

Splittrat bostadsläge i Värmland

För ett tiotal år sedan var det stora problemet i Värmland tomma lägenheter. Sedan har i stället bostadsbristen dominerat länet.

Men nu har kommunerna som rapporterar balans blivit fler, och från 2019 har några kommuner återigen uppgett att de har överskott på bostäder.

2022 är det Filipstad, Eda och Årjäng som har tomma lägenheter. Eda och Årjäng har påverkats kraftigt av minskad gränshandel under pandemin.

BIDRAGSTAGARE SKICKAS HIT

Det som kallas social dumpning, att rikare kommuner i storstadsområdena ”hjälp” socialbidragstagare att flytta till andra kommuner med lediga bostäder har blivit ett stort problem i flera av länets kommuner.

I Filipstad har man till och med rivit bostäder för att hejda denna inflyttning.

INGEN EXAKT VETENSKAP

Uppgifterna om brist, balans eller överskott kommer från Boverkets enkät, där man varje år ber kommunerna bedöma läget på sina respektive bostadsmarknader.

Men bedömningen är subjektiv. Ibland kan bristen handla om att bostäderna inte matchar behoven. Eller att de som är lediga ligger i utkanten av kommunen.

BYGGBOOM I KARLSTAD

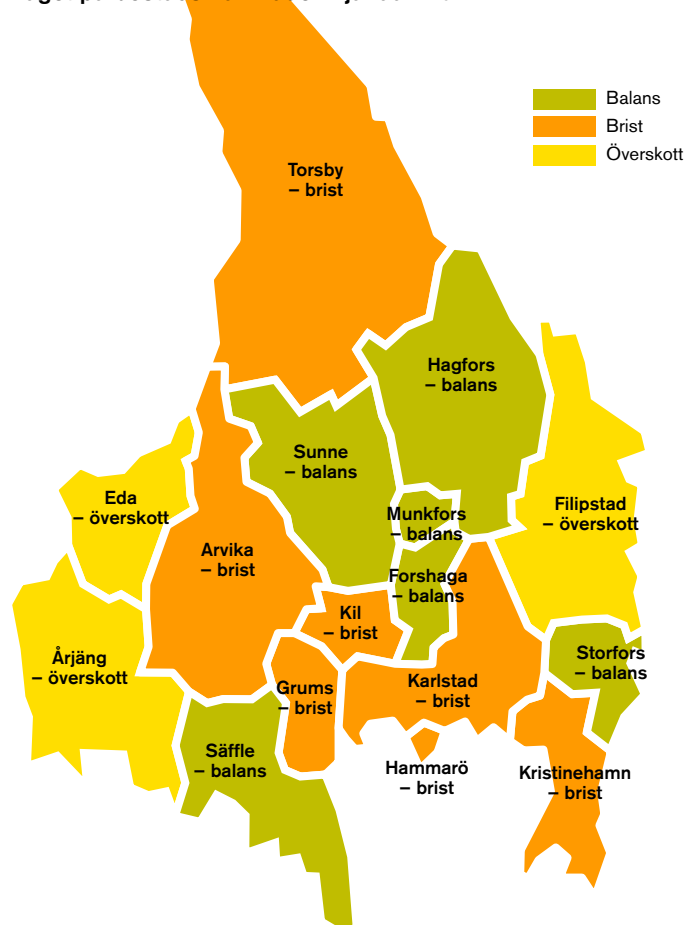
Antalet nybyggda bostäder i Värmland var extremt lågt under många år. Men 2015 bröts trenden, och 2018 blev ett riktigt toppår med nära 1 500 nya bostäder, de flesta i Karlstad och Hammarö.

Sedan har byggandet sett ut att mattas av något, men många projekt pågår och ännu fler verkar vara på gång, som synes i tabellen nedan. Totalt ska ett par, tre tusen nya bostäder påbörjas i Karlstad 2022–2023 om kommunens förväntningar infrias.

SIFFRORNA OSÄKRA

Dessa siffror bör dock alltid tas med en nypa salt, och nu tillkommer en extra osäkerhetsfaktor:

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2022



Källa: Boverket

2022 rapporterar sju kommuner bostadsbrist, Filipstad, Årjäng och Eda överskott. Sex kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden.

Tabell och definitioner, se nästa sida

forts.

Kriget i Ukraina, som fått priserna på byggmaterial att rusa och även övrigt gjort läget mer svårbedömt. Uppgifterna i tabellen nedan lämnades i januari 2022, det vill säga innan kriget bröt ut.

Kommunernas bedömning av bostadsbyggandet i Värmland 2022–2023

Kommun	Förväntat byggande 2022 ¹			Förväntat byggande 2023 ¹			Totalt	Varav	
	Småhus	Flerbost	Summa	Småhus	Flerbost	Summa		småhus	flerbost
Arvika	0	0	0	0	0	0	0	–	–
Eda	0	0	0	0	0	0	0	–	–
Filipstad	2	0	2	0	0	0	2	100 %	0 %
Forshaga	15	43	58	15	30	45	103	29 %	71 %
Grums	4	0	4	3	0	3	7	100 %	0 %
Hagfors	2	0	2	2	0	2	4	100 %	0 %
Hammarö	16	69	85	39	198	237	322	17 %	83 %
Karlstad	109	1 723	1 832	35	963	998	2 830	5 %	95 %
Kil	25	29	54	50	40	90	144	52 %	48 %
Kristinehamn	20	261	281	20	90	110	391	10 %	90 %
Munkfors	0	0	0	0	1	1	1	0 %	100 %
Storfors	10	0	10	15	0	15	25	100 %	0 %
Sunne	15	0	15	15	30	45	60	50 %	50 %
Säffle	30	15	45	30	15	45	90	67 %	33 %
Torsby	5	37	42	5	0	5	47	21 %	79 %
Årjäng	0	0	0	0	0	0	0	–	–
Värmland	253	2 177	2 430	229	1 367	1 596	4 026	12 %	88 %
Riket²	11 277	74 546	85 823	12 926	78 433	91 359	177 182	13 %	87 %

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2022 1) De bostäder som kommunen med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar bedömer kommer att påbörjas under åren 2022 och 2023. Även specialbostäder, som t ex trygghetsbostäder för äldre, ingår.

2) Summan av samtliga kommuners uppskattning. De senaste åren påbörjades i genomsnitt cirka 80 procent av det som kommunerna förväntade sig, enligt Boverket. Obs att enkäten 2022 besvarades före Rysslands invasion av Ukraina.

Läs mer: Brist, balans och överskott

I **Bostadsmarknadsenkäten 2022** svarade 204 av 290 kommuner att de hade underskott (brist) på bostäder. 66 rapporterade balans, och 14 överskott. Sex avstod från att svara.

Boverkets definitioner:

Balans på bostadsmarknaden innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Underskott (i kartan kallat **brist**) innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostadsmarknaden innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.