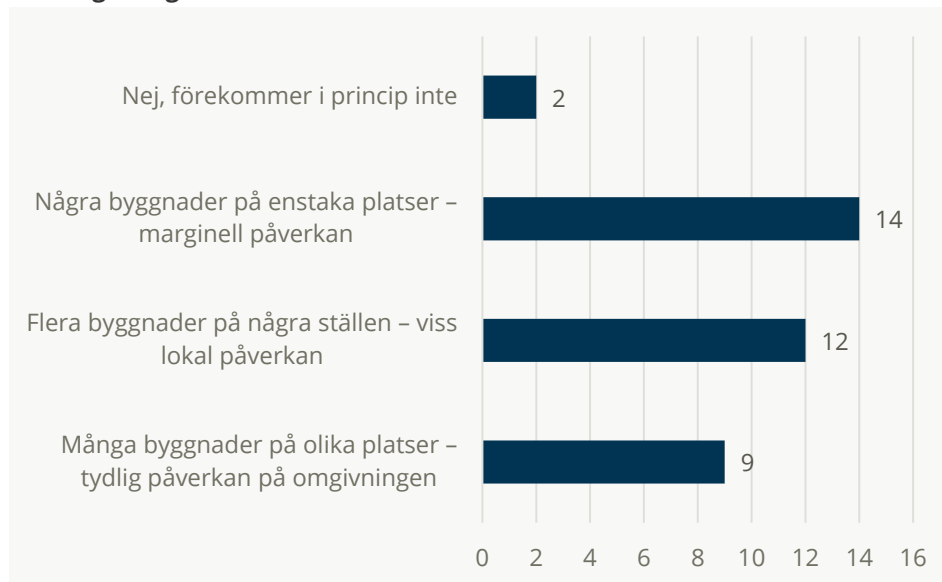
Bland de kommuner som uppgav att de hade över 20 ärenden återfinns både mindre kommuner, såsom Forshaga, Hagfors, Hällefors, och Ludvika, och större kommuner, såsom Karlstad och Örebro. Detta visar att antalet ärenden inte enbart beror på kommunens storlek eller befolkningsutveckling, utan också på lokala förutsättningar.

Även om antalet ärenden inte direkt speglar det totala antalet förfallna byggnader, som sannolikt är högre, ger det en indikation på resursbelastningen. Ärendena tar tid och resurser i anspråk, exempelvis i form av handläggning och administration.

Kommunernas beskrivningar av förekomsten varierar. Endast två kommuner; Hammarö och Leksand, uppger att ovårdade och förfallna byggnader i princip inte förekommer. I övriga kommuner förekommer de i varierande grad. I nio kommuner bedöms förekomsten som omfattande, med många byggnader utspridda över kommunen och en tydlig påverkan på omgivningen. Detta gäller bland annat Filipstad, Karlstad, Mora, Rättvik, Storfors, Säter och Vansbro.

Samtidigt är den vanligaste situationen att det rör sig om enstaka byggnader på enstaka platser, vilket 14 kommuner uppger. Därefter följer kategorin flera byggnader på några platser, vilket anges av 12 kommuner.

Figur 40: Kommunernas svar på frågan: I vilken utsträckning förekommer ovårdade och förfallna byggnader i kommunen, och hur påverkar de i så fall omgivningen?



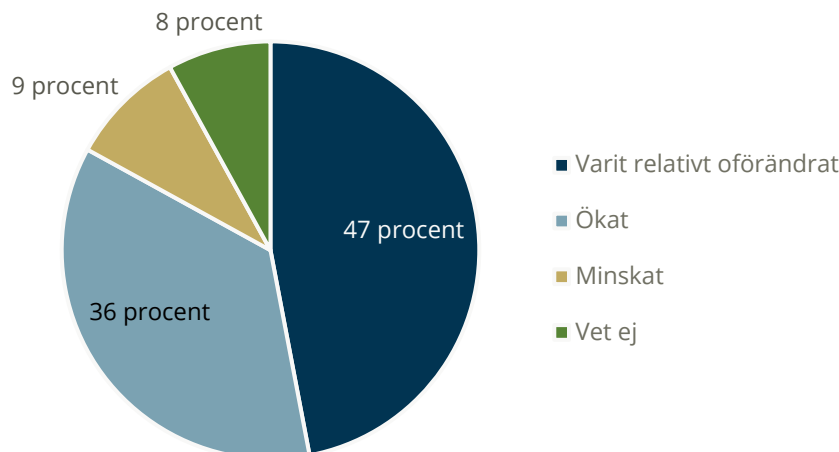
Dessa svar pekar på att byggnaderna ofta är lokalt avgränsade, men förekommer tillräckligt ofta för att påverka enskilda platser. I mindre orter kan till och med ett fåtal förfallna byggnader få stor effekt, eftersom varje byggnad syns mer och spelar en större roll för helhetsintrycket.

Utvecklingen av antalet ärenden skiljer sig åt mellan kommunerna

Utvecklingen över tid varierar mellan kommunerna, vilket framgår av figur 41. Den största gruppen; 47 procent, uppger att antalet ärenden har varit oförändrat under de senaste tio åren, medan 36 procent ser en ökning och endast 9 procent en minskning. Sammantaget tyder detta på att problematiken och utvecklingen i många fall är långvarig och strukturell, snarare än konjunkturrell eller tillfällig.

Å andra sidan finns det skäl att nyansera bilden. Att så pass många kommuner uppger en ökning, parallellt med att nästan en majoritet ser en stabil nivå, kan tyda på att utvecklingen går i olika riktningar beroende på lokala förutsättningar.

Figur 41: Kommunernas svar på frågan: Hur har antalet ärenden gällande ovårdade och förfallna byggnader förändrats i kommunen under de senaste tio åren?



Bland de kommuner som uppger en förändring framträder flera förklaringar. De vanligaste angivna faktorerna är avfolkning (10), ägarskiften (9) samt bristande lönsamhet och konkurser (7). Detta pekar på en tydlig koppling till marknadsförutsättningar. När efterfrågan är låg minskar incitamenten att underhålla eller investera i fastigheter, vilket ökar risken för förfall. Ägarskiften kan dessutom innebära att fastigheter övergår till aktörer boende långt bort, med begränsade resurser eller kortsiktiga incitament.

Samtidigt handlar utvecklingen inte enbart om att fler byggnader förfaller. Fem kommuner lyfter att en ökad kommunal tillsyn bidragit till fler registrerade ärenden. En del av ökningen kan därmed spegla en förändrad ambitionsnivå i tillsynsarbetet snarare än en faktisk ökning av antalet ovårdade byggnader.

I de tre kommuner där antalet ärenden minskat; Kil, Kumla och Leksand, anges rivningar och ombyggnationer som den främsta förklaringen. Detta visar att minskningar sällan sker av sig själva, utan ofta kräver aktiva åtgärder. Samtidigt anger Kil att minskningen där i stället beror på ägarskiften och ett ökat intresse för ödehus.

Tio kommuner har också gett olika fritextsvar till frågan som förstärker bilden av en komplex situation. Flera kommuner pekar på ekonomiska faktorer, såsom minskad förmåga hos fastighetsägare att underhålla byggnader, ökade kostnader för åtgärder samt förändrade ägarstrukturer. En kommun lyfter exempelvis att fler byggnader har lämnats att förfalla efter flyktingvågen.

Andra svar betonar fastighetsägarnas roll. Det framkommer att vissa

ägare saknar förmåga att underhålla sina fastigheter men samtidigt inte vill sälja, vilket leder till att förfallet fortsätter.

Samtidigt anger en kommun att ökningen i ärenden också beror på att medborgare i dag är mer uppmärksamma och benägna att reagera på brister i den byggda miljön än tidigare, något som upplevs ha förstärkts efter pandemin.

Konsekvenser för omgivning och bostadsmarknad

Kommunerna beskriver flera typer av konsekvenser av ovårdade och förfallna byggnader, vilka redovisas i figur 42. De mest frekvent angivna alternativen är säkerhetsrisker och försämrad attraktivitet i området, som 25 kommuner angett, följt av otrygghet och skadegörelse, 22 kommuner.

Svaren visar tydligt att det enligt kommunerna är både säkerhet och områdets attraktionskraft som påverkas mest när byggnader lämnas åt förfall, vilket också ofta leder till ökad otrygghet och skadegörelse.

Därutöver anger 18 kommuner att fastighetsvärden påverkas, vilket visar att problemen inte stannar vid enskilda byggnader utan även upplevs påverka omgivningen och den lokala bostadsmarknaden i stort.

Figur 42: Kommunernas svar på frågan: Vilka är de mest påtagliga effekterna av ovårdade och förfallna byggnader i er kommun?



Sammantaget visar svaren på frågan att ovårdade och förfallna byggnader främst uppfattas som ett trygghets- och attraktivitetsproblem. Men också som en faktor som har prismässiga negativa effekter på den lokala bostadsmarknaden.

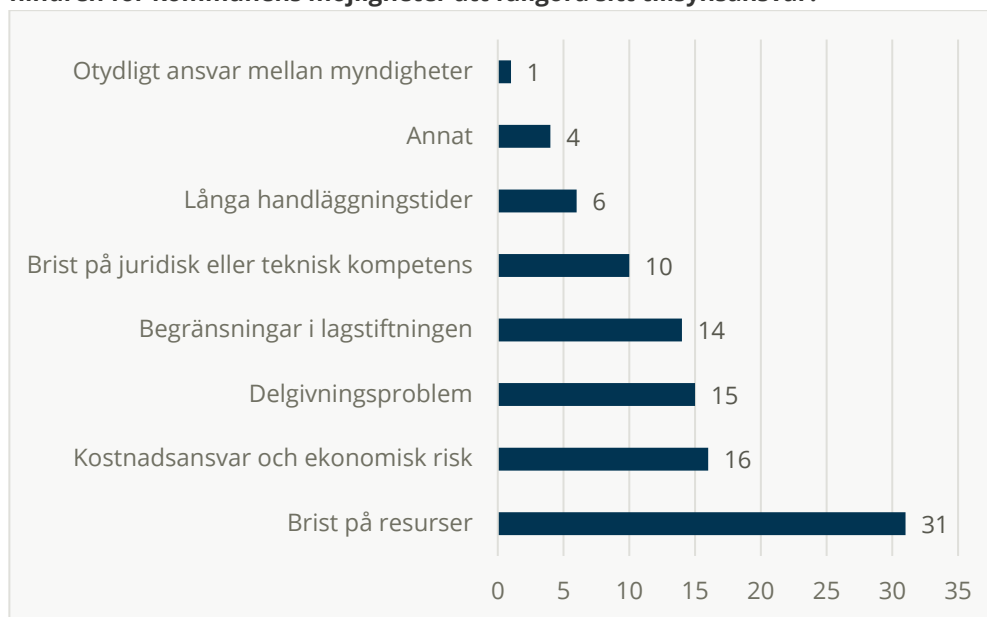
Begränsningar för kommunernas tillsynsarbete

Kommunernas svar visar tydligt att hindren för ett effektivt tillsynsarbete i första hand upplevs vara resurs- och processrelaterade, vilket redovisas i figur 43. Det enskilt största hindret för tillsynen som anges är brist på resurser (31 kommuner), följt av kostnadsansvar och ekonomisk risk (16). Detta pekar på att tillsynen inte bara är arbetskrävande, utan också innebär ekonomiska åtaganden som kommunerna upplever som svåra att bära.

Andra begränsningar som lyfts är svårigheter att delge fastighetsägare (15 kommuner) och begränsningar i lagstiftningen (14). Även när ett problem har identifierats kan det alltså vara svårt att driva processen framåt. Ärenden tar ofta lång tid och är beroende av att beslut vinner laga kraft.

Färre kommuner lyfter interna faktorer som kompetensbrist (10) eller handläggningstider (6), vilket tyder på att problemen inte i första hand handlar om organisation eller kunskap, utan om förutsättningarna att arbeta effektivt inom nuvarande system.

Figur 43: Kommunernas svar på frågan: Vilka upplever ni som de tre största hindren för kommunens möjligheter att fullgöra sitt tillsynsansvar?



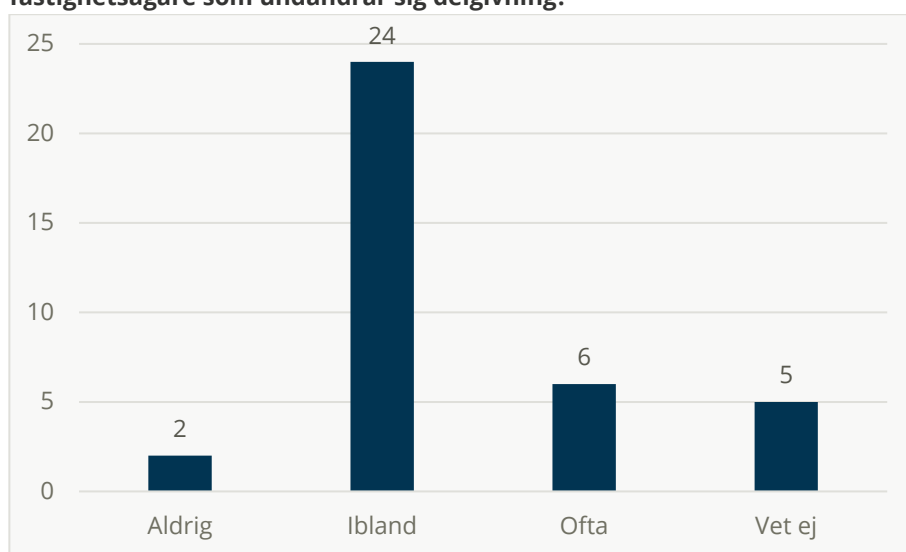
Fritextsvaren ger ytterligare tyngd åt denna bild. Här beskrivs en tillsynsprocess som upplevs som tidskrävande och svår att driva i mål, särskilt på grund av långa överklagandeprocesser. Under denna tid fortsätter byggnader att förfalla samtidigt som kommunen behöver lägga tid på uppföljning och återkommande insatser. Sammantaget framträder en bild av ett system som i många fall upplevs som trögt och resurskrävande.

Delgivning och ägarförhållanden

Ett återkommande problem för kommunerna i tillsynsarbetet är fastighetsägare som aktivt undandrar sig delgivning. I enkäten uppger 24 kommuner att detta förekommer ibland och ytterligare 6 kommuner att det sker ofta, vilket redovisas i figur 44.

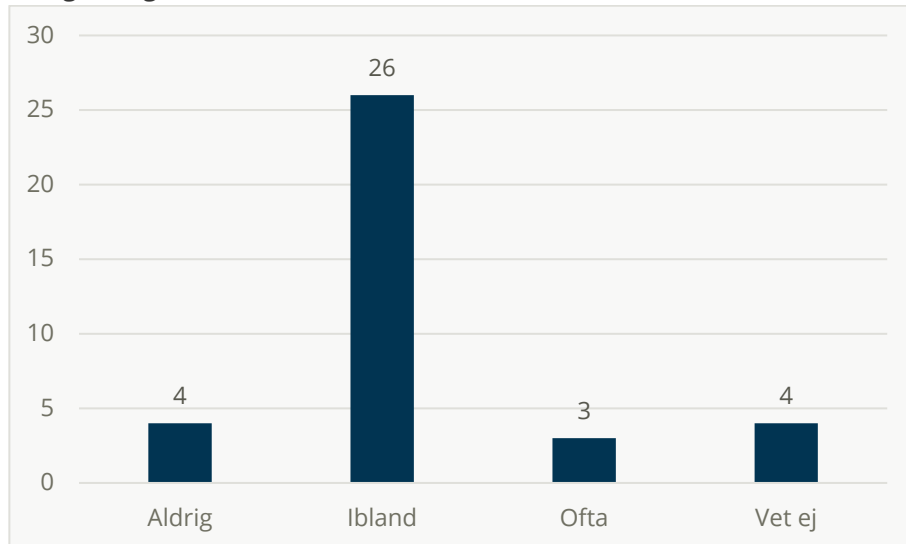
Denna situation leder i första hand till längre handläggningstider, eftersom delgivningsprocessen behöver upprepas eller genomföras med alternativa metoder.

Figur 44: Kommunernas svar på frågan: Hur ofta stöter kommunen på fastighetsägare som undandrar sig delgivning?



Situationen blir ofta ännu mer komplicerad när fastighetsägaren inte går att identifiera. 26 kommuner uppger att detta förekommer ibland, och tre kommuner uppger att det sker ofta, vilket redovisas i figur 45. Sådana ärenden rör ofta dödsbon, utländska ägare eller konkurser, vilket gör handläggningen mer tidskrävande och komplex.

Figur 45: Kommunernas svar på frågan: Hur ofta stöter kommunen på fastighetsägare som inte kan identifieras?



Kommunernas åtgärder när fastighetsägare inte kan nås

I enkäten fick kommunerna beskriva vilka åtgärder som vidtas när fastighetsägare inte kan nås eller undandrar sig delgivning.

Fritextsvaren visar att kommunernas handläggning i stor utsträckning följer en stegvis process. Inledningsvis används administrativa åtgärder, såsom tillsyn enligt plan- och bygglagen (PBL), förelägganden samt upprepade försök till kontakt och delgivning. En kommun uppger att man i flera fall tagit hjälp av Länsstyrelsen Stockholm för att delge utländska medborgare.

När dessa åtgärder inte leder vidare används mer ingripande metoder. De vanligaste verktygen för att nå fastighetsägaren är delgivning med hjälp av polis eller särskild delgivningsman. Om detta inte ger resultat kan kommunen i vissa fall gå vidare med tvångsåtgärder, exempelvis handräckning via polis eller Kronofogden. Exekutiv försäljning förekommer i vissa fall när skulderna överstiger fastighetens värde.

Ärenden blir liggande utan åtgärd

Det finns samtidigt situationer där flera kommuner beskriver att de inte kommer vidare i ärendet. Detta gäller framför allt när fastighetsägaren inte kan identifieras eller nås, eller när delgivning misslyckas trots upprepade försök. I dessa fall blir ärenden ibland liggande utan vidare åtgärd, särskilt om de inte bedöms utgöra en omedelbar risk för liv eller hälsa. Flera kommuner kopplar detta till begränsade resurser inom tillsynsverksamheten.

Ett återkommande problem som lyfts fram av flera kommuner är förekomsten av fastigheter med oklara eller obefintliga ägarförhållanden, ibland beskrivna som herrelösa eller abandonerade fastigheter. Enkätsvaren visar att flera kommuner bedömer att förutsättningar att driva tillsynen vidare saknas när ägaren inte kan identifieras eller nås. Kommunerna upplever att nuvarande regelverk inte ger tillräckliga verktyg för att driva ärenden framåt. Konsekvensen blir ofta att ärenden inte kan fullföljas eller prioriteras ned.

Endast en kommun, Filipstad, uppger att man valt en mer aktiv hantering av denna typ av situationer. Kommunen uppger att man vid två tillfällen under 2025 har låtit riva herrelösa byggnader.

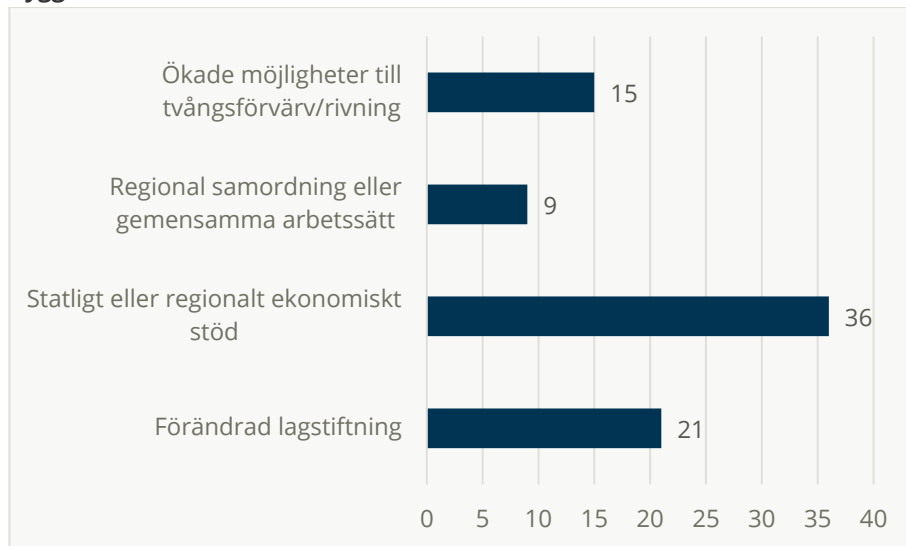
Filipstads hantering belyser det dilemma som kommunerna upplever i dessa ärenden. Antingen bedömer kommunen att det saknas förutsättningar att fullfölja det lagstadgade tillsynsansvaret enligt PBL när ägaren inte kan identifieras eller nås, eller så riskerar kommunen att behöva vidta åtgärder som kan ligga utanför det kommunala handlingsutrymmet. Båda alternativen innebär svåra praktiska, ekonomiska och juridiska avvägningar.

Delgivningsprocessen framstår som en kritisk punkt för tillsynen. Även om den i många fall fungerar, beskrivs den som tidskrävande och i vissa fall otillräcklig, vilket kan leda till att hela ärenden stannar upp och i vissa fall läggs på hög.

Åtgärder kommunerna efterfrågar

De åtgärder som kommunerna efterfrågar speglar tydligt de identifierade begränsningarna. Det mest framträdande behovet är statligt eller regionalt ekonomiskt stöd, vilket hela 36 av 37 kommuner lyfter. Utan tillräckliga resurser är det svårt att prioritera och genomföra tillsyn i praktiken.

Figur 46: Kommunernas svar på frågan: Vad skulle enligt er bedömning underlätta mest för kommunen i arbetet med ovårdade och förfallna byggnader?



Därutöver efterfrågar 21 kommuner förändringar i lagstiftningen, exempelvis kopplat till delgivning. Detta kan tolkas som ett behov av att förkorta ledtider och minska administrativa hinder i processerna.

Vidare anger 15 kommuner behov av ökade möjligheter till tvångsförvärv eller rivning. Det pekar på att dagens verktyg inte alltid räcker till i de mest problematiska fallen, där fastighetsägare till exempel undandrar sig delgivning.

Att endast 9 kommuner lyfter regional samordning visar att samverkan inte uppfattas som den mest avgörande faktorn. Fokus ligger i stället på mer grundläggande förutsättningar, nämligen resursfrågan och regelverket.

Sammantaget visar svaren på frågan i figur 46 en tydlig logik. Kommunerna efterfrågar inte i första hand nya arbetssätt, utan bättre möjligheter att använda de verktyg som redan finns, snabbare, tydligare och med tillräckliga resurser.

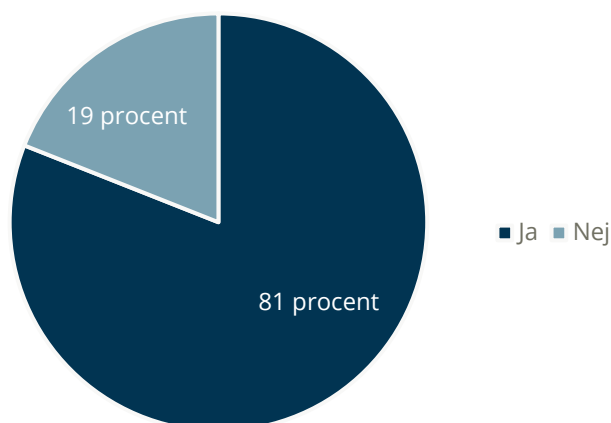
Kommunala förvärv och rivningar

Enkätsvaren i figur 47 visar att kommuner ibland förvärvar ovårdade och förfallna byggnader från privata fastighetsägare, i syfte att riva dem. 19 procent svarar att man gjort det under de senaste tio åren. Den främsta motiveringen till förvärven är att kommunalt ägande underlättar möjligheten att styra utvecklingen av området.

Förvärven framstår därmed främst som strategiskt motiverade och kopplade till ett behov av att få kontroll över markanvändning, planering

och framtida utvecklingsmöjligheter i områden där enskilda fastigheter annars riskerar att utgöra hinder.

Figur 47: Kommunernas svar på frågan: Har kommunen under de senaste tio åren förvärvat ovårdade och förfallna byggnader från privata fastighetsägare i syfte att riva dem?

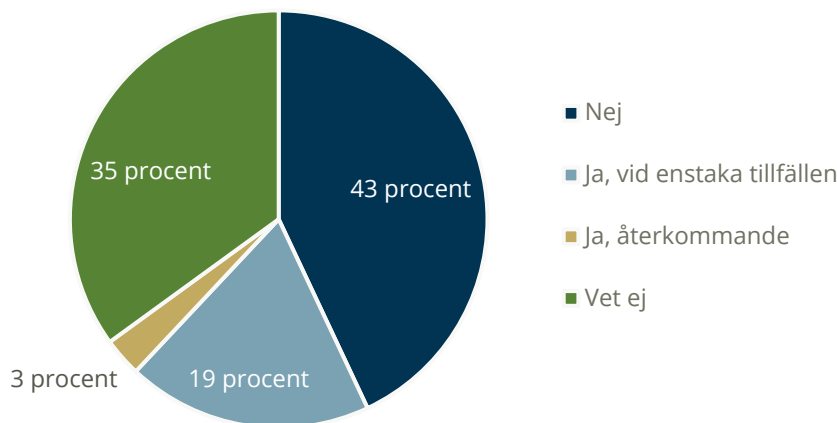


Samtidigt indikerar resultaten att denna typ av åtgärd i praktiken innebär att kommunen tar över ett ansvar som i grunden ligger på den privata fastighetsägaren. Att förvärva fastigheter i rivningssyfte kan därmed ses som ett uttryck för att befintliga verktyg inte alltid är tillräckliga för att säkerställa att fastighetsägare tar sitt ansvar, vilket i sin tur riskerar att leda till att kostnader och åtgärdsansvar överförs till det offentliga.

I enstaka fall anges andra motiv, såsom att förhindra att fastigheten överläts till oseriösa aktörer, exempelvis i situationer där det finns risk för social dumpning. Detta tyder på att kommunala förvärv även används som ett verktyg för att hantera problem kopplade till oseriösa fastighetsägare, snarare än enbart som ett styrmedel i den fysiska planeringen.

En annan fråga i enkäten avsåg om kommunen har valt att riva fastigheter ur det egna fastighetsbeståndet i stället för att sälja dem, i syfte att undvika att de köps upp av oseriösa aktörer. Svaren som redovisas i figur 48 visar att detta förekommer i ett mindre antal kommuner, huvudsakligen vid enstaka tillfällen och endast undantagsvis återkommande. Detta indikerar att det finns en medvetenhet om riskerna med att sådana fastigheter överläts till oseriösa aktörer, men att rivning som förebyggande åtgärd används restriktivt och främst i särskilt problematiska situationer.

Figur 48: Kommunernas svar på frågan: Har kommunen valt att riva fastigheter ur det egna fastighetsbeståndet i stället för att sälja dem, i syfte att undvika att de köps upp av oseriösa aktörer?



Sammantaget pekar svaren på frågan att kommunerna i vissa fall agerar utanför sin traditionella roll för att hantera problem på fastighetsmarknaden. Detta kan tolkas som ett tecken på att nuvarande regelverk och tillämpning inte fullt ut förmår hantera situationer med ovärdade fastigheter och oseriösa fastighetsägare, vilket i sin tur skapar behov av mer ingripande och resurskrävande åtgärder från kommunernas sida.

Den avslutande frågan i enkäten handlar om det finns något ytterligare som kommunernas vill kommentera kring ovärdade och förfallna byggnader som inte fångats av enkätens frågor.

Av svaren kan konstateras att det som kommunerna lyfter handlar framför allt om återkommande hinder i tillsynsarbetet. Brist på resurser gör att arbetet ofta blir reaktivt och styrs av klagomål, samtidigt som långa handläggningstider, inte minst vid överklaganden, bromsar processen. Flera pekar också på ekonomiska problem, till exempel svårigheter att få in avgifter för vatten och avlopp och renhållning eller att kommunen riskerar att få stå för kostnader när fastigheter saknar värde eller ägare. Just oklara eller utländska ägarförhållanden lyfts som en särskild utmaning, liksom situationer med så kallade herrelösa fastigheter där det saknas en motpart att rikta krav mot.

Det finns också önskemål om bättre stöd från statliga myndigheter, mer samverkan mellan olika tillsynsområden och ökade möjligheter för kommunerna att ta ut avgifter för nedlagt arbete. Samtidigt framhåller några kommuner att problemet är relativt begränsat och främst rör enbostadshus i glesbygd. Sammantaget ger svaren en bild av att förutsättningarna för en effektiv tillsyn varierar, men att många

kommuner upplever att nuvarande system inte riktigt räcker till för att hantera problemen fullt ut.

Enkätresultat

Enkätsvaren visar att nästan alla kommuner (36 av 37) hade ärenden kopplade till ovårdade och förfallna byggnader under 2025. Samtidigt varierar omfattningen kraftigt mellan kommunerna. Elva kommuner rapporterade ett fåtal ärenden, medan sexton uppgav att man hade över tio ärenden, och nio kommuner hade fler än tjugo ärenden.

Bland de som uppgav att de hade över tjugo ärenden finns både mindre och större kommuner. Detta visar att antalet ärenden inte enbart beror på kommunens storlek eller befolkningsutveckling, utan också på lokala förutsättningar.

Förekomsten av ovårdade och förfallna byggnader varierar mellan kommunerna. Endast två kommuner uppger att de i princip inte förekommer, medan övriga har dem i olika omfattning. I nio kommuner bedöms förekomsten som omfattande, med tydlig påverkan på omgivningen.

Utvecklingen över tid är också ojämn mellan kommunerna. Nästan hälften uppger att situationen varit oförändrad under de senaste tio åren, drygt en tredjedel (36 procent) ser en ökning och 9 procent minskning. Detta tyder på att det rör sig om ett långvarigt och strukturell utmaning som påverkas av lokala förutsättningar. Vanliga orsaker till ökningar är avfolkning, ägarskiftet och låg lönsamhet, medan minskningar främst skett genom rivning eller ombyggnation.

Svaren visar tydligt att ovårdade byggnader främst påverkar säkerhet och områdets attraktionskraft, vilket också ofta leder till ökad otrygghet och skadegörelse. Därutöver lyfts bland annat minskade fastighetsvärden, vilket visar att problemen inte stannar vid enskilda byggnader utan även upplevs påverka omgivningen och den lokala bostadsmarknaden i stort.

De största hindren för kommunernas tillsynsarbete uppges vara brist på resurser, följt av ekonomisk risk samt problem kopplade till delgivning. Detta pekar på att tillsynen inte bara är resurskrävande, utan också innebär ekonomiska åtaganden som kommunerna upplever som svåra att hantera.

Särskilt delgivningsproblemen framstår som en återkommande och betydande utmaning, där svårigheter att nå eller identifiera fastighetsägare i vissa fall förhindrar att ärenden kan drivas vidare. Detta kan leda till att tillsynsprocessen fördröjs eller helt avstannar. Särskilt problematiskt upplevs det vara när fastigheter saknar ägare, ibland

beskrivna som herrelösa eller abandonerade fastigheter. I dessa situationer upplever kommunerna att nuvarande regelverk inte ger tillräckliga verktyg för att driva ärenden framåt. Resultatet blir då ofta att kommunen inte går vidare med ärendet.

Kommunerna efterfrågar främst mer ekonomiska resurser, förändrad lagstiftning (särskilt kring delgivning) och bättre möjligheter till tvångsförvärv eller rivning. Det handlar främst om att stärka befintliga verktyg snarare än att införa nya arbetssätt.

19 procent av kommunerna uppger att de under de senaste tio åren har köpt in ovårdade och förfallna byggnader från privata fastighetsägare i syfte att riva dem. Detta innebär att kommunerna ibland väljer att överta ansvar som i grunden ligger på privata fastighetsägare, vilket kan tyda på att befintliga verktyg inte alltid är tillräckliga för att säkerställa åtgärder. Detta riskerar att föra över kostnader och ansvar till det offentliga.

Vidare uppger över 20 procent att de i vissa fall valt att riva fastigheter i det egna beståndet i stället för att sälja dem, för att undvika att de tas över av oseriösa aktörer. Rivning används dock sparsamt och främst i problematiska fall.

Sammantaget visar resultaten från enkäten att nuvarande verktyg inte upplevs tillräckliga för att hantera problemen med ovårdade och förfallna byggnader. Detta medför i vissa fall att ärenden inte drivs vidare, och i enstaka fall att mer ingripande och resurskrävande åtgärder vidtas.



Utsikt över sjön Fryken, Kil.

Befolkning och arbetsmarknad

I detta avsnitt redogörs för den demografiska utvecklingen i länet under 2025, det vill säga hur förändringar i befolkningens sammansättning och storlek har varierat mellan kommunerna. Avsnittet innehåller även en uppdatering om arbetsmarknadsläget i länet.

Länets befolkning fortsatte minska – för tredje året i rad

Under 2025 fortsatte den negativa befolkningstrenden i Värmland. Antalet invånare minskade med 347 personer och vid årsskiftet 2025/2026 uppgick folkmängden till 283 037 personer. Det var tredje året i rad med befolkningsminskning, efter en tidigare längre period med både mindre och mer påtagliga uppgångar.

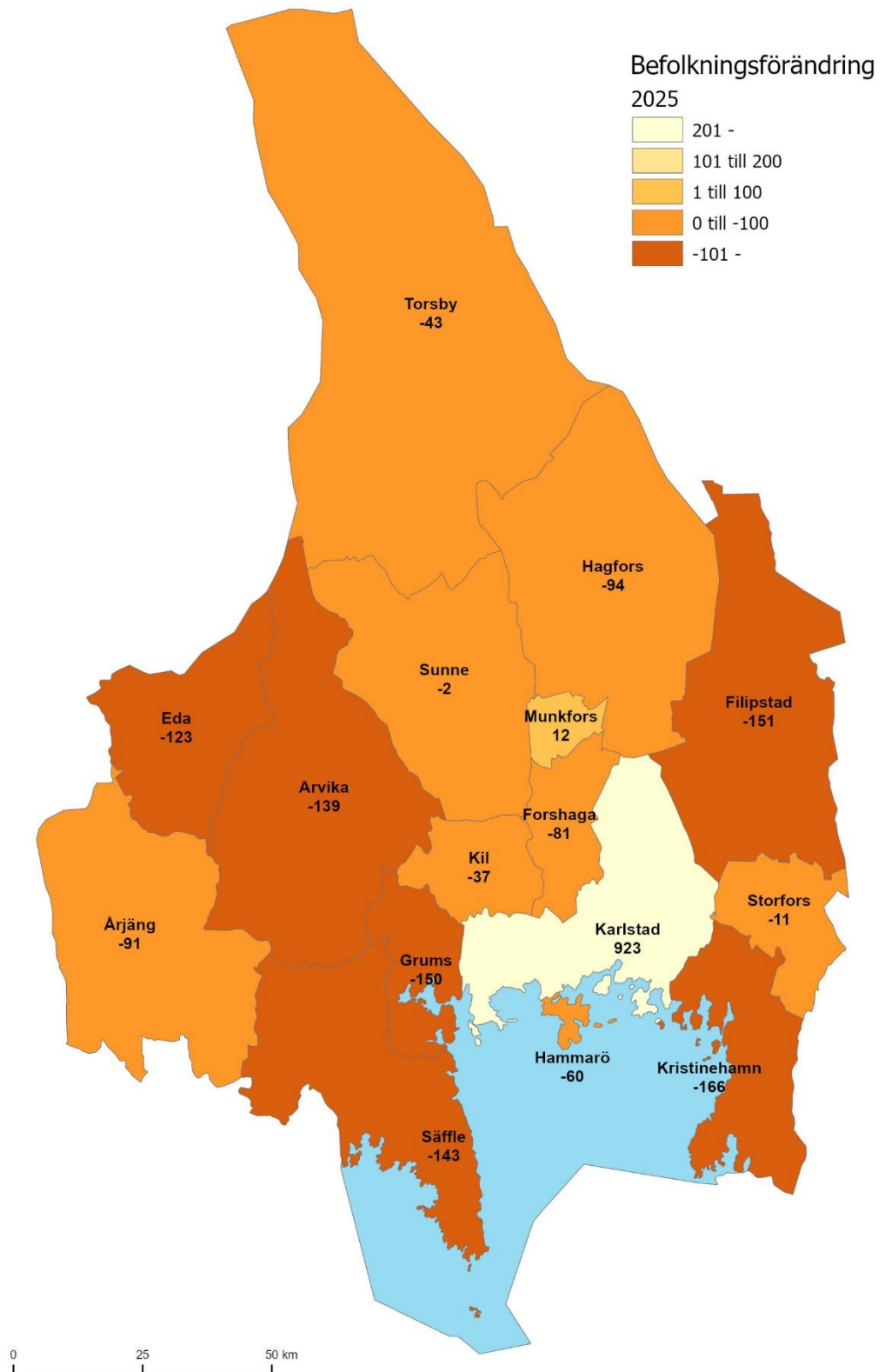
Den negativa befolkningsutvecklingen under 2025 är inte unik för Värmland, utan ligger i linje med den nationella trenden. Folkmängden minskade i 14 av 21 län och i 180 av landets 290 kommuner. Den nationella befolkningsökningen var den lägsta under hela 2000-talet.

För länets del kan den negativa befolkningsutvecklingen förklaras av flera samverkande faktorer. Den främsta är det negativa födelsenettot, det vill säga att fler personer avlider varje år än antalet som föds. Värmland har en befolkningsstruktur med en relativt hög andel äldre invånare, samtidigt som barnafödandet minskat i likhet med utvecklingen i övriga landet. Kombinationen av många äldre och få födselar leder till att underskottet i födelsenettot förstärks.

Tidigare har det negativa födelsenettot kompensats av länets positiva utrikes flyttnetto. I takt med att födelseunderskottet blivit större och flyktinginvandringen minskat, så har dock inte det utrikes flyttnettot varit tillräckligt stort för att väga upp det ökande födelseunderskottet, vilket lett till att folkmängden minskat.

Värmland har, trots sin demografiska struktur med en hög andel äldre och låga födelsetal, haft en mindre befolkningsminskning under de senaste tre åren än flera andra jämförbara län. Det beror på att Värmland har haft ett förhållandevis litet befolkningstapp till övriga Sverige och en stor inomeuropeisk invandring i förhållande till länets storlek som ytterligare bidragit till att minska nedgången. Den totala befolkningsutvecklingen per kommun redovisas i sin helhet i figur 49.

Figur 49: Befolkningsförändringar bland Värmlands kommuner 2025



Befolkningsutvecklingen i kommunerna 2025

Under 2025 minskade folkmängden i 14 av länets 16 kommuner, vilket även var fallet under både 2023 och 2024. Till skillnad från de två föregående åren var det dock inte Hammarö och Karlstad som ökade, utan Karlstad och Munkfors.

Karlstad stod för den klart största befolkningsökningen med +923 personer. Den kraftiga uppgången kan framför allt förklaras av ett mycket starkt flyttningsöverskott, det tredje största i landet. Även Munkfors redovisade en befolkningsökning +12 personer. Där förklaras uppgången främst av inflyttning från utlandet, vilket vägde upp ett negativt födelsenetto.

Övriga kommuner i länet uppvisade däremot befolkningsminskningar i varierande omfattning. Störst i antal var tappet i Kristinehamn (-166 personer), följt av Filipstad (-151), Grums (-150) och Säffle (-143). Utvecklingen speglar en fortsatt utmaning för många mindre kommuner, där ett negativt födelsenetto i kombination med svagare flyttnetton bidrar till minskande befolkningstal. Den positiva trend som kunde noteras under pandemin, då flera kommuner rapporterade ett positivt inrikes flyttnetto, har återigen vänt till att alla kommuner förutom Karlstad tappar invånare till övriga Sverige.

Karlstad är den kommun i länet som flest personer från andra kommuner i länet flyttar till. Det inomregionala flyttnettet uppgick till 499 personer under 2025. Förutom Karlstad hade även Kil, Munkfors och Kristinehamn ett positivt flyttnetto vad gäller flyttningar inom länet. Den kommun som tappade flest kommuninvånare till andra kommuner i länet var Hammarö med -79 personer.

Det inrikes flyttnettet för länet som helhet var negativt för tredje gången sedan 2020 och uppgick till -30 personer. Karlstad var den enda kommunen med ett positivt inrikes flyttnetto +362.

Utrikes flyttnetto för hela länet uppgick under 2025 till 637 personer, vilket var en minskning med 22 procent jämfört med 2024. Minskningen förklaras främst av en lägre invandring. Totalt hade 15 av 16 kommuner ett positivt utrikes flyttnetto, vilket innebär att fler personer flyttade in från utlandet än ut. Störst utrikes flyttnetto hade Hagfors +134, Sunne +92, och Torsby +89.

Sedan det ryska anfallskriget inledes har antalet folkbokförda ukrainare i länet ökat från drygt 200 personer 2022, till cirka 900 personer vid årsskiftet 2025/2026.

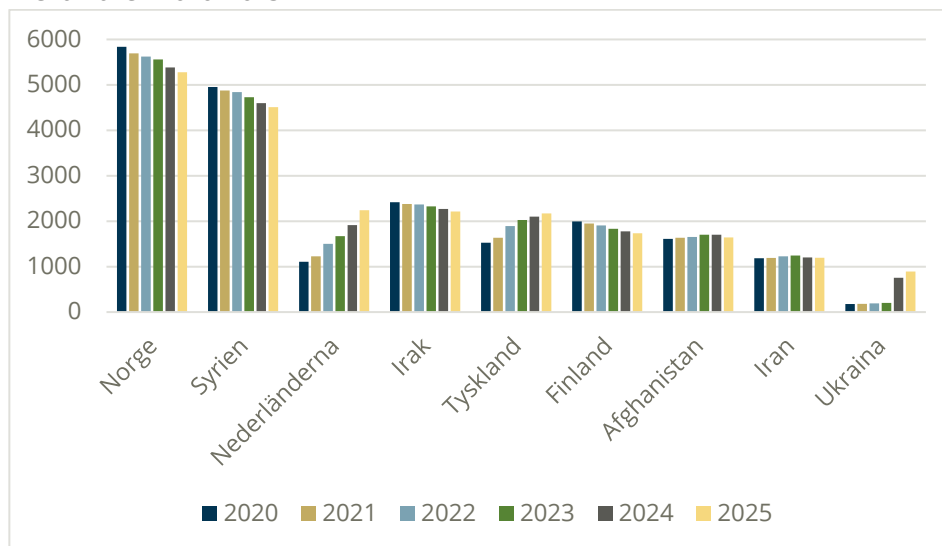
Tabell 50: Befolkningsförändringar och flyttnetto 2025

Kommun	Folkmängd	Folkökning	Födelse- överskott	Inom- regionalt flyttnetto	Inrikes flyttnetto	Utrikes flyttnetto
Värmland	283 037	-347	-950	Inte applicerbart	-30	637
Arvika	25 408	-139	-136	-37	-29	55
Eda	8 289	-123	-43	-59	-18	5
Filipstad	9 625	-151	-83	-58	-52	41
Forshaga	11 439	-81	-30	-26	-26	2
Grums	8 854	-150	-63	-42	-23	-22
Hagfors	11 324	-94	-100	-79	-45	134
Hammarö	16 932	-60	9	-80	-8	16
Karlstad	99 007	923	-21	499	362	81
Kil	12 024	-37	-57	30	-15	16
Kristinehamn	23 590	-166	-135	7	-44	3
Munkfors	3 637	12	-18	10	-14	35
Storfors	3 777	-11	-18	-6	-7	27
Sunne	13 354	-2	-28	-22	-46	92
Säffle	14 756	-143	-114	-49	-26	52
Torsby	11 278	-43	-71	-38	-14	89
Årjäng	9 734	-91	-40	-42	-22	12

Vanligaste ursprungsländer för utrikesfödda i Värmland

Fördelningen av de utrikes födda i Värmland förändras. Det vanligaste ursprungslandet är fortfarande Norge, följt av Syrien, vilket figur 51 visar. Men flera av de vanligaste ursprungsländerna minskar i antal. Minskningen gäller bland annat Norge och Finland, samt flera ursprungsländer för personer som kommit som flyktingar, såsom Iran och Afghanistan. Samtidigt ökar antalet personer från vissa europeiska ursprungsländer. Ett tydligt exempel är personer födda i Nederländerna, som 2023 var den sjunde största gruppen bland utrikes födda, men 2025 har klättrat till tredje vanligaste.

Figur 51: Vanligaste ursprungsländer för utrikes födda i Värmland + Ukraina mellan åren 2020–2025



Den minskning som ses bland nordiska invånare beror främst på att många flyttade hit för decennier sedan och nu är äldre, medan deras barn ofta är födda i Sverige och därför inte räknas som utrikes födda. Eftersom inflyttningen från Norge idag är begränsad fylls gruppen inte på, vilket gör att nedgången fortsätter. Även tidigare flyktinggrupper, exempelvis från Afghanistan, Iran och Syrien minskar. Här samverkar fler faktorer: minskad flyktinginvandring, ökad utvandring, skärpta folkbokföringskontroller och fortsatt flytt mot storstadsregionerna.

Samtidigt växer andra europeiska grupper snabbt. Under året ökade personer födda i Ukraina och Nederländerna mest, med 17–18 procent vardera. Ukrainas ökning är direkt kopplad till det pågående kriget och det skyddsbehov som följt, medan nederländarnas tillväxt främst drivs av livsstilsmigration, där individer söker ett enklare och mer naturnära liv i Värmland. Sedan 2020 har livsstilsmigrationen till länet lett till att antalet nederländare mer än fördubblats (+103 procent), samtidigt som antalet tyskar ökat med 42 procent.

Dessa förändringar påverkar inte bara länets totala befolkningsutveckling, utan har också en tydlig geografisk dimension. De växande europeiska grupperna är koncentrerade till ett kluster med tyngdpunkt i Hagfors samt de närliggande kommunerna Munkfors, Sunne och Torsby. Minskningen av norrmän däremot påverkar främst gränskommunerna, såsom Eda och Årjäng, medan den största ökningen av ukrainska invånare sker i Arvika och Karlstad, där drygt hälften av länets ukrainska medborgare är bosatta. Sammantaget visar detta hur den demografiska omställningen bland utrikes födda invånare slår olika i olika delar av länet och hur nya invandrargrupper successivt ändrar länets befolkningssammansättning.

Ett allt lägre barnafödande

Värmlands kommuner står inför en växande demografisk utmaning när allt färre barn föds, vilket tabell 52 visar. Tabellen visar den summerade fruktsamheten per kvinna och kommun. Den summerade fruktsamheten är ett mått på hur många barn kvinnor i genomsnitt föder under sin livstid. För att befolkningen långsiktigt ska öka utan invandring krävs vanligtvis att den summerade fruktsamheten uppgår till omkring 2,1 barn per kvinna.

Den summerade fruktsamheten har minskat i de flesta kommunerna i länet sedan 2005. Munkfors är den enda kommunen som idag har en högre nivå och var även 2025 den enda kommunen med ett värde över 2,0 (2,05).

En relativt hög summerad fruktsamhet innebär inte automatiskt att befolkningen växer. Utvecklingen påverkas också av kommunens åldersstruktur. I kommuner med många äldre kan antalet dödsfall vara högre än antalet födda barn, vilket ger ett negativt födelsenetto trots relativt höga födelsetal. Samtidigt kan inflyttning och invandring bidra till befolkningstillväxt även i kommuner med låg fruktsamhet. Ju lägre fruktsamheten är, desto större betydelse får migrationen för befolkningsutvecklingen.

Munkfors är ett bra exempel på detta. Under 2025 hade kommunen ett fruktsamhetstal över 2, men trots detta gjorde åldersstrukturen i kommunen, med en stor andel äldre, att födelsenettet blev negativt. Invandring och ett positivt inomregionalt flyttnetto möjliggjorde dock att kommunen växte i antal invånare.

Värmland hade 2025 den tredje lägsta summerade fruktsamheten i landet, 1,36 barn per kvinna, efter Uppsala och Västerbotten. En möjlig delförklaring till detta kan vara Karlstads roll som universitetsstad, där många unga vuxna studerar och etablerar sig senare i livet.

Tabell 52: Summerad fruktsamhet per kvinna 2025

	2005	2015	2025
Riket	1,77	1,85	1,42
Värmland	1,74	1,85	1,36
Kil	1,98	2,12	1,50
Eda	1,65	2,18	1,37
Torsby	2,09	1,64	1,50
Storfors	1,90	0	0
Hammarö	2,11	2,04	1,50
Munkfors	1,77	0	2,05
Forshaga	1,99	1,72	1,68
Grums	1,80	1,88	1,45
Årjäng	1,98	1,89	1,65
Sunne	1,73	2,03	1,68
Karlstad	1,63	1,73	1,29
Kristinehamn	1,62	2,00	1,47
Filipstad	1,50	2,21	1,20
Hagfors	1,90	1,91	1,32
Arvika	1,77	1,94	1,30
Säffle	2,33	2,04	1,43

0 i tabellen innebär att kommunen har haft färre än 30 födselar under året, då redovisas inte måttet.

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv kan utvecklingen på sikt påverka både bostadsbehovet och behovet av samhällsservice. Mindre barnkullar kan minska underlaget för förskolor och skolor, samtidigt som en äldre befolkning kan öka efterfrågan på mindre och mer tillgängliga bostäder. I många kommuner innebär utvecklingen också ett behov av att anpassa bostadsbeståndet till en förändrad befolkningsstorlek och sammansättning.

Under 2025 aviserade nära hälften av kommunerna att förskolor skulle stängas till följd av minskande barnkullar.³³ De kommuner där en eller flera förskolor berördes var:

- Arvika
- Grums
- Hammarö
- Karlstad
- Sunne
- Storfors
- Torsby

Arbetsmarknad

Under 2025 har den pågående lågkonjunkturen fortsatt att sätta spår på arbetsmarknaden i länet. Efter flera år med hög inflation, stigande kostnader och osäkerhet i omvärlden har många arbetsgivare varit återhållsamma med nyanställningar.

Trots detta visar Arbetsförmedlingens statistik för fjärde kvartalet 2025, att den värmländska arbetsmarknaden visat motståndskraft. Arbetslösheten i länet har under året minskat med omkring 7 procent jämfört med samma period 2024. För riket var snittet 3 procent.

Den totala arbetslösheten i Värmland var lägre än rikssnittet, men det råder stora skillnader inom länet och finns flera utmaningar som hämmar arbetsgivares möjligheter att rekrytera.³⁴

Situationen för arbetsgivarna

De värmländska företagen befinner sig i en osäker tid där många påverkas av det oroliga världsläget och den svaga konjunkturen. Enligt Handelskammaren Värmlands rapport *Så mår företagen i Värmland* (2025) märks effekterna särskilt inom industri och export, där förändringar i handelspolitik, höga kostnader och osäker ekonomi gör det svårt för företag att planera långsiktigt. Samtidigt finns det en viss framtidstro och flera företag ser möjligheter till fortsatt utveckling.

En stor utmaning för företagen i Värmland är kompetensbristen. Många har svårt att hitta rätt arbetskraft, särskilt inom tekniska yrken och industrin. Flera företag lyfter även fram energifrågor och bristen på

³³ SVT Nyheter Värmland, "Nära hälften av alla kommuner i Värmland lägger ner förskolor 2025", 4 februari 2025

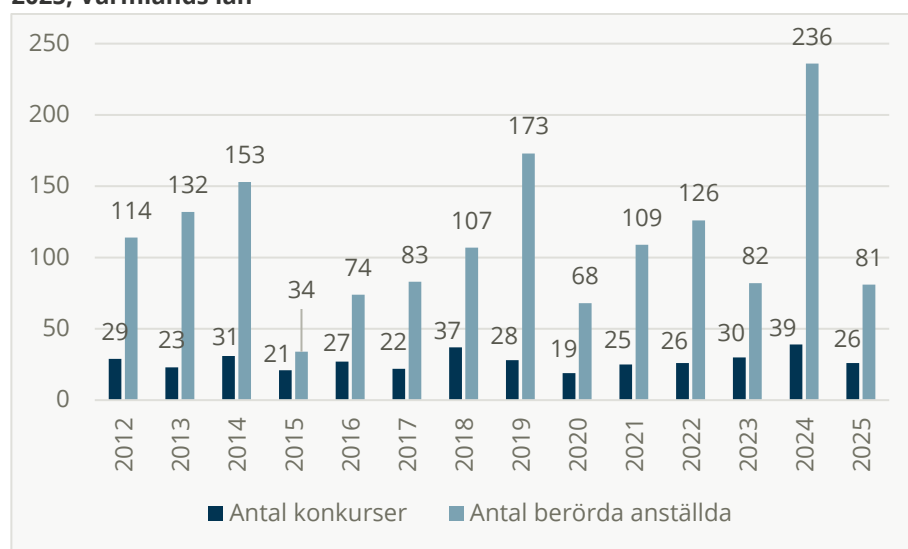
³⁴ Arbetsförmedlingen – Arbetsmarknadsläget i Sveriges län, kvartal 4 2025

stabila spelregler som hinder för investeringar och tillväxt. Trots detta visar rapporten att många företag har blivit bättre på att anpassa sig till förändringar och försöker hitta nya vägar framåt.³⁵

Färre anställda i byggbranschen som berörts av konkurser

Antalet konkurser inom byggindustrin var under 2025 på en något lägre nivå än året innan, med betydligt färre berörda anställda, vilket figur 53 visar. Handelskammaren i Värmland beskriver dock att byggbranschen fortsatt är hårt ansatt, särskilt de företag som är inriktade mot bostadsutveckling. Något som även påverkar underleverantörsleden anläggning, betong, el, golvläggning, plattsättning och VVS. Det osäkra omvärldsläget gör att branschen under 2025 ännu inte såg någon rejäl förbättring, även om det finns ett antal större nya projekt som förbättrat situationen.³⁶

Figur 53: Antal konkurser och berörda anställda inom byggindustrin 2012–2025, Värmlands län



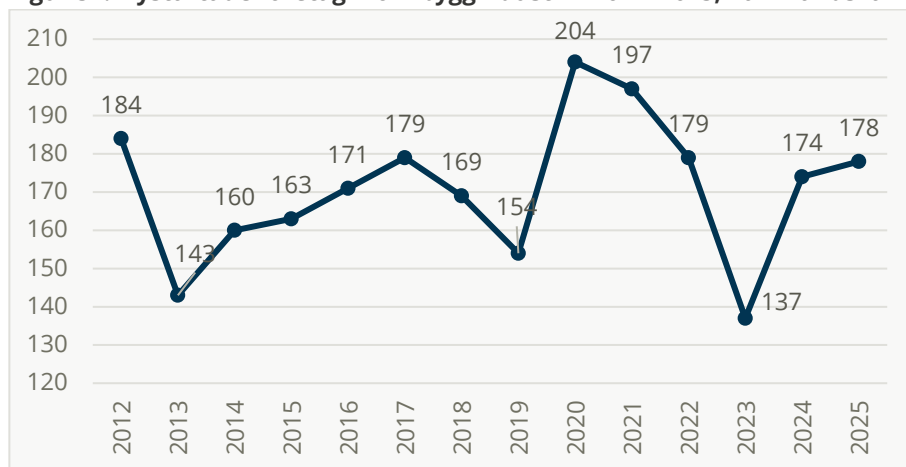
Antalet nystartade företag inom byggindustrin fortsätter dock att öka något sedan tidigare minskning, då 178 nya företag startades under 2025, vilket visas i figur 54.³⁷

³⁵ Handelskammaren Värmland – Så mår företagen i Värmland, 2025-05-07

³⁶ Ibid.

³⁷ Tillväxtanalys.se

Figur 54: Nystartade företag inom byggindustrin 2012–2025, Värmlands län



Det råder delade meningar bland Handelskammarens medlemsföretag om hur de ser på nuläget och den närmaste framtiden. Med det sagt skriver Handelskammaren att medlemsföretagen generellt har en stark framtidstro för den egna verksamheten på sikt, även om den allmänna konjunkturuppgången kanske dröjer lite längre än tidigare prognoser.³⁸

³⁸ Handelskammaren Värmland – Så mår företagen i Värmland, 2025-05-07



Rastplats utmed sjön Fryken, Sunne.

Bostad till alla

Bostadsförsörjningsarbete är en större fråga än enbart byggnation av nya 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 med en bakgrund om rätten till bostad.

Mänskliga rättigheter och rätten till bostad

Att ha en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet som fastslås både i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna³⁹ och i FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter⁴⁰. Här finns också styrning i form av Barnkonventionen som ger barn rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling⁴¹. Vidare har Sverige ratificerat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som särskilt lyfter rätten till en levnadsstandard, inklusive lämplig bostad, för personer med funktionsnedsättning som möjliggör att välja bostadsort och att inte vara tvungen att bo i särskilda boendeformer⁴². Sverige har därmed ett tydligt ansvar att säkerställa att alla har tillgång till en bostad vilket också kommer till uttryck i nationell lagstiftning och i kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Rätten till bostad handlar inte enbart om att undvika hemlöshet utan omfattar rätten till ett tryggt, långsiktigt och värdigt boende. Bostaden ska vara ekonomiskt överkomlig, ändamålsenlig och tillgänglig, samt ge förutsättningar till delaktighet i samhället – exempelvis genom närhet till skola, arbete och vård.

En central princip inom mänskliga rättigheter är icke-diskriminering som för bostadsmarknaden särskilt förtydligas i 2 kap. 12 § Diskrimineringslagen. Principen innebär i sammanhanget att alla har rätt

³⁹ Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25

⁴⁰ FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, artikel 11

⁴¹ FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen), artikel 27

⁴² Konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, artikel 19 samt artikel 28

att inte bli diskriminerade på bostadsmarknaden utifrån grunderna kön, könsidentitet eller könsuttryck, sexuell läggning, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning eller ålder.

Rätten till bostad är vidare nära kopplad till Agenda 2030 och flera av de globala målen, särskilt mål 1 (ingen fattigdom), mål 10 (minskad ojämlikhet) och mål 11 (hållbara städer och samhällen). Tillgång till en trygg bostad är en förutsättning för social hållbarhet och jämlika livsvillkor.

Strukturella hinder

En samlad bild från kommunerna är att majoriteten anser att det finns störst behov av bostäder med rimliga boendekostnader, för seniorer samt tillgänglighetsanpassade bostäder. Vidare anger hälften av kommunerna att ett hinder att personer ska få sina bostadsbehov tillgodosedda är att personerna saknar ekonomiska förutsättningar och nio av 16 kommuner anger också att det saknas bostäder av viss hustyp utifrån de aktuella behoven.

I kombination med att majoriteten av kommunerna anger balans eller överskott på bostadsmarknaden ger detta sammantaget en bild av att det inte främst handlar om den totala tillgången på bostäder, utan om brister i utbudets sammansättning och tillgänglighet utifrån de behov människor har. Detta synliggör strukturella hinder för uppfyllandet av rätten till bostad. När det saknas ekonomiskt överkomliga bostäder begränsas möjligheten för hushåll med svag ekonomi att få en ändamålsenlig bostad, även i kommuner med ett generellt utbud på bostäder. Detta drabbar i högre grad vissa grupper såsom ensamstående föräldrar, personer med försörjningsstöd, unga vuxna, personer med funktionsnedsättning samt utrikes födda.

På motsvarande sätt innebär bristen på bostäder för seniorer och tillgänglighetsanpassade bostäder att äldre personer och personer med funktionsnedsättning inte har eller ges likvärdiga möjligheter att bo kvar eller flytta till annan bostad som motsvarar deras behov.

I praktiken innebär detta att rätten till bostad inte är jämnt fördelad, trots att bostäder kan finnas i kvantitativ mening. Att analysera för vem bostadsmarknaden fungerar, för att därefter bättre kunna möta behovet av ekonomiskt överkomliga och tillgängliga bostäder som svarar mot människors faktiska behov är centralt för att minska strukturella hinder och stärka förverkligandet av rätten till bostad.

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

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 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 är dessa lägenheter ofta inte möjliga att söka. 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 för unga att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

I Värmland har läget stadigt förbättrats de senaste åren. 2021 var det sex kommuner som hade ett underskott på bostäder för unga, medan i årets enkät är ingen kommun som har underskott, vilket tabell 55 visar. I stället är det fyra kommuner med ett överskott, vilket är det högsta antalet på många år. Utvecklingen av läget på bostadsmarknaden för unga följer i många kommuner läget generellt.

Tabell 55: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för ungdomar 2021-2025

Kommuner	2021	2022	2023	2024	2025
Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Eda	Överskott	Balans	Balans	Balans	Överskott
Filipstad	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Grums	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Karlstad	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Säffle	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Överskott
Torsby	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott

Det finns olika sätt som en kommun kan arbeta för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Det vanligaste är att kommunen erbjuder hyresrabatter eller att den underlättar för två eller flera ungdomar att hyra en lägenhet tillsammans.

I Värmland har antalet kommuner som arbetar med den typen av insatser ökat stadigt sedan 2020, då endast fyra kommuner svarade ja på den enkätfrågan. För 2025 är det dock endast tre kommuner; Forshaga, Säffle och Torsby som arbetar aktivt för att underlätta för unga att skaffa egen bostad. Det framgår inte av svaren i bostadsmarknadsenkäten vad anledningen till att så få kommuner nu arbetar med detta. En förklaring kan vara att det råder balans och överskott i många kommuner och att det därför inte "behövs" några insatser för att underlätta för unga. Det upplevs finnas goda möjligheter för dem att skaffa en egen bostad ändå.

Att det råder balans och överskott på bostadsmarknaden för de unga kan också, åtminstone delvis, vara resultatet av det arbete som kommunerna faktiskt lagt ned. Om arbetet nu avvecklas skulle det på längre sikt kunna få konsekvenser som leder till att fler unga vuxna får svårt att hitta en bostad i sin hemkommun.

Hushåll med hemmaboende vuxna barn

2021 var det strax över 4000 hushåll i Värmland som hade hemmaboende vuxna barn äldre än 24 år. För 2024 är motsvarande siffra strax över 3700 hushåll. Antalet hushåll med hemmaboende vuxna barn har alltså på två år minskat med ungefär fem procent.

Om Boverkets mått över andelen hushåll som har hemmaboende vuxna barn får ses som en indikator över hur väl en kommun lyckas underlätta för unga vuxna att hitta en egen bostad, så är det dock svårt att se några tydliga tendenser. Vid en jämförelse på kommunnivå går det inte att se några tydliga skillnader i utvecklingen av hur stor andel av hushållen som har hemmaboende vuxna barn i en kommun som arbetat aktivt med frågan, gentemot en kommun som inte gör det.⁴³

Studenter

Definitionen av en studentbostad är att det ska vara en studentlägenhet, korridorsrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. Bostäder avsedda för gymnasieelever eller elever vid folkhögskola räknas därmed inte in i bostadsmarknadsenkäten.

I Värmland är det Arvika och Karlstad som har universitet och därmed kan ha studentbostäder enligt definitionen ovan. Arvika är en

⁴³ Bostadsmarknadsenkäten 2026

studentstad tack vare Musikhögskolan Ingesund, som är en del av Karlstads universitet.

I Arvika finns dock inga studentbostäder, utan studenterna bor i det ordinarie bostadsbeståndet. De lägenheter som finns lediga är enligt kommunens bedömning för dyra för studenter, vilket gör att det råder underskott på bostadsmarknaden där.⁴⁴

Tabell 56: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för studenter 2021–2025

Kommuner	2021	2022	2023	2024	2025
Arvika	Inget svar	Underskott	Inget svar	Balans	Underskott
Karlstad	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans

I Karlstad har det i flera års tid rått överskott på bostadsmarknaden för studenter, vilket visas i tabell 56. Med hjälp av det statliga investeringsstödet har många studentlägenheter färdigställts under en kort tidsperiod. Det har lett till en överetablering där det främst varit KBAB:s korridorsboende som drabbats då fler och fler studenter valt att flytta in i en nyproducerad lägenhet i stället. KBAB har cirka 200 studentrum i korridor och 230 studentlägenheter vid Kronoparken, Frödingshöjd och campusområdet.

Den höga byggtakten och många tomma lägenheter har resulterat i överskott. För 2025 rapporterar kommunen dock att bostadsmarknaden nu är i balans. Kommunen ser ett ökat intresse för Karlstad som studentstad, vilket har gjort att under hösten 2025 så var i stort sett alla KBAB:s studentbostäder uthyrda.⁴⁵

Studentkårens bostadsrapport

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

Det som är enklast att få är korridorsrum. Det går troligtvis också att få tag på en egen lägenhet med eget kök direkt vid terminsstart, men då är det framför allt lägenheter hos privata hyresvärdar med lite högre hyra.

Nytt för 2024 var att Arvika granskades i rapporten. Situationen då och nu ett år senare är ganska oförändrad. Inflyttande studenter kan få

⁴⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2026

⁴⁵ Artikel VF 2025-09-01, Förändrat läge på Karlstads campus: "Vi har inga lediga studentlägenheter längre"

förtur på bostäder inför terminsstarten. Enligt Arvika Fastighets AB väljer många att bo i ett område i närheten av campus där bostäderna är lite äldre och ganska prisvärda. Under 2025 pågick dock en ROT-renovering av ett antal lägenheter vilket innebär att det kunde vara svårt att få lägenhet där i samband med terminsstart.

De bostäder som går snabbast att få är ofta något dyrare och kan ligga i andra delar av Arvika. För den som behöver en tillfällig lösning i början av terminen finns det olika möjligheter, bland annat internat på en närliggande folkhögskola eller campingstugor. Vissa studenter som bara läser ett år eller kortare tid väljer att bo i campingstugorna hela året. Arvika får även för 2025 en gul markering i rapporten. En studieort blir gul om den någon gång under höstterminen kan erbjuda studenter ett boende med förstahandskontrakt som gäller under hela studieperioden. För gulmarkeringen finns inget krav på rimliga hyresnivåer eller närhet till campus.⁴⁶

Lättnader i byggkraven för studentbostäder

I februari 2025 föreslog regeringen om ett antal lättnader i byggkraven för studentbostäder.

Lagändringarna, som trädde i kraft 1 juli 2025, innebär att 80 procent av studentbostäderna får undantas från krav på tillgänglighet och användbarhet. Det regleras inte var i byggnaden de minst 20 procent tillgängliga och användbara bostäderna ska placeras. En studentbostad som omfattas av undantaget ska kunna besökas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Men kravet på att kunna besökas gäller inte studentbostäder på den andra våningen i byggnader med färre än tre våningar, om de tillgängliga och användbara studentbostäderna är placerade på entréplanet.⁴⁷

Reglerna med undantag för krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder gäller inte enbart vid uppförande, utan även vid ändring och flyttning av byggnad.

Förhoppningen är att lättnaderna ska bidra till minskade produktionskostnader, ökad flexibilitet och fler möjliga planlösningar.

På kort sikt förväntas dessa lättnader i byggkraven inte få någon större effekt i Värmland. I Karlstad finns ett stort utbud av nybyggda studentlägenheter och marknaden är i balans. En av de privata aktörer som byggt lägenheter vid universitetet bedömer att det inte är aktuellt att bygga fler de närmaste åren.

46 SFS Bostadsrapport 2025

47 Boverket.se

Ändrad definition kan ge studentbostäder i fler värmländska kommuner

Samtidigt som ändringen av byggkraven trädde i kraft så breddade regeringen också definitionen av studentbostäder till att inkludera all vuxenutbildning. Syftet är att göra det möjligt för fler kommuner att erbjuda studentbostäder.

En breddning av definitionen av vad som är en studentbostad i kombination med de nya lättnaderna skulle på sikt kunna bidra till att fler kommuner i länet kan ha möjlighet att bygga bostäder avsedda för studenter. I dagsläget finns det flera kommuner som erbjuder eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning och som kan ha behov av nya bostäder för de studerande.

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 2025 var länstalet för Värmlands län 263 anvisade nyanlända, av landets totala mottagande om 6 600 anvisade nyanlända.

Värmlands mottagande av nyanlända under 2025

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.

Den samlade bedömningen är att kapaciteten att erbjuda nyanlända bostäder är god i majoriteten av länets kommuner. Någon kommun uppger dock att det är svårt att få tag på stora lägenheter, medan en annan kommun uppger att det finns ett stort överskott av lägenheter hos det kommunala bostadsbolaget. Fem av länets kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid.

Sju kommuner erbjuder olika typer av visstidskontrakt där det i vissa fall kan övergå till ett tillsvidarekontrakt. Två kommuner erbjuder tidsbegränsade kontrakt tills dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden. En kommun erbjuder förstahandskontrakt med hyresgaranti under två år, och ytterligare en kommun uppger att frågan inte är aktuell då kommunen inte tar emot några nyanlända.

Kommunerna har utifrån en sjugradig skala fått bedöma sina möjligheter att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända. Tabell 57 visar hur kommunerna gjort sina bedömningar i de fyra senaste enkäterna. Det är en minskning av kommuner som anser sig ha goda möjligheter att erbjuda anvisade nyanlända bostäder. Fem kommuner har i år gett sig själva en sju, alltså högsta "betyg" jämfört med fyra kommuner förra året och sju kommuner året dessförinnan.⁴⁸

⁴⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2026

Tabell 57: Kommunernas möjligheter att ordna bostäder vid anvisning av nyanlända, 2022–2025 på en skala mellan 1–7.

Kommuner	2022	2023	2024	2025
Arvika	7 av 7	7 av 7	7 av 7	7 av 7
Eda	3 av 7	5 av 7	6 av 7	5 av 7
Filipstad	Tar ej emot anvisade nyanlända	4 av 7	Tar ej emot anvisade nyanlända	Tar ej emot anvisade nyanlända
Forshaga	4 av 7	4 av 7	5 av 7	4 av 7
Grums	6 av 7	7 av 7	7 av 7	4 av 7
Hagfors	3 av 7	5 av 7	Inget svar	4 av 7
Hammarö	6 av 7	7 av 7	6 av 7	7 av 7
Karlstad	7 av 7	7 av 7	4 av 7	6 av 7
Kil	7 av 7	6 av 7	3 av 7	4 av 7
Kristinehamn	6 av 7	6 av 7	6 av 7	6 av 7
Munkfors	7 av 7	7 av 7	7 av 7	7 av 7
Storfors	6 av 7	5 av 7	6 av 7	6 av 7
Sunne	Ej svarat	4 av 7	4 av 7	5 av 7
Säffle	7 av 7	6 av 7	6 av 7	7 av 7
Torsby	7 av 7	7 av 7	4 av 7	6 av 7
Årjäng	4 av 7	7 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 två kommuner har ett överskott.

En liten försämring har skett gällande antal kommuner som tillhandahåller bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända då tio kommuner anger att de gör det jämfört med tolv kommuner förra året. Detta görs främst genom information från ansvariga enheter för integration i respektive kommun.⁴⁹

⁴⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2026

Tabell 58: Brist, balans eller överskott i utbudet av bostäder för självbosatta nyanlända 2021–2025

Kommuner	2021	2022	2023	2024	2025
Arvika	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Eda	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Filipstad	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Forshaga	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Grums	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott	Underskott	Inget svar	Balans
Karlstad	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Kil	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Kristinehamn	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Munkfors	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Säffle	Överskott	Balans	Överskott	Balans	Överskott
Torsby	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott

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 2025 tagit emot totalt 16 ensamkommande barn fördelat på nio 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 2025 var andelstalet för Värmlands län cirka 33 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 141 personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem som boende i Värmland. Av dessa har 89 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. Elva kommuner bedömer att kapaciteten att ta emot skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet (ej folkbokförda) är mycket eller övervägande hög. Tre kommuner bedömer att de har övervägande låg kapacitet och två kommuner uppger att de har mycket låg kapacitet.

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).⁵⁰

Svensk funktionshinderspolitik utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Det nationella målet

⁵⁰ Regeringen.se

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.⁵¹

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

⁵¹ Boverket.se

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 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.

Bostadsmarknadsläget för personer med funktionshinder är oförändrat

Som tabell 59 visar så är läget på bostadsmarknaden för personer med funktionshinder i princip oförändrat jämfört med 2024. Arvika har rapporterat balans i stället för underskott. Detta är sannolikt tack vare den gruppboende som byggts och som var klar för inflyttning under hösten 2025.

I de fyra kommuner där det råder underskott finns planer på nybyggnation. I avsnittet om förväntad nyproduktion redovisades att Hammarö, Kristinehamn och Munkfors planerar att påbörja byggandet av sammanlagt 41 bostäder under de två kommande åren. Hagfors skriver i bostadsmarknadsenkäten att det just nu pågår kartläggning och planering samt köp av ett fåtal platser.

Tabell 59: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning 2021–2025

Kommuner	2021	2022	2023	2024	2025
Arvika	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Eda	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Forshaga	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Inget svar
Grums	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott
Hagfors	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Hammarö	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Karlstad	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Balans	Balans	Inget svar	Underskott	Underskott
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Säffle	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Torsby	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

Grupp- och servicebostäder

Tabell 60 visar hur utbudet i kommunerna ser ut vid en uppdelning på grupp- och servicebostäder. I länet finns cirka 420 platser inom gruppboende och 360 inom servicebostäder.

Tabell 60: Brist, balans eller överskott i utbudet av gruppboheter och serviceboheter 2024 och 2025

Kommuner	Gruppboheter 2024	Serviceboheter 2024	Gruppboheter 2025	Serviceboheter 2025
Arvika	Underskott	Balans	Balans	Balans
Eda	Balans	Balans	Balans	Boendetyper saknas
Filipstad	Balans	Boendetyper saknas	Balans	Balans
Forshaga	Underskott	Överskott	Inget svar	Inget svar
Grums	Överskott	Balans	Överskott	Överskott
Hagfors	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Hammarö	Balans	Underskott	Balans	Underskott
Karlstad	Underskott	Balans	Balans	Överskott
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Munkfors	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Storfors	Boendetyper saknas	Balans	Balans	Boendetyper saknas
Sunne	Balans	Balans	Balans	Överskott
Säffle	Balans	Underskott	Balans	Balans
Torsby	Balans	Balans	Överskott	Underskott
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Balans

Våldsutsatta kvinnor och barn

Rätten till bostad är en grundläggande mänsklig rättighet för alla. Staten har ett 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 13 kap. 1 § Socialtjänstlagen (2025:400) 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 står att socialnämnden

bör kunna erbjuda stöd och hjälp med att ordna stadigvarande boende. I 29 kap. 10–11 §§ socialtjänstlagen framgår att ett ärende kan flyttas över från en kommun till en annan. Om kommunerna inte är ense så kan den kommun som begärt överflyttning ansöka om överflyttning hos Inspektionen för vård och omsorg (IVO), som då bifaller eller avslår ansökan. Vårdsutsatta vuxna har också möjlighet att ansöka om insatser i en annan kommun och få sin ansökan prövad som om personen var folkbokförd i kommunen.⁵²

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/eller om hotbilden är av sådan karaktär att den våldsutsatta inte kan bo kvar.

Vårdsutsatta barn som inte kan bo kvar hemma kan placeras utanför hemmet enligt socialtjänstlagen eller lag (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga i vissa fall. 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.

Barn som bor i skyddat boende ska få ett eget placeringsbeslut från socialtjänsten. Tidigare följde barn sin våldsutsatta förälder utan egen biståndsinsats. Barnen kan placeras i skyddat boende enligt socialtjänstlagen eller enligt lagen om placering av barn i skyddat boende.

Som särskilt sårbara grupper av våldsutsatta vuxna räknas bland annat äldre och vuxna med någon form av funktionsnedsättning. Detta då de, förutom det våld som deras nuvarande eller tidigare partner utövar mot dem, också riskerar att utsättas för våld av andra personer som de står i beroendeställning till. Det kan exempelvis vara personal och/eller andra brukare om de bor i ett särskilt boende eller bostad med särskild service.

Samverkan inom och utanför länet

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

⁵² Socialtjänstlag (2025:400)

bättre.

Länsstyrelsen Värmland har tillsammans med Fastighetsägarna Karlstad, som täcker hela länet, under 2025 genomfört en kompetenshöjande insats riktad till privata fastighetsägare och allmännyttan för att öka kännedomen om åtgärderna samt stötta implementeringen av dem.

Regeringen har uppmärksammat svårigheten för socialtjänsterna att ge våldsutsatta stöd till stadigvarande boende. Utifrån detta fick Socialstyrelsen i uppdrag att mellan år 2022 till och med 2025 utge ett riktat statsbidrag som kommuner kunde 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 värmländska kommunerna gemensamt ansökt om och beviljats medel från Socialstyrelsen för perioden 2023–2025. En ny ansökan för 2026 har nyligen skickats in.

Kommunernas arbete

Bostadsmarknadsläget påverkar möjligheten för våldsutsatta att få stadigvarande boende – oavsett om det är de själva som söker bostad eller i de fall som de får hjälp av socialtjänsten. Flera socialtjänster i länet uppger att det är märkbart lättare att stötta våldsutsatta till ett stadigvarande boende i mindre kommuner nu mot för några år sedan. Det finns nu fler hyresrätter tillgängliga och väntetiden är oftast kortare när den våldsutsatta väl hamnat i ett kösystem.

Kommunerna har flera verktyg som kan stötta våldsutsatta till stadigvarande boende. Det handlar om både hyresgaranti, förtur, andrahandskontrakt, sociala kontrakt samt stöd att få ett stadigvarande boende i en annan kommun. Det är viktigt att kommunerna använder sig av dessa verktyg i arbetet med våldsutsatta då en bostad är en viktig faktor för att stötta till ett liv fritt från hot och våld.

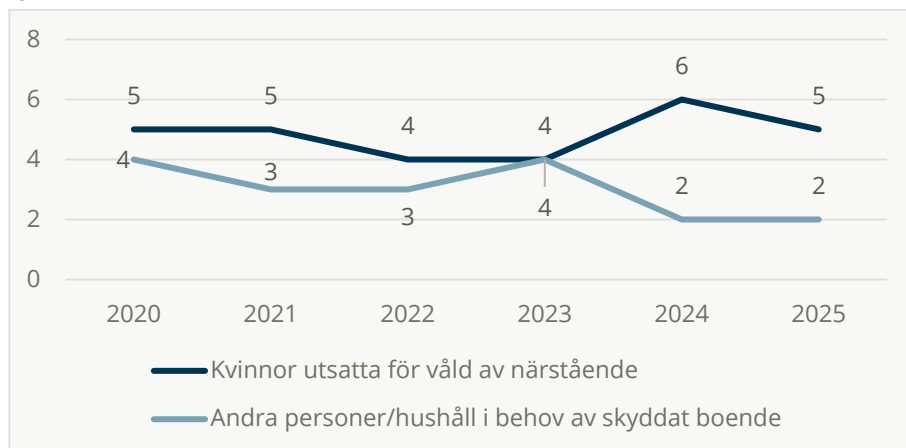
Under 2025 har fem av länets kommuner gett förtur till bostad till kvinnor som utsatts för våld av närstående. Två av kommunerna har gett förtur till andra personer som varit i behov av skyddat boende. Det kan till exempel handla om personer i kriminalitet och avhoppare som får en hotbild riktad mot sig samt personer utsatta för sexuell exploatering eller arbetskraftsexploatering som behöver skydd. Övriga kommuner uppger att det inte finns behov av att erbjuda förtur då det finns bostäder att tillgå.⁵³

Som figur 61 visar så har antalet kvinnor och andra personer eller hushåll som varit i behov av skyddat boende och därigenom fått förtur, legat

⁵³ Bostadsmarknadsenkäten 2026

ganska stadigt de senaste åren.

Figur 61: Antal kommuner som gett förtur till bostad 2020–2025, Värmlands län



Majoriteten av kommunerna samverkar inom länet för att möjliggöra att våldsutsatta vuxna kan få bostad i en ny kommun. Sannolikt är detta kopplat till den länsövergripande kommunsamverkan på området som Länsstyrelsen Värmland samordnar, Kompott Värmland, där 13 av länets 16 kommuner ingår.

Länsstyrelserna i Värmland, Västmanland och Gästrikland startade under 2024 en samverkan mellan de länskompotter som finns i respektive län. Detta innebär att majoriteten av kommunerna i länet numera har en samverkan med kommuner utanför länet avseende bostad till våldsutsatta. Utöver detta finns också den så kallade nationella Kompotten där flera av länets kommuner ingår.

Ekonomiskt våld

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 förhåla en bodelning, eller förhindrar försäljning av den gemensamma bostaden.

I rapporten framgår också att om våldsutövaren vägrar att anmäla flytt efter en separation kan den våldsutsattas tillgång till bostadsbidrag fördröjas eller förhindras.⁵⁴

Insatser för våldsutövare

Boendeinsatser för våldsutövare är ovanliga och kräver en grannliga bedömning av risken för fortsatt våldsutövande. Insatser till våldsutövare

⁵⁴ Statens insatser mot ekonomiskt våld i nära relationer, Riksrevisionen, RiR 2025:6

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. Hot- och våldsteamet i Karlstads kommun har sedan flera år 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 stödsinsatsen riktad mot våldsutövaren har pågått.

Äldre

Ungefär var fjärde värmälänning 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 m.m. 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 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 2024 så är situationen på bostadsmarknaden för äldre som

behöver särskilt boende i stort oförändrad, då det även 2025 är sex kommuner med underskott. Men det är dock inte samma kommuner som året innan, vilket tabell 62 visar.

Grums och Kil har gått från underskott till balans. I bägge kommunerna har bostäder inom särskilt boende färdigställts eller är på väg att färdigställas.

Hammarö och Kristinehamn har gått i motsatt riktning. Ingen av dem har i enkäten rapporterat att det inom de två kommande åren finns planer på nybyggnation av den här typen av bostäder. I Hammarö finns dock kapacitet för att öppna ytterligare 30 platser. För att det ska ske krävs politiska beslut om renovering av befintliga platser och för att finansiera bemanning.⁵⁵

Tabell 62: Brist, balans eller överskott i utbudet av särskilt boende för äldre 2021–2025

Kommuner	2021	2022	2023	2024	2025
Arvika	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Eda	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Forshaga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Grums	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Hagfors	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Hammarö	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Karlstad	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Kil	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kristinehamn	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Munkfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Sunne	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Säffle	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Torsby	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans
Årjäng	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

En klar majoritet av kommunerna anger i årets enkät att behovet

⁵⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2026

kommer vara täckt om två år, vilket tabell 63 visar. Det är en klar ökning jämfört med för två år sedan och visar att det har varit en grupp som prioriteras av kommunerna. På fem års sikt är det svårare att göra en bedömning, vilket många kommuner också väljer att avstå från. Men även här är det fler kommuner som i år gör bedömningen att behovet kommer vara täckt jämfört med tidigare år.⁵⁶

Tabell 63: Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäterna 2023–2025, om behovet av särskilda boendeformer kommer vara täckt om två och fem år

Kommuner	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)?	2025, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om två år (2027)?
Arvika	Nej	Ja	Ja
Eda	Ja	Nej	Ja
Filipstad	Ja	Vet ej	Ja
Forshaga	Nej	Ja	Ja
Grums	Nej	Ja	Ja
Hagfors	Nej	Nej	Nej
Hammarö	Ja	Ja	Ja
Karlstad	Nej	Vet ej	Ja
Kil	Nej	Vet ej	Vet ej
Kristinehamn	Nej	Ja	Vet ej
Munkfors	Vet ej	Ja	Ja
Storfors	Ja	Ja	Ja
Sunne	Nej	Nej	Nej
Säffle	Nej	Nej	Nej
Torsby	Ja	Ja	Ja
Årjäng	Ja	Ja	Ja

⁵⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2026

Kommuner	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)?	2025, kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om fem år (2030)?
Arvika	Vet ej	Nej	Ja
Eda	Vet ej	Nej	Vet ej
Filipstad	Ja	Vet ej	Vet ej
Forshaga	Vet ej	Vet ej	Vet ej
Grums	Ja	Ja	Ja
Hagfors	Nej	Nej	Nej
Hammarö	Vet ej	Ja	Ja
Karlstad	Vet ej	Ja	Ja
Kil	Nej	Vet ej	Vet ej
Kristinehamn	Nej	Nej	Ja
Munkfors	Vet ej	Ja	Ja
Storfors	Vet ej	Vet ej	Vet ej
Sunne	Nej	Nej	Vet ej
Säffle	Nej	Nej	Vet ej
Torsby	Vet ej	Ja	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 bägge kommunerna råder det överskott på den typen av bostäder. Ingen av de andra kommunerna har i dagsläget några planer på att införa denna boendeform.

Senior- och trygghetsbostäder

Senior- och trygghetsbostäder kan spela en viktig roll i en kommun för att få till flyttkedjan där äldre lämnar sin villa och flyttar till ett mer anpassat boende och på så sätt frigör villor för exempelvis barnfamiljer. Det råder balans i utbudet av seniorbostäder i många kommuner och där det är underskott finns planer på nyproduktion.

Det är inte lika många kommuner som har trygghetsbostäder men behovet ökar och det planeras för nyproduktion i flera av kommunerna

med underskott. Nästan ingen kommun kan bedöma om behoven kommer vara täckta om två och fem år.

Tabell 64: Brist, balans eller överskott i utbudet av senior- och trygghetsbostäder 2025

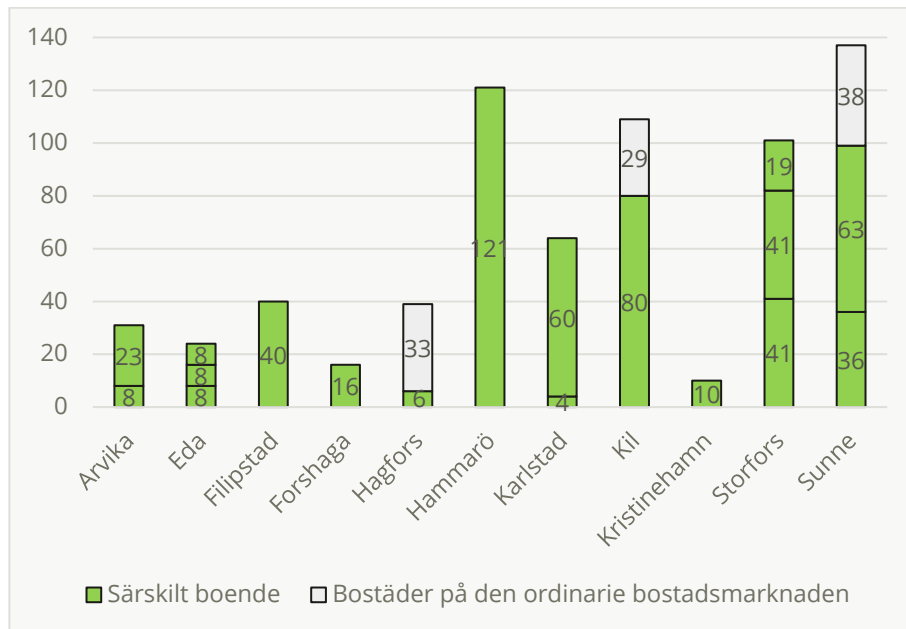
Kommuner	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Arvika	Balans	Boendetyper saknas i kommunen
Eda	Balans	Balans
Filipstad	Balans	Balans
Forshaga	Balans	Boendetyper saknas i kommunen
Grums	Balans	Balans
Hagfors	Balans	Balans
Hammarö	Underskott	Underskott
Karlstad	Underskott	Underskott
Kil	Balans	Balans
Kristinehamn	Underskott	Underskott
Munkfors	Underskott	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

Statligt stöd till bostäder för äldre

2025 blev sista året som det statliga stödet för att bygga bostäder för äldre var sökbart. Regeringen aviserade i budgeten för 2025 att stödet skulle avvecklas. Medel avsattes för att finansiera ingångna åtaganden som kunde beslutats före den 31 december det året.

Sedan 2016 när stödet infördes har det bidragit till att ungefär 690 bostäder för äldre har byggts i Värmland fördelat på 11 kommuner. Den klart största delen avser bostäder inom särskilt boende, men i Hagfors och Sunne har det också byggts bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.

Figur 65: Bostäder för äldre som byggts med statligt stöd 2016–2026, Värmlands län



Figur 65 visar vilka kommuner som byggt bostäder för äldre med hjälp av det statliga stödet. För de kommuner som genomfört fler byggprojekt är stapeln uppdelad med antalet lägenheter per projekt. Exempelvis i Eda så har det byggts 24 lägenheter fördelat på tre projekt.

I skrivande stund pågår byggnation av bostäder i både Grums och Arvika som preliminärt beviljats stöd. Om projekten slutförs och beviljas utbetalning av stödet kan ytterligare 49 bostäder läggas till, vilket skulle ge en totalsumma på 741 bostäder.

Länsstyrelsen Värmland kan konstatera att stödet har bidragit till byggnation av bostäder för äldre i länet, men då majoriteten av det som byggts avser bostäder inom särskilt boende så är det troligt att kommunerna hade byggt dessa även utan stöd, då det finns ett stort behov av den typen av bostäder i många kommuner.

Intresset för att bygga bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden; senior- och trygghetsbostäder, har varit klart lägre. Samtidigt finns det underskott på dessa bostadstyper i flera kommuner. Varför stödet inte har utnyttjats i större utsträckning kan ha många orsaker, men ekonomiska faktorer kan vara en. Det är dyrt att bygga nya bostäder, även med stöd. Fastighetsägare kan bli tvungna att sätta ganska höga hyror för att täcka sina kostnader. Det ger en stor risk att den målgrupp som bostäderna är till för inte vill eller ens kan efterfråga bostäderna.

Hemlösa

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.⁵⁷

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

1. Akut hemlöshet: Personen är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Här ingår också personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.
2. Institutionsvistelse och stödboende: Personen är antingen intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en SiS-institution, eller bor på ett stödboende som drivs av socialtjänst/hälso- och sjukvård.
3. Långsiktiga boendelösningar: Personen bor i en av socialtjänsten ordnad boendelösning såsom försöks- eller träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende: Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Nationell hemlöshetskartläggning 2023

Socialstyrelsens senast genomförda hemlöshetskartläggning från 2023 visade att fler än 700 personer över 18 år i Värmland levde i någon av de fyra hemlöshetssituationerna. Flest hemlösa i Värmland levde i situation 3, vilket innebär en långsiktig boendelösning som socialtjänsten ordnat. Näst största grupp är de som befann sig i situation 4 och som själv har

⁵⁷ Hemlöshet – en liten grundkurs, Göteborgs Räddningsmission. 2018

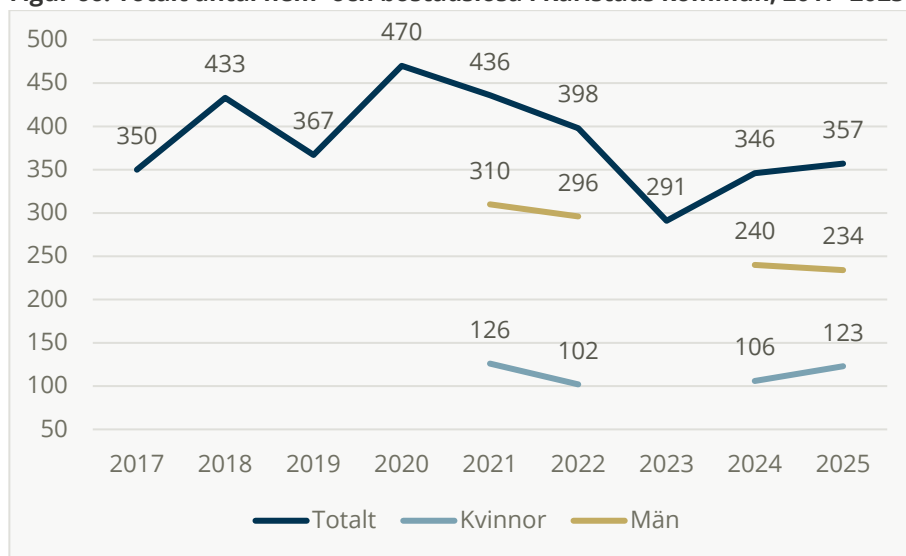
ordnat ett kortsiktigt boende.⁵⁸

Resultatet visar också att det fanns 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

Karlstads kommun genomför årligen en kartläggning av den lokala hemlösheten i kommunen. Av den senaste rapporten framgår att antalet hemlösa i Karlstad ökat något från 2024 till 2025. Figur 66 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. I den statistiken finns ingen uppdelning mellan kvinnor och män, därav brottet i de två kurvorna.

Figur 66: Totalt antal hem- och bostadslösa i Karlstads kommun, 2017-2025



Kartläggningen visar också att det är fler män än kvinnor som är hemlösa i Karlstad.

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.⁵⁹

⁵⁸ Socialstyrelsen Nationell kartläggning

⁵⁹ Karlstads kommun – Lokal kartläggning av hemlöshet 2025

Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

I bostadsmarknadsenkäten 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 67 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 67: Kommunernas verktyg för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Verktyg	Kommuner som använder sig av verktyget
Använder sig av förtur	Arvika, Eda, Forshaga, Hammarö, Karlstad, Munkfors, Torsby
Använder sig av hyresgarantier	Arvika, Eda, Grums, Karlstad, Kil, Sunne, Torsby, Årjäng
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser	Arvika, Eda, Filipstad, Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle, Torsby, Årjäng
Ågardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	Filipstad, Forshaga, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Årjäng
Överenskommelse med privata fastighetsägare om att de ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	Kristinehamn
Uthyrning av bostäder i andra hand till personer med beslut enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen, som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning	Arvika, Filipstad, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle, Torsby, Årjäng
Uthyrning av bostäder i andra hand utan individuell behovsprövning enligt 11 kap. 5 § socialtjänstlagen	Ingen kommun
Bostad först (förstahandskontrakt)	Filipstad, Munkfors, Torsby
Bostad först (andrahandskontrakt)	Arvika, Filipstad, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Sunne, Säffle, Torsby
Erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända	Eda, Forshaga, Grums, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Torsby
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning	Ingen kommun

Kommunernas arbete med dessa frågor har fått en högre prioritet, vilket kan ses vid en tillbakablick på enkätsvaren de senaste åren. Antalet kommuner som arbetar med förtur, uppsökande verksamhet och uthyrning i andra hand har ökat stadigt. Ett annat exempel är metoden Bostad först. 2022 var det 6 kommuner som hade infört metoden och i år

är det 15.

Ett verktyg som kommunerna i stället har slutat använda är egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut. Här avses uthyrning på lång tid med förstahandskontrakt. För några år sedan var det tre kommuner som ägde egna lägenheter och hyrde ut lägenheter på detta sätt. Det verktyget tillsammans med överenskommelser med privata fastighetsägare har inte fått något större genomslag i länet.

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.

Under 2025 är det åtta kommuner som använt sig av hyresgarantier; Arvika, Eda, Grums, Karlstad, Kil, Sunne, Torsby och Årjäng. Det är en färre än året innan. I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna haft möjlighet att genom flervalsfrågor 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 eller ej godkänd inkomstkälla i förhållande till hyresvärdens krav får hjälp i flera av kommunerna.

Tabell 68 visar alla målgrupper som varit aktuella för hyresgarantier och vilka av kommunerna som lämnat hyresgarantier till personer inom dessa.

Tabell 68: Målgrupper för kommunala hyresgarantier under 2025, Värmland

Målgrupper för hyresgarantier	Kommuner
Personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav	Arvika, Eda, Kil, Torsby, Årjäng
Personer med betalningsanmärkning	Arvika, Eda, Karlstad, Kil, Sunne, Torsby, Årjäng
Personer med skulder	Arvika, Eda, Karlstad, Kil, Sunne, Torsby, Årjäng
Personer som saknar en av hyresvärden godkänd anställningsform eller inkomstkälla	Arvika, Eda, Grums, Kil, Torsby
Personer som saknar referenser	Kil
Personer som tidigare har misskött sig i sitt boende	Arvika, Kil, Sunne, Torsby

Det är kommunernas socialförvaltningar som handlägger hyresgarantiärenden och sprider information om möjligheten att söka hyresgaranti.

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. Eda, Kil, Torsby och Årjäng uppger att de behövt fullfölja sitt borgensåtagande vid något tillfälle under 2025.⁶⁰ Totalt handlar det om åtta ärenden där kommunerna behövt kliva in och fullfölja sitt åtagande.

Kommunerna som inte använder sig av hyresgarantier har i enkäten haft möjlighet att uppge varför man inte väljer att göra det. Svaren är i princip oförändrade från förra året, vilket är ganska naturligt.

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.

Forshaga, som är den kommun som tidigare erbjudit hyresgarantier, svarar att det finns ett förslag på riktlinjer för bedömning av beslut. Detta får tolkas som att hyresgarantier kan komma att införas i kommunen igen.

⁶⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2026

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 så har Grums, Kil och Torsby ansökt om statligt bidrag under de senaste två åren. Övriga kommuner anser att det varit att det är en för administrativt betungande uppgift.⁶¹

Lagändring om hyresgarantier

I februari 2026 publicerade regeringen förslag till ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Regeringen har konstaterat att landets kommuner inte använder möjligheten att erbjuda hushåll en hyresgaranti i tillräckligt stor utsträckning.

Lagändringen innebär att regeringen ska få möjlighet att införa en skyldighet för kommunerna att tillhandahålla hyresgarantier. Under vissa förutsättningar bör kommuner vara skyldiga att tillhandahålla garantierna för att de ska få ett bredare genomslag och bidra bättre till en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Förslaget till lagändring beslutades i maj 2026 och träder därmed i kraft 1 juli samma år. Vad detta kan få för följder för de värmländska kommuner som idag inte erbjuder hyresgarantier återstår att se.

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 69 visar Kronofogdens statistik över antalet ansökta och verkställda vräkningar under åren 2018–2025. Antalet ansökningar om vräkning ökade under året jämfört med året innan. Även antalet

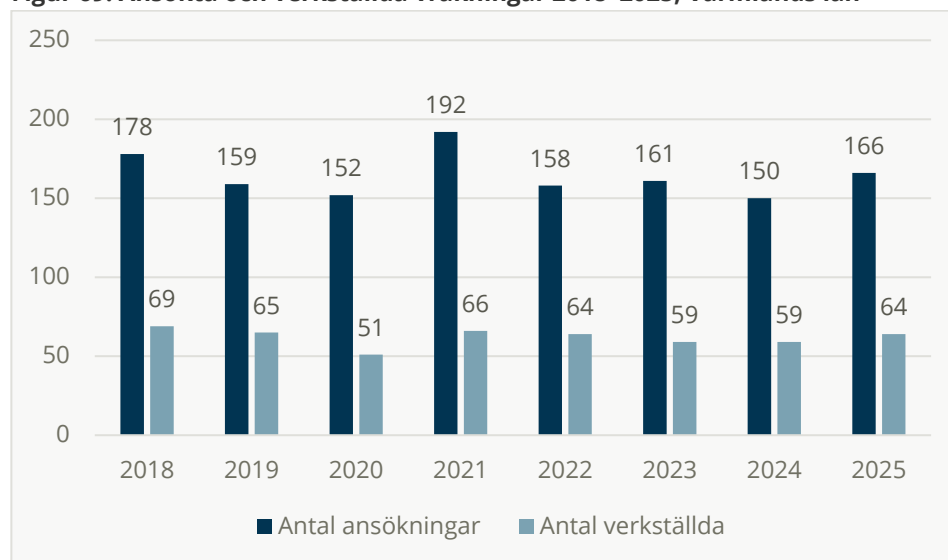
⁶¹ Bostadsmarknadsenkäten 2026

verkställda vräkningar ökade. Många hushåll i Värmland har haft det tufft ekonomiskt de senaste åren på grund av kostnadsökningar inom de flesta områden. Detta kan få till följd att det kommer bli fler ansökningar och verkställda vräkningar framöver.

Det är dock naturligt att siffrorna varierar mellan åren och i dagsläget är det kanske för tidigt att säga att det är en tydlig trend att det ansöks om och verkställs fler vräkningar i länet.

Nästan alla värmländska kommuner arbetar vräkningsförebyggande och siffrorna skulle troligen kunnat vara högre utan detta arbete.

Figur 69: Ansökta och verkställda vräkningar 2018–2025, Värmlands län



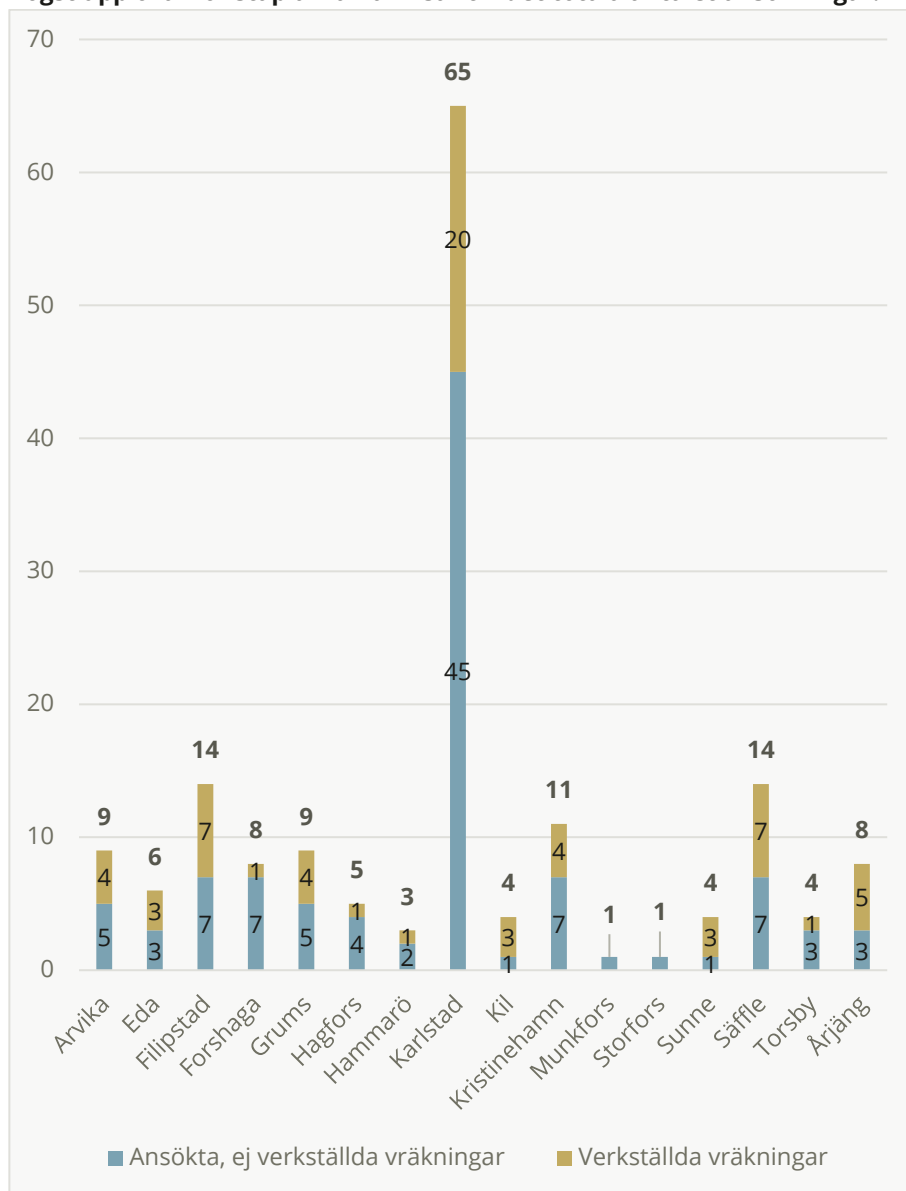
I Sverige totalt har antalet vräkningar ökat med 32 procent under tidsperioden 2018 till 2023. Som figur 69 visar så har Värmland inte haft samma utveckling då både antalet ansökta och verkställda vräkningar legat på ungefär samma siffror under den perioden. Det finns ingen regional statistik över fördelningen mellan män och kvinnor som berörs av vräkningar. Nationellt så är en majoritet (68 procent år 2022) av de som vräks män. Genomsnittsåldern ligger på 43 år för män och 45 år för kvinnor. En ensamstående man utan barn är den vanligaste kategorin (58 procent) i gruppen vräkta.⁶²

Vräkningar i de värmländska kommunerna

Figur 70 visar hur många vräkningar som ansöktes och verkställdes i kommunerna under 2025. Flest vräkningar, både ansökta och verkställda, skedde i Karlstad. Filipstad och Säffle hade näst flest ansökta vräkningar och hälften av dessa ledde till verkställighet.

⁶² Kronofogden.se

Figur 70: Ansökta och verkställda vräkningar i kommunerna 2025. Siffran högst upp ovanför staplarna hänvisar till det totala antalet ansökningar.



Flest ansökningar och verkställda vräkningar sker ganska naturligt i länets största kommun Karlstad. I förhållande till antalet hushåll i en kommun så ligger Karlstad någonstans i mitten. Flest verkställda vräkningar per antalet hushåll sker då i Filipstad, Säffle och Årjäng.⁶³

Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att bland de verkställda vräkningarna i länet förekommer hushåll som hyr sin bostad i andra hand av kommunen.

⁶³ Kronofogden.se

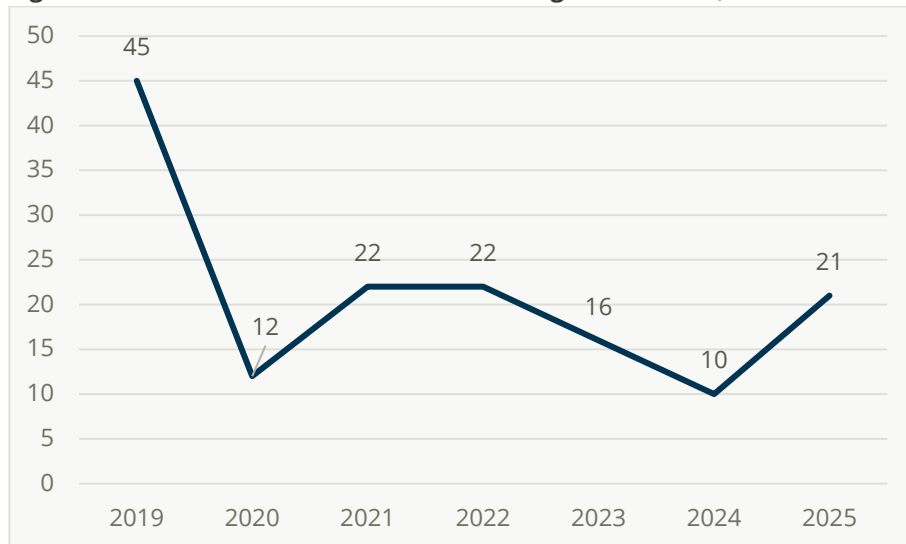
Barn som berörs av vräkningar

När barn berörs av vräkning aktualiseras viktiga frågor om barns rättigheter och livsvillkor. Forskning visar att sådana situationer kan få negativa konsekvenser för barn, både känslomässigt och socialt. Det kan handla om ökad oro och otrygghet, liksom påverkan på relationer och vardagsrutiner. Även skolgången kan påverkas, vilket i vissa fall kan få mer långsiktiga följder.

Antalet värmländska barn som berörts av vräkning har minskat stadigt de senaste, vilket figur 71 visar. 2025 bröts den trenden när 21 barn vräktes.

Av dessa 21 barn så var 5 permanentboende i den bostad som familjen vräktes från. Övriga 16 barn var antingen växelvis boende eller umgängesbarn.⁶⁴

Figur 71: Barn berörda av verkställda vräkningar 2019–2025, Värmlands län



I föregående avsnitt redogjordes att det är en stor övervikt av män totalt sett som blir vräkta. I de fall där barn är berörda är dock könsfördelningen ganska jämn med 53 procent män och 47 procent kvinnor år 2022. Där barn ej berörs så är det 71 procent män som vräks.

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

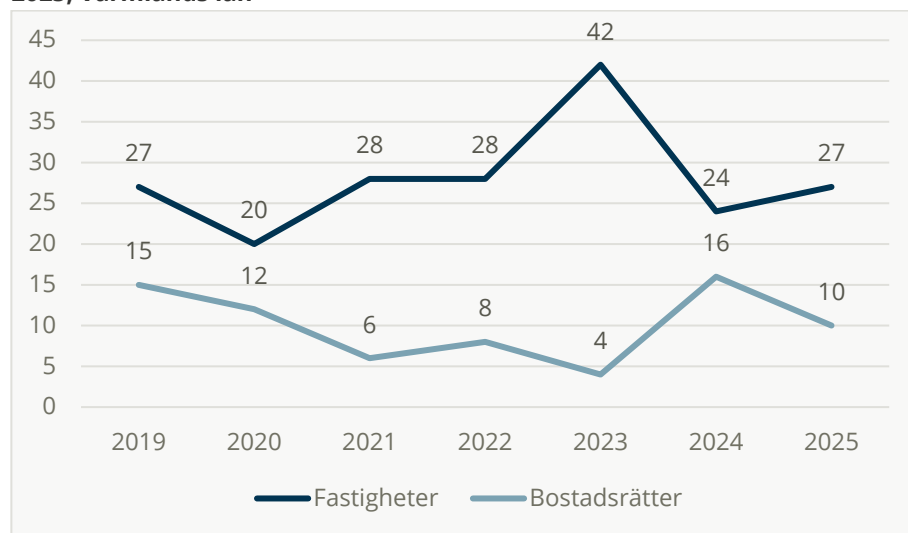
⁶⁴ Kronofogden.se

föreningen, ha vanvårdat bostaden, ha hyrt ut bostaden i andra hand utan lov eller på annat sätt allvarligt har misskött sig som 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.

Figur 72 visar hur många fastigheter och bostadsrätter som sålts på exekutiv auktion under åren 2019 till 2025.

Figur 72: Fastigheter och bostadsrätter sålda på exekutiv auktion 2019–2025, Värmlands län



Som figur 72 visar så har antalet tvångssålda fastigheter ökat under 2025 efter en rejäl nedgång från 2023 till 2024. För bostadsrätter har utvecklingen varit den motsatta där antalet sålda sjönk under 2025 efter en rejäl ökning från 2023 till 2024. Det är svårt att se någon logisk förklaring till varför de två kurvorna gått åt motsatt håll den senaste åren, utan resultatet beror troligen på slumpen.

Det totala marknadsvärdet för de 37 tvångssålda fastigheterna och bostadsrätterna var 29,1 miljoner kronor medan den sammanlagda köpeskillingen bara uppgick till 18,1 miljoner kronor.⁶⁵

Kommunernas vräkningsförebyggande åtgärder och särskilda boendelösningar

Det vräkningsförebyggande arbetet är en viktig del i arbetet mot att förebygga hemlöshet. I årets bostadsmarknadsenkät har tolv kommuner

⁶⁵ Kronofogden.se

uppgett att man arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder, vilket är två färre än förra året. I enkäten ges ingen förklaring till varför några kommuner inte längre arbetar vräkningsförebyggande.

I fem av kommunerna som arbetar förebyggande så finns det ett beslut eller en strategi för arbetet. Det kan handla om samverkansavtal med det kommunala bostadsbolaget, riktlinjer för ekonomiskt bistånd eller riktlinjer för uppsökande verksamhet vid risk för vräkning. Hälften av kommunerna har formellt utsett en person för att samordna det vräkningsförebyggande arbetet.

Alla 16 kommuner 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 73 visar. Sex kommuner har också detta samarbete med privata hyresvärdar.

Tabell 73: 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	Alla länets kommuner
Samverkan sker med privata fastighetsägare	Arvika, Eda, Karlstad, Kristinehamn, Sunne, Torsby

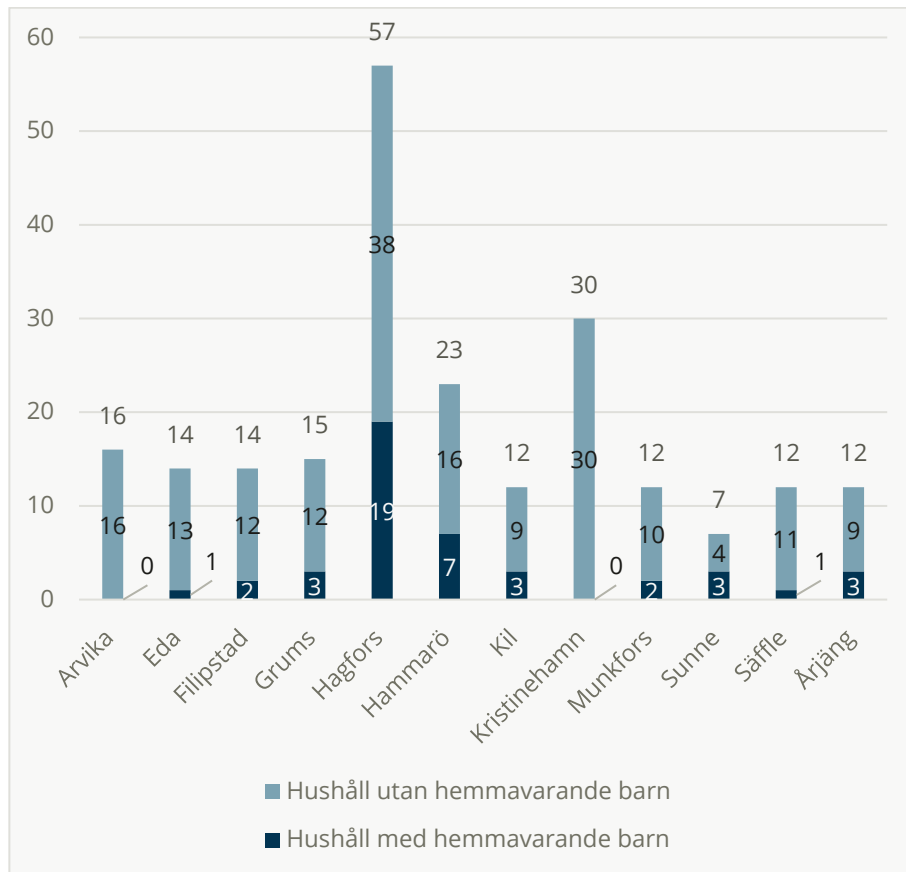
Uthyrning av bostäder i andra hand med stöd i SoL-beslut

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 hyr ut bostäder på detta sätt. I slutet av 2025 fanns sammanlagt 503 bostäder för sociala kontrakt i länet: Antalet bostäder har minskat något jämfört med året innan då det fanns cirka 570 bostäder.

Figur 74: Hushåll med och utan hemmavarande barn som hyr i andra hand, Värmlands län.



Siffran högst upp ovanför staplarna hänvisar till totala antalet hushåll med hemmavarande barn som hyr i andra hand.

Figur 74 visar de kommuner som i enkäten valt att redovisa hur många hushåll som hyr sin bostad i andra hand via kommunen. Som exempel så har Hagfors 57 tillgängliga bostäder och samtliga dessa är uthyrda, främst av hushåll utan barn.

Målet med de sociala kontrakten är nästan alltid att hushållet ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn eller särskilda villkor. Under 2025 så fick sammanlagt ungefär 35 hushåll ta över hyreskontraktet. Det faktiska antalet är dock oklar då några kommuner saknar uppgifter om detta. Utöver dessa så var det också 24 hushåll som flyttade till en annan bostad som de fick förstahandskontrakt på.

Uthyrning av bostäder i andra hand till nyanlända som anvisats till kommunerna

Fem kommuner har under 2025 sammanlagt hyrt ut 155 bostäder till nyanlända personer som anvisats kommunen enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Uthyrning av bostäder i andra hand utan biståndsbeslut

Säffle är den enda kommunen i länet som också hyr ut bostäder i andra hand utan biståndsbeslut. I slutet av 2025 fanns det fem bostäder i kommunen som hyrdes ut på detta sätt.

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 Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Sunne, Säffle och Torsby som direktäger bostäder. En stor andel av dessa används till andrahandsuthyrning med eller utan biståndsbeslut.⁶⁶

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 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 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.

⁶⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2026

- 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 planerade Länsstyrelsen Värmland att under hösten 2025 erbjuda kommunerna fortsättningsutbildning inom Bostad först.

Hösten 2025 och våren 2026

Länsstyrelsen Värmland anordnade i samarbete med Stadsmissionen en fortsättningsutbildning inom Bostad först. Utbildningen riktade sig till

yrkesverksamma inom aktiva Bostad Först-verksamheter, såsom Case managers och boendestödjare och som har gått grundutbildningen. Syftet var att fördjupa kompetensen för att arbeta programtroget med rätt förhållningssätt.

Utbildningen var uppdelad i fyra kurstillfällen. Det första var en fysisk heldagsträff i Karlstad i oktober 2025. 16 chefer och medarbetare från Arvika, Hammarö, Kil, Kristinehamn, Säffle och Torsby deltog. Resterande mötestillfällen hölls digitalt. Målsättningen med utbildningen var att främja aktivt deltagande, erfarenhetsutbyte och skapande av samverkan mellan deltagare från länets kommuner. Mellan kurstillfällena ingick egen inläsning av kurslitteratur.

Under våren 2026 har Länsstyrelsen planerat uppstarten av två nätverk för de som inom kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande arbete, mot hemlöshet och inom Bostad först.

Det var under Bostad först-utbildningen som flera av deltagarna efterfrågade ett fortsatt erfarenhetsbyte mellan kommunerna. Länsstyrelsens tanke är att detta nätverk ska bestå av de som deltog i utbildningen och samtidigt bjuda in övriga kommuner för att få ett så länstäckande nätverk som möjligt.

Det andra nätverket kommer ha en lite bredare målgrupp där alla som arbetar med bostadssociala frågor kan delta. Idén till nätverket kommer från en kommunal tjänsteperson som idag arbetar mycket själv och saknar möjligheten att dela erfarenheter och arbetssätt med andra.

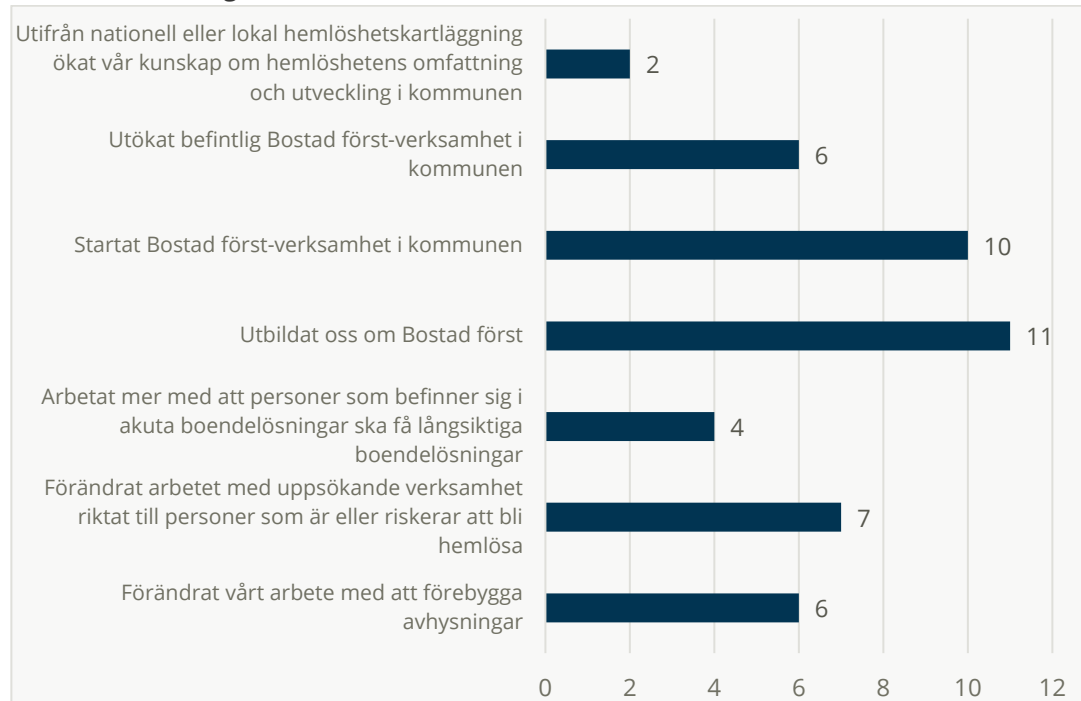
I ett första läge ser Länsstyrelsen detta som två nätverk, men då de har många gemensamma beröringspunkter finns en tanke att de på sikt kan fogas samman till ett för att samla alla som arbetar inom området i länets kommuner.

Länsstyrelsen planerar att hålla en första träff för respektive nätverk under hösten 2026.

Kommunernas förändrade arbetssätt till följd av hemlöshetsstrategin

Elva av länets kommuner anser att de ändrat arbetssätt utifrån målen i regeringens hemlöshetsstrategi. Figur 75 visar på vilka olika sätt som arbetet ändrats samt hur många kommuner som svarat att de gjort detta.

Figur 75: Antal kommuner som ändrat arbetssätt utifrån målen i hemlöshetsstrategin, 2025.



De kommuner som inte ändrat sitt arbetssätt uppger att det främsta skälet är att det inte finns några, eller väldigt få, hemlösa i kommunen.



Skillerälven, Filipstad.

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.

Kommunerna ska, en gång varje mandatperiod, ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Denna ska redovisa följande:

- behovet av tillskott av bostäder i kommunen,
- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
- 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

är antagna under nuvarande mandatperiod, vilket visas av tabell 76. Det är dock många kommuner som just nu arbetar med att ta fram en ny handlingsplan och räknar med att den ska kunna antas under 2026.

Tabell 76: När kommunernas fullmäktige senast antog riktlinjer/handlingsplan för bostadsförsörjningen

Handlingsplan för bostadsförsörjningen	Kommuner
Kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan under nuvarande mandatperiod	Arvika, Forshaga, Hammarö, Sunne
Kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan under föregående mandatperiod	Filipstad, Kil, Storfors, Säffle, Torsby
Kommunen har riktlinjer äldre år 2018	Grums, Hagfors, Årjäng
En handlingsplan beräknas antas under 2026	Eda, Hagfors, Karlstad, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Säffle, Årjäng

Intern samverkan i planeringen för bostadsförsörjningen

För att få till en väl genomtänkt och förankrad plan för kommunens bostadsförsörjning krävs 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 utbildningstillfällen, arbetsmöten och dialog kring bland annat social hållbarhet och trygghetsfrågor.

Extern samverkan vanligare idag än tidigare

Hälften av kommunerna uppger i enkäten att de 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.

Tabell 77: Kommunernas samverkan med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen

Typ av mellankommunal samverkan	Kommuner
Gemensam regionplanering	Hammarö, Årjäng
Gemensam exploatering vid kommungränsen	Ingen kommun
Gemensamma analyser av bostadsmarknaden	Kristinehamn, Årjäng
Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov	Forshaga, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Årjäng
Samarbete i bostadssociala frågor	Hammarö, Munkfors, Årjäng
Samarbete kring kollektivtrafik	Filipstad, Forshaga, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Munkfors

Tabell 77 visar olika typer av mellankommunal samverkan som kommunerna använder sig av i planeringen för bostadsförsörjningen.⁶⁷ Den samverkan som sker är viktig för länets utveckling, men den kan utvecklas ytterligare. Hälften av kommunerna deltar inte i någon samverkan enligt enkäten.

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.

⁶⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2026

Ägardirektiv och avkastningskrav

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

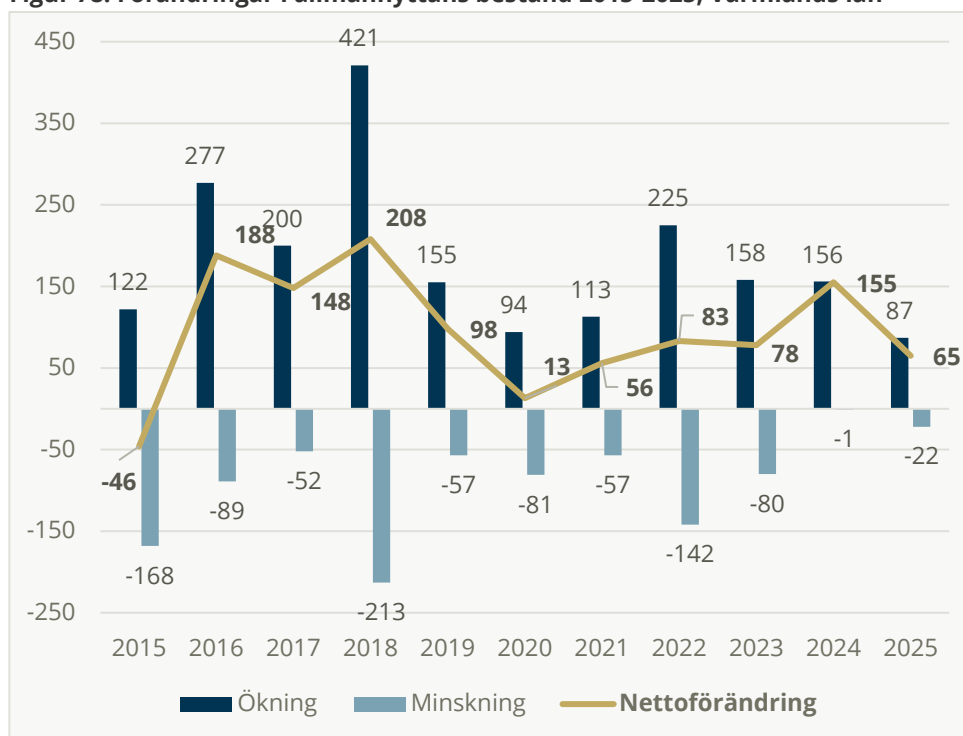
Allbolagens krav att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer utgör ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva ett företag i vinstsyfte. Syftet med kravet är att bolaget inte ska gynnas av kommunen och därmed riskera att snedvrider konkurrensen på bostadsmarknaden på ett sätt som missgynnar privata hyresvärdar.

Kommunerna säkerhetsställer detta genom att fastställa marknadsmässiga avkastningskrav för vinst, vilket är den minsta procentuella avkastningen som kommunen, som ägare, förväntar sig av bolaget.

Förändringar i allmännyttan under 2025

Som figur 78 visar ökade det totala beståndet för de allmännyttiga bostadsbolagen under 2025 med 65 lägenheter. Majoriteten av dessa tillkom genom nyproduktion i Karlstad. Säffle och Torsby sålde några lägenheter och Torsby rev dessutom tre.

Figur 78: Förändringar i allmännyttans bestånd 2015-2025, Värmlands län



De allmännyttiga bostadsbolagen i Värmland äger idag cirka 32 procent av alla lägenheter i flerbostadshus. På tio år har andelen sjunkit med ungefär tre procentenheter. Det följer den trend som ses nationellt. Privata aktörer står för majoriteten av den nybyggnation som sker samtidigt som de kommunala bostadsbolagen säljer hyresrätter eller ombildar dem till bostadsrätter. När det allmännyttiga beståndet minskar finns det risk för att kommunernas möjligheter att erbjuda hyresbostäder till personer och hushåll som på egen hand inte kan ordna en bostad försvåras.

Ansökan om förtur

I avsnittet om det vräkningsförebyggande arbete beskrevs kommunernas arbete med att ge förtur till den som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Kommunerna kan också erbjuda förtur till andra som av olika anledningar söker en bostad, vilket tolv kommuner gjort under 2025.

Hos de flesta av kommunerna vänder man sig till det kommunala bostadsföretaget med en sådan förfrågan. Det är också i de flesta fall det kommunala bostadsföretaget som tar ställning till om en ansökan ska beviljas. Ibland är också socialförvaltning eller motsvarande inblandade i besluten. Många kommuner kräver att den som ansöker om förtur ska styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande.⁶⁸

Det finns flera olika anledningar till att en person kan beviljas förtur till en bostad. Tabell 79 visar olika anledningar till att erbjudas förtur samt vilka kommuner som beviljat detta under 2025. Utöver de förtursgrunder som listas i tabellen har flera kommuner också erbjudit förtur till bland annat nyanlända.

⁶⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2026

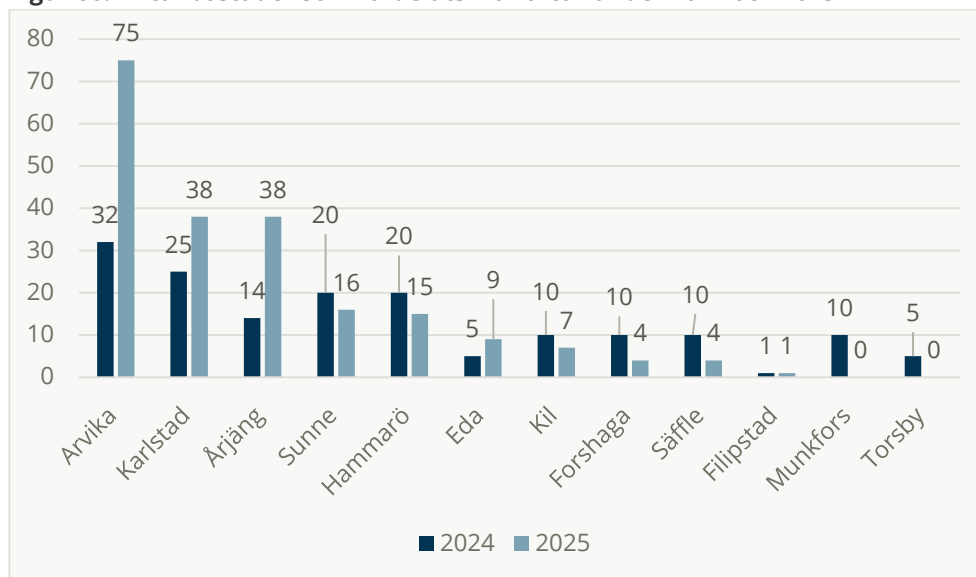
Tabell 79: Beviljade förtursgrunder hos de allmännyttiga bostadsbolagen 2025.

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

Som tabell 79 visar 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 kvinnor som utsatts för våld av närstående.

Sammanlagt 207 bostäder fördelades till bostadssökande genom förtur under 2025, vilket är en ganska stor ökning jämfört med året innan. Flest bostäder har fördelats i Arvika, både under 2024 och 2025, vilket figur 80 visar.

Figur 80: Antal bostäder som fördelats via förtur under 2024 och 2025



Svaren i enkäten ger ingen uppdelning i antal bostäder på de olika grunderna, men det är 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.

Boverkets statistikverktyg för att mäta jämlika livsvillkor

Segregation och bostadsbrist begränsar människors tillgång till resurser och möjligheter, och gör det därmed svårare att uppnå jämlika livsvillkor. Med hjälp av mätningar och verktyg kan strategiska insatser bidra till att minska ojämlikhet och främja social hållbarhet.

Boverket tillhandahåller tre e-tjänster för statistik och analys på områdesnivå:

- Behovsbaserad bostadsbrist
- Mått på utanförskap
- Segregationsbarometern

Syftet med e-tjänsterna är att göra arbetet mer kunskapsdrivet och träffsäkert genom att ta fram dataunderlag på olika geografiska nivåer. Kommunerna kan använda statistik och analysfunktioner för att se förändringen över tid och ge möjlighet till fördjupade analyser med hjälp

av kartor, diagram och tabeller.

Behovsbaserad bostadsbrist

Länsstyrelsen Värmland har i de två senaste bostadsmarknadsanalyserna redovisat 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 att underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

Måtten ska kommunerna använda som underlag vid arbetet med att ta fram nya handlingsplaner i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.⁶⁹

Sedan Boverket lanserade de åtta måtten har de värmländska kommunerna inte använt dem i någon större utsträckning. 2023 var det tre kommuner som uppgav att måtten användes i planeringen av bostadsförsörjningen. 2024 var det sex kommuner som angav att måtten användes.

I bostadsmarknadsenkäten för 2025 är det fem kommuner som uppger att de använt måtten. I och med att måtten i första hand togs fram som underlag till arbetet med handlingsplaner kommer kommunerna kanske inledningsvis inte använda dem till annat. Allt eftersom kommunerna påbörjar arbetet med att ta fram nya handlingsplaner kommer måttens användning naturligt öka.

Mått på utanförskap

I förra årets bostadsmarknadsanalys redogjorde Länsstyrelsen Värmland för den rapport som Boverket och SCB publicerade 2024. Rapporten ”Fördjupad analys om utanförskap, slutrapport regeringsuppdrag 2024:2” analyserade olika områdets förutsättningar, behov och problem kopplat

⁶⁹ Boverket.se

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.

Efter att rapporten släpptes har Boverket tagit fram en e-tjänst i form av ett statistikverktyg som bygger på den fördjupade analysen. I e-tjänsten kan exempelvis en kommun själv med hjälp av karta och statistik analysera om någon eller några delar av kommunen har utmaningar kopplat till utanförskap.

De faktorer som används för att definiera utanförskap är:

- bidragsberoende
- kriminalitet och otrygghet
- svagt demokratiskt deltagande
- svag arbetsmarknadsetablering
- svaga skolresultat
- trångboddhet
- ohälsa.

För Värmlands del var det totalt 23 RegSO-områden som utifrån ovanstående faktorer kunde klassas som utanförskapsområden. I bostadsmarknadsanalysen för 2024 har Länsstyrelsen Värmland redovisat och analyserat måttet på utanförskap i relation till måtten på behovsbaserad bostadsbrist.

Segregationsbarometern

Segregation innebär att människor lever och verkar separerade från andra. Det kan handla om uppdelning av individer utifrån socioekonomisk status, etnicitet eller demografi. Ofta är uppdelningen geografisk och gör att olika grupper lever och verkar på olika platser och riskerar att inte mötas. Segregationsbarometern utgår från den socioekonomiska boendesegregationen.

Mätning och uppföljning av segregation är avgörande för att förstå hur skillnader i människors livsvillkor påverkar samhällsutvecklingen. Genom att analysera geografiska skillnader i exempelvis inkomst, utbildning och arbetsmarknad går det att identifiera ojämlikheter och kartlägga hur olika grupper lever och verkar. Segregation förändras över tid och att följa utvecklingen ger insikter om vilka faktorer som förstärker eller minskar segregation.

I Segregationsbarometern används måtten ojämlikhetsindex och områdestyper för att visualisera och analysera socioekonomiska förutsättningar. Ojämlikhetsindex mäter graden av geografisk segregation, medan områdestyper belyser socioekonomiska villkor i olika

regionala områden.⁷⁰

Områdestyper

Måttet områdestyper delar in exempelvis en kommuns eller ett läns RegSO-områden (regionala statistikområden) i fem områdestyper beroende på hur stor den socioekonomiska skillnaden är i området:

1. Områden med stora socioekonomiska skillnader
2. Områden med socioekonomiska skillnader
3. Socioekonomiskt blandade områden
4. Områden med goda socioekonomiska förutsättningar
5. Områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar

Områdestyperna är en rikstäckande indelning efter socioekonomiska förutsättningar som Delegationen mot segregation (Delmos) har tagit fram tillsammans med SCB. Med hjälp av indelningen finns det möjlighet för exempelvis en kommun att följa utvecklingen av olika områdestyper över tid, samt utvecklingen i olika RegSO:n över tid.

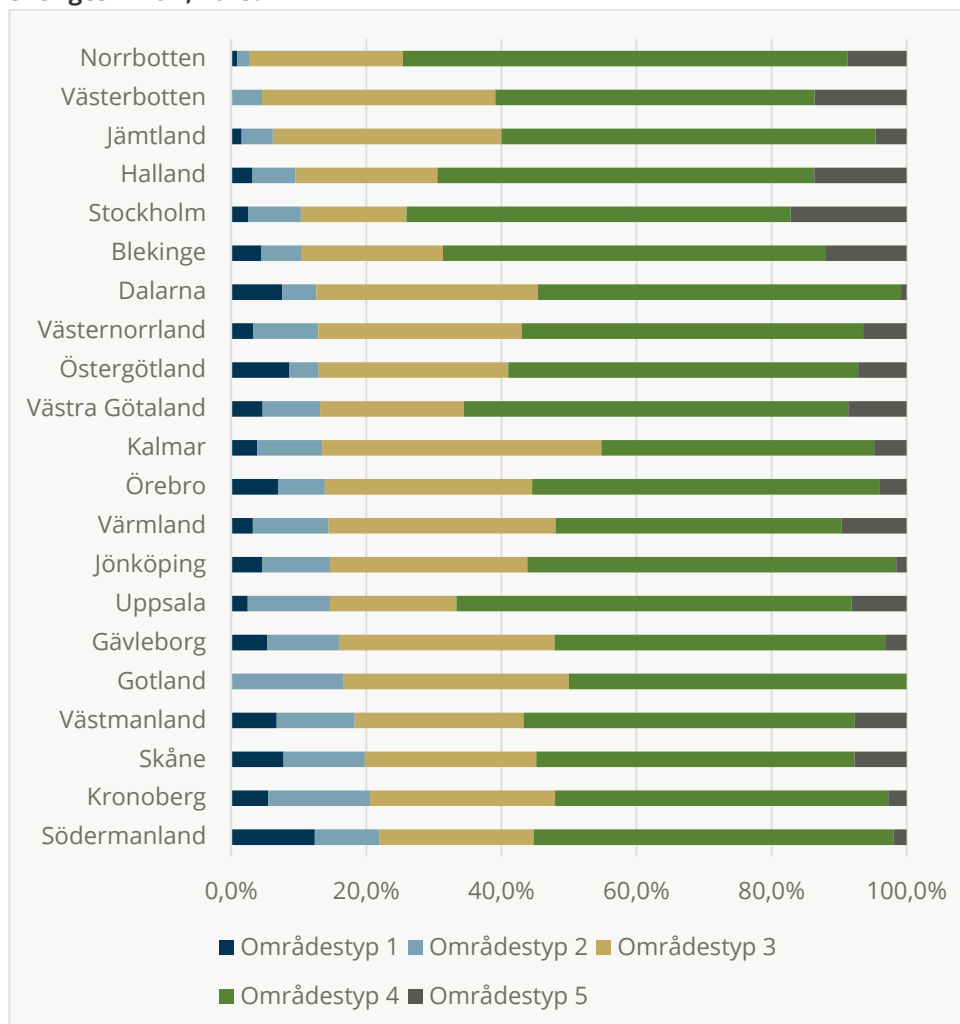
Områdestyp 1 och 2 går in under samlingsbegreppet *områden med socioekonomiska utmaningar*. Områdestyperna beskriver socioekonomiska förutsättningar i ett RegSO, men mäter inte graden av segregation.

Denna analys utgår från den senast uppdaterade statistiken, vilket är för år 2023. I en nationell jämförelse hamnar Värmland ungefär i mitten. Figur 81 visar Sveriges 21 län och hur stor andel av länens RegSO-områden som befinner sig i de olika områdestyperna.

Diagrammet är sorterat utifrån det län som har flest RegSO-områden i områdestyp 1 och 2. Som tabellen visar är det Södermanland som har flest RegSO-områden i de två första områdestyperna och Norrbotten som har färst. Noterbart är att Västerbotten inte har något RegSO-område i områdestyp 1, medan Gotland inte har något i områdestyp 5.

⁷⁰ Boverket.se

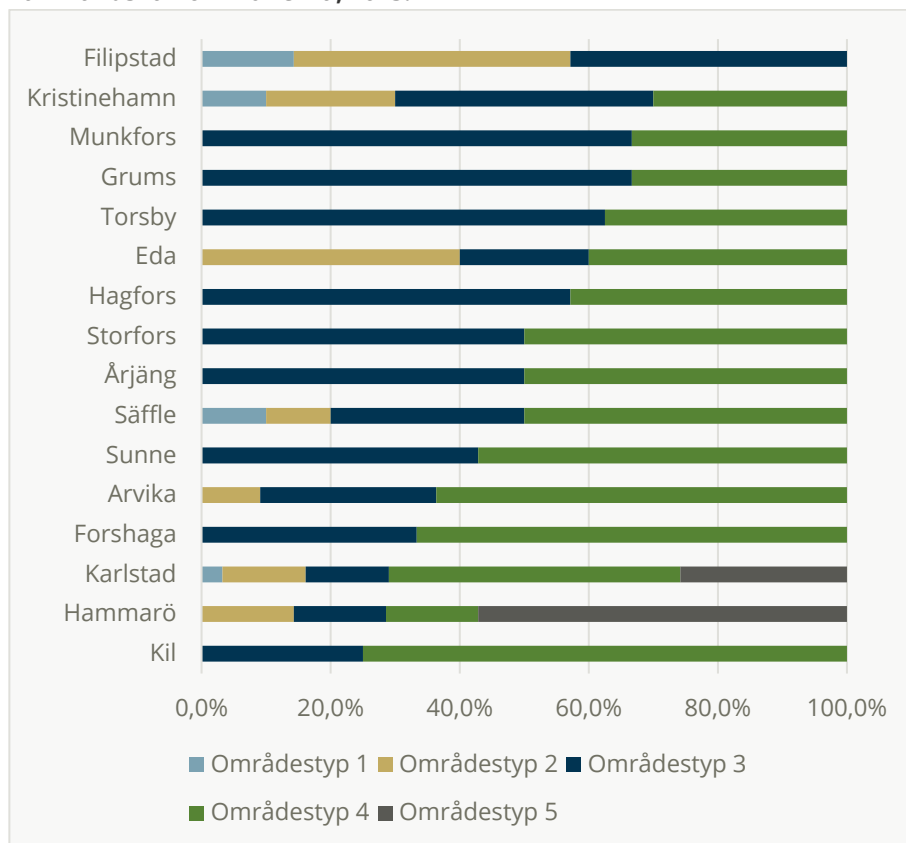
Figur 81: Fördelningen av RegSO-områden i de olika områdestyperna för Sveriges 21 län, 2023.



Störst andel av befolkningen i Värmland, ungefär 45 procent, befinner sig i områdestyp 4. Näst största grupp är de som finns i områdesgrupp 3. Cirka 13 procent av värmlänningarna bor i områden med socioekonomiska utmaningar, alltså områdestyp 1 och områdestyp 2. Endast 12 procent av befolkningen i Värmland bor i områden med mycket goda socioekonomiska förhållanden.

När det gäller fördelningen av RegSO-områden för de värmländska kommunerna går det att se stora skillnader mellan dem. Här har kommunerna sorterats efter den som har flest RegSO-områden i områdestyp 1-3. Det är flera av länets kommuner som inte har några RegSO-områden i en eller flera områdestyper, vilket figur 82 visar. Filipstad har sammanlagt sju RegSO-områden och samtliga återfinns i de tre första områdestyperna. Karlstad är den enda kommunen som finns representerad i samtliga områdestyper.

Figur 82: Fördelningen av RegSO-områden i de olika områdestyperna för de värmländska kommunerna, 2023.



Som figur 82 visar så har majoriteten av kommunerna inga av ytterligheterna i form av områdestyp 1 och 5, utan befinner sig ”i mitten” i områdestyp 3 och 4.

Ojämlighetsindex

Ojämlighetsindexet är ett mått på skillnader i bosättningsmönster mellan olika socioekonomiska grupper och mäter graden av segregation. Ojämlighetsindexet är också ett mått på ojämnheter som i Segregationsbarometern betyder att olika socioekonomiska grupper är fördelade så att exempelvis vissa inkomstgrupper är överrepresenterade i vissa områden och underrepresenterade i andra.

Hushållen delas in i fem så kallade inkomstkventiler. Dessa används för att mäta och jämföra den inkomst hushållen har att röra sig med varje månad.

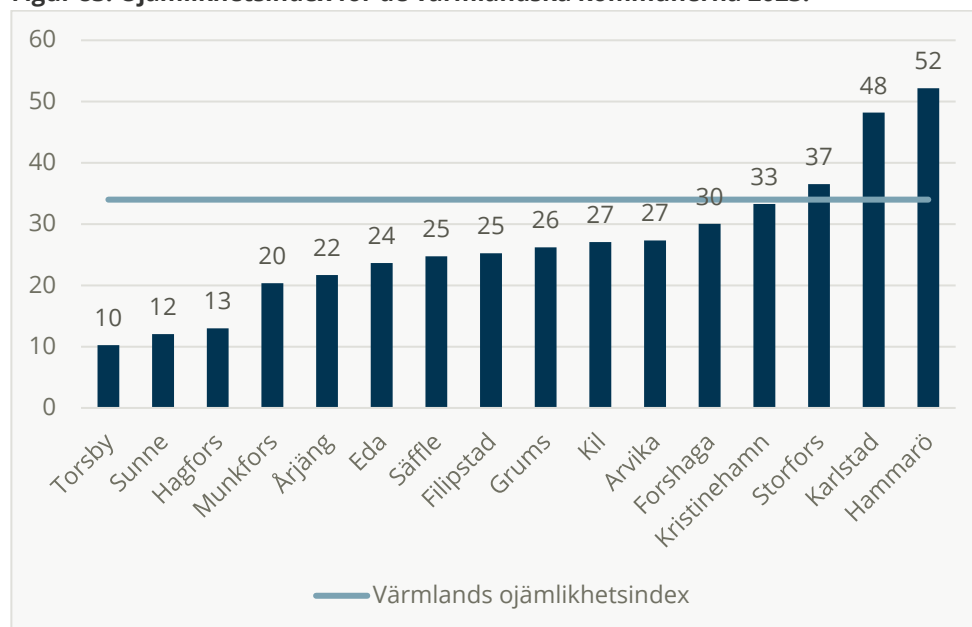
Ojämlighetsindexet i Segregationsbarometern beskriver hur jämn eller ojämn fördelningen av den lägsta inkomstgruppen (kvintil 1) och den högsta inkomstgruppen (kvintil 5) är mellan olika områden i en kommun eller i ett län. Indexet löper på en skala från 0–100 där värdet 0 innebär ingen segregation och värdet 100 innebär total segregation. Ju högre

indexvärde, desto mer segregerad är alltså kommunen eller länet.

I en kommun med högt ojämlikhetsindex finns det en ganska tydlig uppdelning var personer med lägre inkomster bor och var de med högre inkomster bor.

Ojämlikhetsindexet för Värmland är 34 och som figur 83 visar så har de flesta kommunerna i länet ett lägre index. Karlstad och Hammarö sticker ut med index klart högre än övriga länet. Det borde innebära att det i högre grad finns en uppdelning var personer med lägre inkomster bor och var de med högre inkomster bor i de två kommunerna.

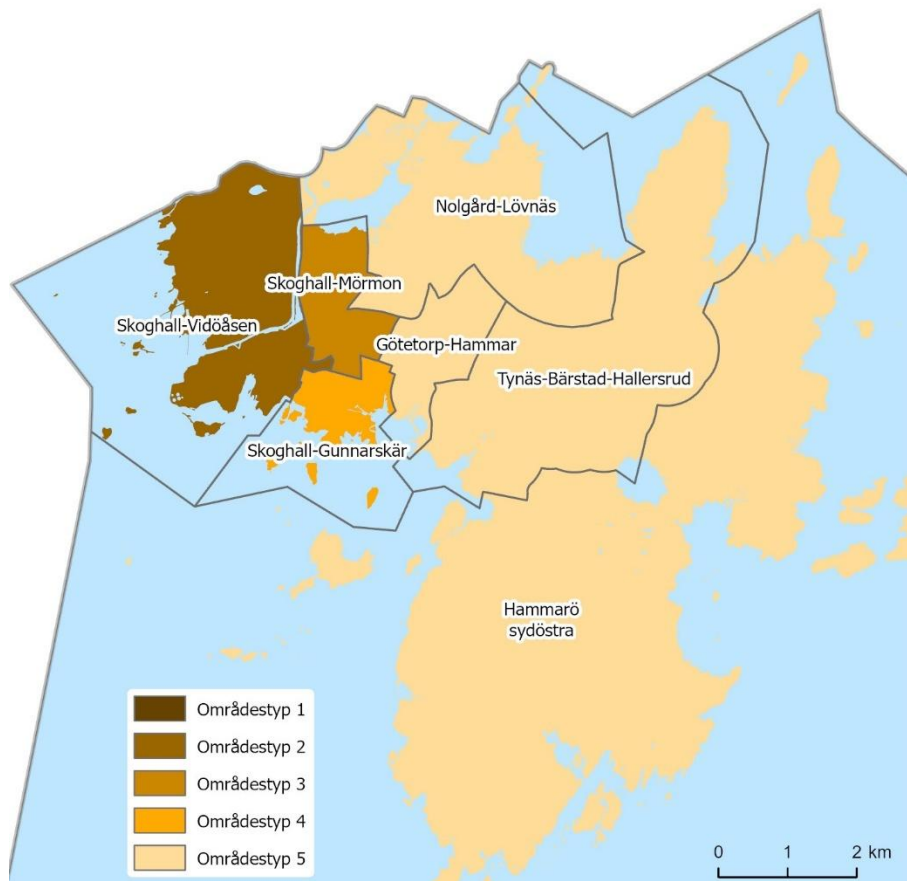
Figur 83: Ojämlikhetsindex för de värmländska kommunerna 2023.



Vid en granskning av den karta över Hammarö som Segregationsbarometern presenterar syns en ganska tydlig uppdelning av kommunen, där personer i de lägre inkomstgrupperna i stor utsträckning bor i centralorten och västra delarna, medan de med högre inkomst bor i kommunens östra delar.

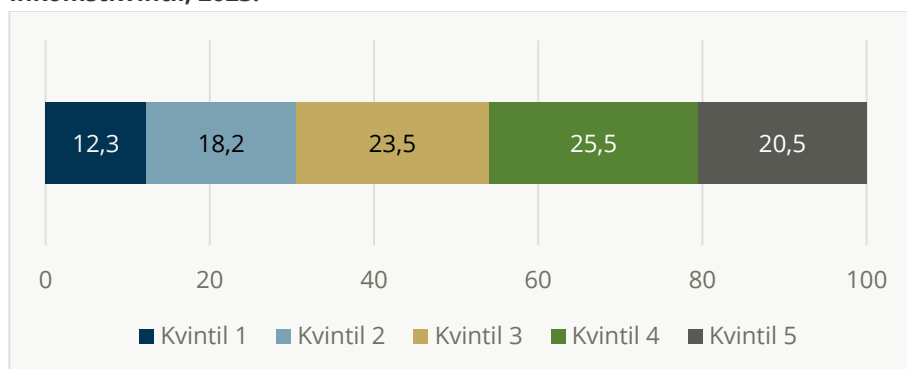
Hammarö är indelat i sju RegSO-områden och som figur 84 visar finns fyra av dessa i områdestyp 5. Över 67 procent av befolkningen i kommunen återfinns där. Områdestyp 1 finns inte i kommunen.

Figur 84: RegSO-områden i de olika områdestyperna för Hammarö kommun, 2023.



Den disponibla inkomsten har stor betydelse för individers möjlighet till konsumtion och sparande. I diagrammet nedan presenteras fördelningen av Hammarös befolkning efter inkomstkventil i procent. Diagrammet beskriver hur stor andel av kommunens befolkning som befinner sig i olika delar av inkomstfördelningen.

Figur 85: Fördelning i procent av Hammarös befolkning efter inkomstkventil, 2023.



Tanken med segregationsbarometern är att den kan användas som ett kunskapsunderlag i bostadsförsörjningsarbetet.

Exemplet med Hammarö visar att kommunen har ett ganska högt ojämlikhetsindex. Ungefär 10 procent av befolkningen bor i områden med socioekonomiska utmaningar samtidigt som 67 procent bor i områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar.

Verktyget kan användas som ett viktigt kunskapsunderlag i en kommuns bostadsförsörjningsarbete. För Hammarö kan det ge kommunen en tydlig bild av hur socioekonomiska skillnader och boendemönster ser ut geografiskt. Verktyget visar bland annat vilka områden som har goda socioekonomiska förutsättningar och vilka som har större utmaningar, vilket gör det möjligt att identifiera obalanser i bostadsstrukturen och planera mer strategiskt.

Kommunen kan använda detta för att avgöra var olika typer av bostäder behöver byggas, exempelvis fler hyresrätter, mindre lägenheter eller trygghetsboenden i de västra delarna av kommunen som idag domineras av småhus och äganderätter. Samtidigt kan kommunen undvika att nyproduktion förstärker segregation genom att skapa mer blandade bostadsområden med varierade upplåtelseformer och bostadsstorlekar.

Eftersom statistiken uppdateras regelbundet kan kommunen dessutom använda verktyget för att följa utvecklingen över tid och utvärdera effekterna av planering och bostadspolitiska beslut.

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.⁷¹ 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.

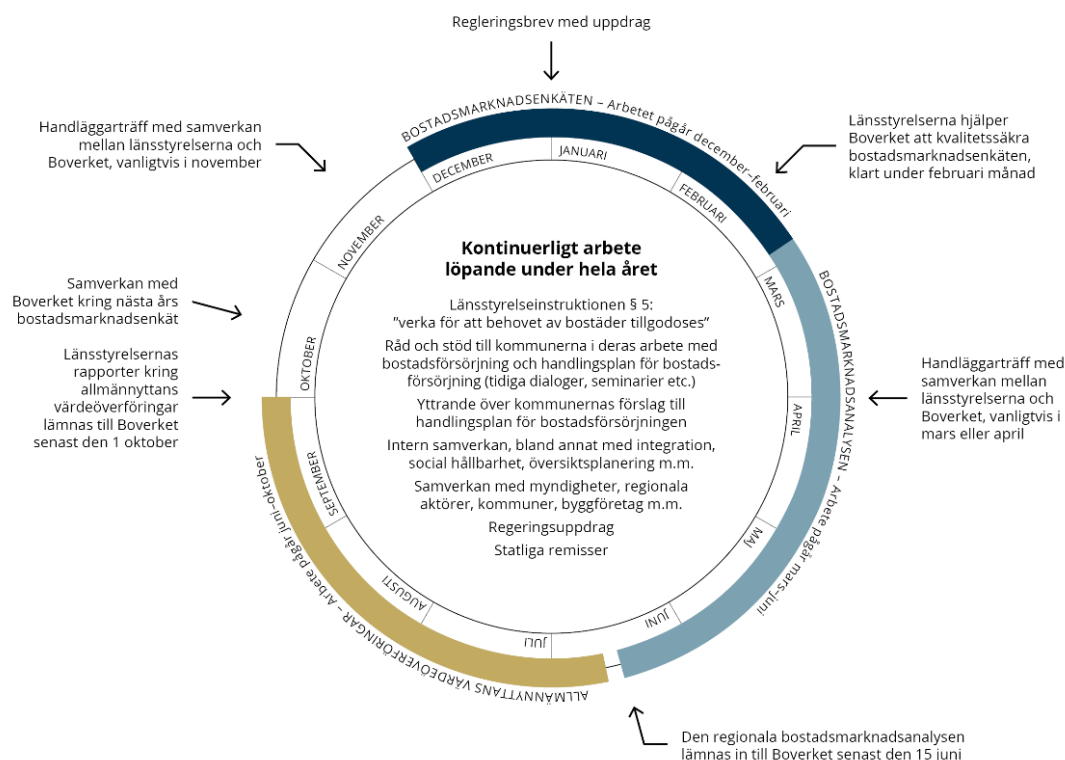
För att kunna verka för att behovet av bostäder tillgodoses i länet behöver behovet visas och synliggöras. Därför har också Länsstyrelsen i uppdrag att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet.

Utöver analysen av den regionala bostadsmarknaden ska rapporten också innehålla en redovisning av hur kommunerna och Länsstyrelsen

⁷¹ Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.⁷²

Figur 86: Illustration över ett årshjul som sammanfattar länsstyrelsernas årliga arbete med bostadsförsörjning



Länsstyrelsen Värmlands arbete enligt 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt 3 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen och uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen har under året bidragit till kommunernas planering av bostadsförsörjningen genom rådgivning, information och kunskapsunderlag. Den regionala bostadsmarknadsanalysen har utgjort ett viktigt underlag i detta arbete, tillsammans med den vägledning som lämnats i samband med yttranden över översiktsplaner och

⁷² Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Vidare har Länsstyrelsen verkat för att kommunal samordning kommer till stånd genom det länsöverskridande samarbetet kring bostadsförsörjning i små orter med svag befolkningsutveckling som beskrivs i avsnittet Förfall i det byggda beståndet.

Regleringsbrevsuppdrag 3 C6 2025

Länsstyrelserna fick i 2025 års regleringsbrev i uppdrag att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Myndigheterna ska redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (prop. 2024/25:42). Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna.

Uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Redovisning av hur Länsstyrelsen Värmland genomfört uppdraget

Länsstyrelsen Värmland har valt att i frågan om antagna handlingsplaner utifrån svaren redovisa de tre kommuner där Länsstyrelsen getts möjlighet att yttra sig över handlingsplanerna. Ytterligare en kommun har antagit en handlingsplan, men den antogs utan att Länsstyrelsen fått möjlighet att yttra sig.

I redovisningen av uppdaterade riktlinjer för markanvisning har Länsstyrelsen valt att utgå från de svar som kommunerna lämnat i bostadsmarknadsenkäten.

Antagna handlingsplaner för bostadsförsörjningen

Sedan lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades i mars 2025 har Länsstyrelsen Värmland getts möjlighet att yttra sig över tre kommuners handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Dessa tre kommuner är Arvika, Årjäng och Kristinehamn.

Tabell 87: Senast antagna riktlinjer/handlingsplan för bostadsförsörjningen

När antog kommunfullmäktige riktlinjer/handlingsplan för bostadsförsörjningen?	Kommuner
Under nuvarande mandatperiod	Arvika, Forshaga, Hammarö, Sunne
Under föregående mandatperiod	Filipstad, Kil, Storfors, Säffle, Torsby
Riktlinjer äldre än 2018	Grums, Hagfors, Årjäng
Ny handlingsplan beräknas antas under 2026	Eda, Hagfors, Karlstad, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Säffle, Årjäng

Riktlinjer för markanvisningar

I propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning föreslogs att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar skulle ges ett uttryckligt bostadsförsörjningssyfte. Kortfattat innebar förslaget att lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar skulle kompletteras med en bestämmelse om att det av riktlinjer för markanvisningar ska framgå hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. Lagändringen trädde i kraft 1 mars 2025.

I Värmland har en majoritet av kommunerna antagna riktlinjer för markanvisning. Av svaren i bostadsmarknadsenkäten framgår att det endast är Arvika, Hammarö och Sunne som svarat något annat än Nej på frågan om det framgår av riktlinjerna hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning.

Tabell 88: Kommuner med antagna riktlinjer för markanvisning

Kommuner som har antagna riktlinjer för markanvisning	Utöver det som står i lagkravet, finns det något annat som innefattas i dessa riktlinjer? Exempelvis konkurrens/sociala aspekter, hållbarhet, kvalitets- och gestaltningskrav	Framgår det av riktlinjerna hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning? På vilket sätt?
Arvika	Utformningskrav kan exempelvis vara att byggnader ska ha en viss arkitektonisk utformning, höjd eller ett visst fasad- eller takmaterial.	Markanvisning används som en del i kommunens arbete med bostadsförsörjning.
Forshaga	Nej	Nej
Grums	Det finns krav på en hållbar utveckling i kommunen.	Nej
Hammarö	Inget svar	De används för att säkerhetsställa att marken nyttjas på ett sätt som överensstämmer med handlingsplanen för bostadsförsörjning. Kommunen kan genom riktlinjerna påverka områdets innehåll och bostädernas upplåtelseform.
Karlstad	Ja, det står om hållbarhet och när och hur krav ställs i processen.	Nej, men kommer att uppdateras under 2026.
Kil	Kommunen förbehåller sig rätten att bestämma upplåtelseform samt sociala hänsynstaganden. Kommunen kan komma att ställa särskilda krav vid förevarande markanvisning för att säkerhetsställa att exploatering och byggnation sker i linje med kommunens mål och vision. Kommunen kan komma kräva att byggherren ställer ekonomisk säkerhet för sina förpliktelser.	Nej
Kristinehamn	Nej	Nej
Munkfors	Inget svar	Inget svar
Storfors	Inget svar	Inget svar
Sunne	Markanvisningar bör bidra till ett varierat utbud av upplåtelseformer. Vid behov kan krav på olika former av socialt	Ja, vid behov kan de villkor som nämns i svaret ovan användas. Har dock inte varit aktuellt.

	boende och specialbostäder bli aktuellt, liksom avtal om tilldelning av lägenheter för olika bostadssociala behov.	
Säffle	Inget svar	Inget svar
Torsby	Nej	Nej
Årjäng	Inget svar	Inget svar

I Arvika kommuns riktlinjer står det att markanvisning ska användas som en del i kommunens arbete med bostadsförsörjning. Det redogörs dock inte mer kring *hur* riktlinjerna ska användas.

Hammarö skriver att riktlinjerna ska användas som ett verktyg för att kunna påverka hur ett område bebyggs i form av bland annat utformning och upplåtelseformer. Detta för att marken ska nyttjas i enlighet med översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Syftet med Sunne kommuns riktlinjer är att kunna använda dem för att vid behov kunna krav på exempelvis olika former av socialt boende och specialbostäder.

Tabell 89: Kommunernas skrivelse i riktlinjer för markanvisning kring dess roll i bostadsförsörjningsarbetet

Kommuner	Skrivelse i riktlinjer för markanvisning kring användning vid bostadsförsörjningsarbetet	Datum för antagande av riktlinjer för markanvisning
Arvika	Riktlinjerna ska även bidra till att uppfylla Arvika kommuns lagstadgade bostadsförsörjningsansvar genom att markanvisning används som en del i kommunens arbete med bostadsförsörjning.	Maj 2025
Hammarö	Hammarö kommuns syfte med att upprätta markanvisningsavtal är att säkerställa att marken nyttjas på ett sätt som överensstämmer med kommunens översiktsplan, visioner och riktlinjer för bostadsförsörjning samt stödja genomförandet av byggnation enligt gällande detaljplan. Kommunen ges härigenom möjlighet att påverka ett områdes innehåll, byggnaders utformning och bostäders upplåtelseform.	Oktober 2017
Sunne	Markanvisningar bör bidra till ett varierat utbud av upplåtelseformer. Vid behov kan krav på olika former av socialt boende och specialbostäder bli aktuellt, liksom avtal om tilldelning av lägenheter för olika bostadssociala behov.	Maj 2023 (revidering)

Som tabell 89 visar är riktlinjerna för Hammarö och Sunne antagna innan lagändringen trädde i kraft, medan Arvikas antogs strax efter.

Länsstyrelsens åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna

Sedan lagändringen 1 mars 2025 har tre kommuner i länet valt att anta handlingsplaner. Länsstyrelsen i Värmland har vidtagit åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna.

Vid ett möte med Arvika kommun, under framtagandet av nya riktlinjer för bostadsförsörjning, informerade Länsstyrelsen om lagändringen och lämnade råd och vägledning kring dess tillämpning. Länsstyrelsen har även gett motsvarande stöd i sitt yttrande över Torsby kommuns reviderade riktlinjer för bostadsförsörjning.

Därutöver har Länsstyrelsen i Värmland verkat för att kommunal samordning kommer till stånd genom det länsöverskridande samarbetet kring bostadsförsörjning i små orter med svag befolkningsutveckling som beskrivs i avsnittet Förfall i det byggda beståndet.



Statyn Fågelmannen, Arvika.

Slutsatser

Bostadsmarknadsläget och bostadsbyggandet i kommunerna

År 2025 var det endast en kommun i Värmland; Hammarö, som bedömde att det rådde underskott på bostäder i kommunen som helhet. Fyra kommuner uppgav att de hade ett överskott på bostäder, medan de resterande elva kommunerna bedömde att bostadsmarknaden var i balans.

Situationen på den värmländska bostadsmarknaden har förändrats snabbt under de senaste åren. Som mest ansträngd var den 2017 och 2018, då elva av länets kommuner rapporterade underskott. Att en allt större andel kommuner nu bedömer att det råder balans är en positiv utveckling. Trots det förbättrade läget kvarstår flera utmaningar för bostadsförsörjningen. Särskilt framträdande i Värmland är behovet av fler tillgänglighetsanpassade bostäder och anpassade boendeformer för äldre.

Det är samtidigt svårt att betrakta en kommun som en enda sammanhängande bostadsmarknad, då det kan finnas betydande lokala skillnader. Utvecklingen i centralorterna följer ofta andra mönster än i kommunernas övriga delar, vilket innebär att förutsättningarna på bostadsmarknaden kan variera kraftigt inom samma kommun. Som exempel bedömer Arvika, Kristinehamn och Torsby balans i kommunen som helhet men att det råder underskott i centralorten.

2025 färdigställdes 1 141 lägenheter i länet, vilket är den fjärde högsta siffran sedan 1992. Den höga nivån ska dock främst ses som ett resultat av projekt som påbörjades före eller i början av den ekonomiska nedgången 2022. Eftersom antalet byggstarter minskade markant under 2023 och 2024 finns det fortsatt en osäkerhet kring utvecklingen de kommande åren, även om det under 2025 skett en viss uppgång i antalet påbörjade lägenheter.

Bostadsbyggandet under 2025 var starkt koncentrerat till Karlstad, där merparten av länets nya bostäder färdigställdes. Över 1 000 lägenheter i flerbostadshus tillkom i kommunen, vilket motsvarar en fördubbling jämfört med året innan. Nästan samtliga färdigställda bostäder utgjordes av lägenheter i flerbostadshus, medan småhusbyggandet minskade kraftigt jämfört med föregående år. I övriga kommuner var nyproduktionen mycket begränsad, och i flera kommuner bestod den i sin helhet av ett fåtal småhus.

Många kommuner i Värmland 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.

När marknadsförutsättningarna är svaga, bland annat till följd av på grund av de begränsande faktorerna som nämndes ovan, minskar intresset från privata aktörer eftersom kalkylen inte går ihop. I praktiken innebär det att ansvaret för att få till nyproduktion i många fall hamnar på kommunen och/eller den kommunala allmännyttan. För även i en kommun med balans eller överskott kan nyproduktion vara nödvändig för att utbudet bättre ska matcha den efterfrågan som ändå finns.

I flera kommuner finns ett kvantitativt överskott av bostäder i centralorten, samtidigt som det råder ett mer kvalitativt underskott. Det innebär att det visserligen finns lediga lägenheter och vakanser i det kommunala beståndet, men att dessa inte alltid motsvarar efterfrågan när det gäller standard, tillgänglighet och läge. Denna situation speglar utvecklingen i flera kommuner där befolkningen minskat över tid, samtidigt som bostadsbeståndet inte fullt ut har anpassats till förändrade demografiska förutsättningar.

Ett alternativ till nybyggnation är att genom ombyggnation bättre ta vara på det bostadsbestånd som redan finns. I årets bostadsmarknadsanalys har Länsstyrelsen, likt fjolåret, valt att lyfta några exempel på hur det går att genom ombyggnation anpassa beståndet efter nya behov. I årets rapport lyfts exempel från kommunerna, Sunne och Säffle.

Befolkningsutvecklingen

Under 2025 minskade folkmängden i Värmland för tredje året i rad. Det var enbart två kommuner i länet som hade en befolkningsökning; Karlstad, och Munkfors. Övriga kommuner minskade.

Befolkningsutvecklingen i länet kan främst förklaras av det föds för få barn, och att de positiva flyttnetton som noterats under de senaste åren har inte varit tillräckligt stora för att kompensera för det negativa födelsenettet.

Att både Karlstad och Munkfors ökade sin befolkning 2025, trots ett negativt födelseunderskott, berodde i huvudsak på att fler personer flyttade in till kommunerna än ut.

Denna typ av befolkningsutveckling tydliggör dock att alla kommuner inte kan förväntas växa. Befolkningsökningar som drivs av inflyttning innebär i många fall att människor flyttar från en annan kommun. Ett positivt flyttningsöverskott i en kommun motsvaras därför ofta av ett

negativt flyttningsnetto någon annanstans. När antalet födda är lågt och den nationella befolkningstillväxten dämpas ökar konkurrensen om invånare mellan kommuner och regioner. Det innebär att fler kommuner konkurrerar om samma grupp potentiella inflyttare, vilket gör det svårt för alla att uppnå befolkningstillväxt.

Värmland hade under 2025 det tredje lägsta fruktsamhetstalet i Sverige. Det innebär att varje generation blir mindre än den föregående. För kommunerna i Värmland handlar utmaningen därför i högre grad om att försöka att anpassa bostadsbestånd, infrastruktur och kommunal service till den demografiska utvecklingen än att planera för fortsatt befolkningstillväxt.

Enkäten om ovårdade och förfallna byggnader

Den enkät som Länsstyrelsen Värmland genomfört i samarbete med länsstyrelserna i Dalarna och Örebro visar att ovårdade och förfallna byggnader är en utmaning som berör nästan alla kommuner i de tre länen. Utveckling över tid varierar mellan kommunerna, men problematiken framstår som långvarig, och i många fall ökande, eftersom många kommuner uppger att situationen varit oförändrad under lång tid samtidigt som fler ser en ökning än en minskning.

Av enkätsvaren framträder en bild av att konsekvenserna av förfallet i många fall sträcker sig bortom den enskilda fastigheten och påverkar både säkerhet, trygghet, områdets attraktivitet och fastighetsvärden. Situationen får därmed konsekvenser för lokalsamhället och bostadsmarknaden i stort.

Flera kommuner upplever betydande svårigheter i sitt tillsynsarbete. Brist på resurser, ekonomiska risker och framför allt problem med delgivning försvårar möjligheterna att driva ärenden framåt. Detta gäller särskilt fastigheter där ägarförhållandena är oklara eller där fastighetsägaren inte kan nås.

Enkätsvaren pekar även på att nuvarande verktyg och regelverk inte upplevs vara tillräckliga för att hantera problemen på ett effektivt sätt. I vissa fall leder detta till att kommuner själva får ta ett större ansvar genom att köpa in eller riva problemfastigheter, trots att ansvaret i grunden ligger hos privata fastighetsägare.

Detta är ett reellt problem som finns i de tre länen och troligtvis också i andra delar av Sverige. Det finns ett stort behov och en önskan från kommunerna att staten ska verka för att underlätta det kommunala arbetet, både genom ökade resurser och genom förändringar i lagstiftningen.

Läget för särskilt utsatta grupper

När läget på den värmländska bostadsmarknaden gått mot övervägande balans, så har det även gett effekt på situationen för de särskilt utsatta grupperna.

Unga, studenter och nyanlända har alla goda förutsättningar att hitta en lämplig bostad för tillfället, mycket tack vare en lägre aktivitet på bostadsmarknaden på grund av ett oroligt omvärldsläge. Samtidigt är dessa grupper bland de som först drabbas när bostadsmarknaden blir mer aktiv. Därför kan läget snabbt ändras för grupperna om marknaden blir hetare och efterfrågan överstiger utbudet.

Personer med funktionsnedsättningar som behöver särskilt boende har det svårare än övriga att hitta anpassade bostäder. Flera kommuner har underskott och det upplevs som svårt att bedöma framtida behov. Kommunerna med underskott har dock planer på att bygga fler bostäder och förhoppningsvis kommer läget se bättre ut om något eller några år.

Våldsutsatta kvinnor och barn har prioriterats av länets kommuner de senaste åren genom samarbetet inom Kompott Värmland. Samarbete har även inletts över länsgränsen och flera socialtjänster vittnar om att arbetet med att hitta bostäder för våldsutsatta förenklats betydligt.

Arbetet för att motverka och avlösa hemlöshet har också fått en högre prioritet. Den nationella hemlöshetsstrategin har inneburit att fler kommuner ändrat sitt arbetssätt, bland annat genom införandet av metoden Bostad först och ett utökat arbete med uppsökande verksamhet.

Länsstyrelsen Värmland har i årets analys summerat och redovisat resultatet av det statliga stödet för att anordna bostäder för de äldre. På en tioårsperiod har nästan 700 bostäder byggts med hjälp av stödet. Majoriteten av dessa avser bostäder inom särskilt boende. I endast tre kommuner har det byggts bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden avsedda för äldre.

Kommunerna är överens om att behovet av samtliga boendeformer för äldre stadigt ökar i takt med att andelen äldre växer. Fokus ligger på att ordna bostäder inom särskilt boende, vilket resultatet av det statliga stödet visar. Många äldre behöver inte den boendeformen, men de flesta behöver ett anpassat boende som känns tillgängligt och tryggt. Därför behöver kommunerna också planera för byggnation av senior- och trygghetsbostäder.

Det är dyrt att bygga nya bostäder och i stora delar av länet är det svårt att få ihop kalkylerna för nybyggnation. Det finns risk att nybyggda bostäder för äldre innebär höga avgifter och därför inte kan efterfrågas

av målgruppen på grund av bristande ekonomiska förutsättningar.

I en situation där nyproduktion inte ses som ett realistiskt alternativ kan ombyggnation vara det i stället. I många kommuner finns bostäder eller lokaler som med viss renovering och anpassning skulle kunna bli bra bostäder. Exemplet med kvarteret Soldaten i Sjöfjärde och studentlägenheterna i Sunne har lyfts fram som goda exempel.

Ett tydligare fokus på att använda det befintliga bostads- och lokalbeståndet för att ordna passande bostäder i en kommun gynnar inte bara de äldre utan även övriga hushållstyper. Särskilt utsatta grupper eller hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar skulle alla dra fördelar av ett det skapas fler bostäder som förhoppningsvis blir billigare både att färdigställa och bo i.

Arbetet med bostadsförsörjning i länet

Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten visar att de flesta arbetar aktivt med bostadsförsörjningsfrågorna. Till arbetet finns många verktyg att använda och handlingsplan för bostadsförsörjningen är kanske det främsta.

Arbetet med att ta fram nya handlingsplaner pågår i flera av kommunerna. Det finns dock några kommuner som fortfarande har riktlinjer som togs fram före 2018. Dessa behöver uppdateras för att vara användbara i bostadsförsörjningsarbetet. Boverket har tagit fram statistikverktyg som ska användas vid framtagandet av en ny handlingsplan. I dagsläget är det flera kommuner som inte använt sig av verktygen i någon större omfattning.

Länsstyrelsen Värmland kan genom kommunernas svar i de senaste årens enkäter se att bostadsförsörjningsarbetet har ökat och förbättrats över tid. Fler kommuner använder de verktyg som finns och det har gett resultat. Det aktiva arbetet har förbättrat möjligheterna för många att kunna hitta en passande bostad. Det kvarstår dock mycket arbete och det finns goda förutsättningar att utveckla nuvarande arbetssätt för att tillgodose alla hushållstypers olika behov.

Grunden för allt arbete med bostadsförsörjning är att arbeta med mänskliga rättigheter. 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.

Det är en utmaning att i bostadsförsörjningsarbetet verka för att tillgodose dessa grundläggande mänskliga rättigheter. I Värmland finns

stora inomregionala skillnader för hushållens förutsättningar att tillgodose sina bostadsbehov. Här krävs en gemensam vilja och fortsatt kraftsamling av alla aktörer för att på lång sikt uppfylla värmlänningarnas behov.

Referenser

Litteratur och rapporter

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

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

Boverket. (2025). *Bostadsmarknadsenkäten 2025*. Hämtad 17 mars 2026, från

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

Boverket. (2025). *Byggbehovsberäkning*. Hämtad 17 mars 2026, från

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/byggbehovsberakning/>

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

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

Handelskammaren Värmland. (2024). *Så mår företagen i Värmland*.

Handelskammaren Värmland.

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

Karlstads kommun. (2025). *Lokal kartläggning av hemlöshet 2025*.

Karlstads kommun.

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

<https://www.mfd.se/contentassets/306ff79cee3a42c98d2d856a04436aba/vald-mot-personer-med-funktionsnedsattning.pdf>

SFS. (2025). *SFS Bostadsrapport 2025*. SFS. (Tillgänglig via <https://sfs.se>)

Göteborgs-Posten. (2025, 13 oktober). *Här finns gratis bostäder – ändå vill ingen flytta dit*. Göteborgs-Posten. <https://www.gp.se/livsstil/har-finns-gratis-bostader-anda-vill-ingen-flytta-dit.846b7f40-e30b-491f-9c8b-c784420a2969>

Hemnet. (2025, 3 december). *Trendbrott på bostadsmarknaden: utbudet minskar efter nästan fyra år*. Hemnet.

<https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2025/12/03/tre>

[ndbrott-utbudet-minskar-efter-nastan-fyra-ar](#)

Hyresgästföreningen. (2026). Hyresförhandlingar. Region Mitt. Hämtad 15 maj 2026, från <https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/mitt/dokument/hyresforhandlingar/>

Riksbanken. (2026). Demografiska förändringar, vakanser och långivares kreditrisk [Ekonomiska kommentarer]. Riksbanken. <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2026/demografiska-forandringar-vakanser-och-langivares-kreditrisk.pdf>

Statistiska centralbyrån. (2026). Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållstyp, 2012–2025 [Statistikdatabas]. Statistiska centralbyrån. Hämtad 15 maj 2026, från https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT22/

SVT Nyheter Värmland (2025). Nära hälften av alla kommuner i Värmland lägger ner förskolor 2025. Hämtad 20 maj 2026. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/varmland/nara-halften-av-alla-kommuner-i-varmland-lagger-ner-forskolor-2025>

The Local. (2025, 13 oktober). One krona home: The three-room flat on sale for just one Swedish krona. The Local Sweden. <https://www.thelocal.se/20251013/one-krona-home-the-three-bed-flat-on-sale-for-just-one-swedish-krona>

Lagar, förordningar och föreskrifter

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 2007:623 Förordning om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

SFS 2008:567 Diskrimineringslag.

SFS 2009:47 Lag om vissa kommunala befogenheter.

SFS 2009:400 Offentlighets- och sekretesslag.

SFS 2010:900 Plan- och bygglag.

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

SFS 2014:899 Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

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

SFS 2025:400 Socialtjänstlag.

Internet

Arbetsförmedlingen, www.ams.se

Booli, www.booli.se

Bostad först, www.bostadforst.se

Boverket, www.boverket.se

Handelskammaren Värmland, www.handelskammarenvarmland.se

Hemnet, www.hemnet.se

Kronofogden, www.kronofogden.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Myndigheten för delaktighet, www.mfd.se

Regeringen, www.regeringen.se

SBAB, www.sbab.se

Socialstyrelsen, www.socialstyrelsen.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Sveriges Förenade Studentkårer, www.sfs.se

Tillväxtanalys, www.tillvaxtanalys.se

Bilaga: Enkäten om ovårdade och förfallna byggnader

Svaren på följande frågor redogörs i det tidigare avsnittet Förfall i det byggda beståndet.

Frågebatteri

1. Hur många öppna ärenden hade kommunen under 2025 som rör ovårdade och förfallna byggnader? (Med ärenden avses t.ex. tillsynsärenden, förelägganden eller andra formella processer)

- 0 ärenden
- 1–3 ärenden
- 4–10 ärenden
- 11–20 ärenden
- Fler än 20 ärenden
- Vet ej

2. I vilken utsträckning förekommer ovårdade och förfallna byggnader i kommunen, och hur påverkar de så fall omgivningen? I vilken utsträckning förekommer ovårdade och förfallna byggnader i kommunen, och hur påverkar de i så fall omgivningen?

- Många byggnader på olika platser – tydlig påverkan på omgivningen
- Flera byggnader på några ställen – viss lokal påverkan
- Några byggnader på enstaka platser – marginell påverkan
- Nej, förekommer i princip inte

3. Hur har antalet ärenden gällande ovårdade och förfallna byggnader förändrats i kommunen under de senaste tio åren?

- Ökat
- Varit relativt oförändrat
- Minskat
- Vet ej

4. Om antalet ärenden har förändrats, vilka faktorer bedömer ni haft störst betydelse? (Flera val möjliga)

- Avfolkning Ägarskiften
- Bristande lönsamhet/konkurser
- Rivningar/ombyggnation
- Ökat intresse för ödehus
- Ökad kommunal tillsyn
- Minskad kommunal tillsyn
- Annat:

5. Vilka är de mest påtagliga effekterna av ovårdade och förfallna byggnader i er kommun (flera val möjliga)

- Otrygghet och skadegörelse
- Säkerhetsrisker (brand, ras, olyckor)
- Försämrad attraktivitet i området
- Påverkan på fastighetsvärden
- Minskad vilja till investering och nyetablering
- Ökade kommunala kostnader
- Annat:

6. Hur ofta stöter kommunen på fastighetsägare som:

- Aldrig
- Ibland
- Ofta
- Vet ej
- Inte kan identifieras
- Kan nås men vägrar åtgärda sin fastighet
- Undandrar sig delgivning

7. Hur går kommunen vidare i ärenden där fastighetsägaren inte kan nås eller undandrar sig delgivning? (t.ex. tillsyn enligt PBL, förelägganden, särskild delgivning, rivning i kommunal regi)

8. Vilka upplever ni som de tre största hindren för kommunens möjligheter att fullgöra sitt tillsynsansvar?

- Begränsningar i lagstiftningen
- Delgivningsproblem
- Kostnadsansvar och ekonomisk risk
- Långa handläggningstider

- Brist på resurser
- Brist på juridisk eller teknisk kompetens
- Otydligt ansvar mellan myndigheter
- Annat

9. Arbetar kommunens byggnadsnämnd med samordnad tillsyn?

Med samordnad tillsyn menas att byggnadsnämnden samarbetar med andra myndigheter eller förvaltningar (t.ex. miljö & hälsa, räddningstjänst eller socialförvaltning) när tillsynsärenden berör flera lagområden.

- Ja
- Nej
- Vet inte/Osäker

Om svaret på fråga 9 är nej ska ni inte besvara fråga 10.

10. Med vilka förvaltningar eller myndigheter sker den samordnade tillsynen? (t.ex. miljö-och hälsoskyddsförvaltning, socialtjänst, räddningstjänst)

11. Hur mycket uppskattar ni att kommunen spenderar per år på tillsyn och hantering av ovårdade och förfallna byggnader? (t.ex. tillsyn, säkerhetsåtgärder, juridiska processer, rivning)

- 0–200 000 kr
- 200 001–500 000 kr
- 500 001–1 000 000 kr
- Mer än 1 000 000 kr
- Vet ej

12. Har kommunen under de senaste tio åren förvärvat ovårdade och förfallna byggnader från privata fastighetsägare i syfte att riva dem?

- Ja
- Nej

Om svaret på fråga 12 är nej ska ni inte besvara fråga 13 och 14.

13. Vilken bedömer ni var den främsta orsaken till att kommunen förvärvade ovårdade eller förfallna byggnader i syfte att riva dem?

- Bedömning att förvärv var mer kostnads- eller tidseffektivt än andra åtgärder (t.ex. föreläggande)
- Bedömning att fastigheten annars riskerade att överlåtas till oseriös aktör (t.ex. social dumpning)
- Bedömning att kommunalt ägande underlättade styrning av områdets utveckling

- Annan orsak:

14. Vad är den uppskattad totalkostnaden för dessa förvärv? (Förvärv + rivning)

- 0–500 000 kr
- 500 001–1 000 000 kr
- 1 000 001–5 000 000 kr
- Mer än 5 000 000 kr
- Vet ej

15. Vad skulle enligt er bedömning underlätta mest för kommunen i arbetet med ovårdade och förfallna byggnader? (flera val möjliga)

- Förändrad lagstiftning (t.ex. lättnader i krav på delgivning)
- Statligt eller regionalt ekonomiskt stöd (t.ex. finansiering för rivning/tillsynshandläggning)
- Regional samordning eller gemensamma arbetssätt
- Ökade möjligheter till tvångsförvärv/rivning
- Annat:

16. Har kommunen valt att riva fastigheter ur det egna fastighetsbeståndet istället för att sälja dem, i syfte att undvika att de köps upp av oseriösa aktörer?

- Ja, återkommande
- Ja, vid enstaka tillfällen
- Nej
- Vet ej

17. Finns det något ytterligare ni vill lyfta kring problematiken med ovårdade och förfallna byggnader som inte fångas av ovanstående frågor?



**Länsstyrelsen
Värmland**

lansstyrelsen.se/varmland