



UPPSALA
UNIVERSITET

På spaning efter ”hotspots” i norra Sverige – en förstudie



Lena Magnusson och Bengt Turner

Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet

Uppdrag till Länsstyrelsen i Västernorrland, november 2006

Inledning

Denna studie handlar om de lokala bostadsmarknaderna i Gävleborgs, Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län. Syftet är att analysera förekomsten av så kallade lokala "hotspots" i norra Sverige.

Begreppet hotspots förekommer i olika sammanhang i framför allt den brittiska och den amerikanska litteraturen. När vi talar om hotspots på bostadsmarknaden betecknar det i allmänhet attraktiva områden. Men det är sällan eller aldrig den attraktiva innerstaden beteckningen avser utan istället ett naturnära boende. Allt som oftast uppträder dessa hotspots sida vid sida med områden som närmast kan betraktas som förfallna. Hotspots beskrivs som bostadsområden som lokaliseras i natursköna och lantliga lägen långt från storstaden. Det finns paralleller mellan hotspots och den mer välkända urbana processen suburbanisering.

Ur ett amerikanskt perspektiv sker en betydande tillväxt av bostäder i form av suburbanisering eller urban sprawl. Suburbanisering betecknar en process med ökande huspriser i städerna och en trend bland främst yngre medelålders att flytta ut på landet, eller i alla fall till den stadsnära landsbygden. Ofta har utflyttningen skett till områden som tidigare har betecknats som avflyttningssorter men som på senare tid åter bebyggts. Områdena har ofta stora miljövärden och möjligheter till arbetspendling. Urban sprawl är en allmän tendens att staden breder ut sig över ett allt större geografiskt område och att den traditionella bilden av staden med tät bebyggelse förändras. Istället uppkommer ny bebyggelse i stadens utkanter. Sprawl är en av de mer avgörande förändringarna av den urban markanvändning i Europa. Landsbygden omvandlas till stadsbygd, befolkningen glesnar i staden och avståndet ökar mellan olika funktioner (boende, arbete, kultur, handel etc.). Sprawl anses allmän ha en negativ inverkan på urbant vardagsliv. Nyckelbegrepp är ekologisk utarmning, ökad pendlingstrafik, segregation, livsstilsförändringar, utarmning av stadskärnor och ökade infrastrukturella kostnader. Utvecklingen har nått längst i U.S. Amerikanska städer beskrivs som 'munk' städer – tomma byggnader, förfalla stadsdelar, kriminalitet och vandalism (Priemus 2004).

Tillkomsten av hotspots är en process. Brittiska studier där 22 hotspots studerats (The Royal bank of Scotland Group, 2006), pekar ut fem faktorer som har betydelse för uppkomsten av hotspots på bostadsmarknaden. Den avgörande faktorn är initialt låga priser på bostadsmarknaden. De andra fyra faktorerna är en signifikant ökning av bostadsbyggandet, över tiden starkt stigande priser på bostäder, urban förnyelse, en ung befolkning och slutligen goda kommunikationer. I de mest extrema fallen är inleds denna process med en utflyttningssbygd med stadigt sjunkande priser på bostäder och som på ett till synes oväntat sätt omvandlas till en attraktiv hotspot (Meen och Meen, 2003).

Syfte

Denna studie har två syften. Det första syftet är att undersöka förekomsten av hotspots i norra Sverige och därigenom lösa upp de tämligen intetsägande genomsnittet för utvecklingen på de lokala bostadsmarknaderna. I våra analyser beaktar vi även de attraktiva bostadsområdena i de större orterna i Norrland

Centralt i studien är prisutvecklingen på småhus. Dessa priser tjänar som indikator på i vilken riktning utvecklingen går inom olika geografiskt definierade platser och även med vilken hastighet. De småhuspriser som används är standardiserade priser, så kallade Tobins q . Priserna och prisförändringarna studeras under tidsperioden 1990 – 2004, med nedslag 1990, 1995 och 2004. I vissa analyser kommer nedslagen att vara 2005 i stället för 2004. Det förklaras av tillgången till datamaterial.

Det är förhållandevis okomplicerat att identifiera priser och prisutvecklingen i enskilda kommuner och till och med enskilda bostadsområden. Den mer komplicerade frågan är definitionen av en hotspot. Den definitionen är av avgörande betydelse för studiens resultat. Vilken prisnivå och prisförändringar skall då anses konstituerar en hotspot? Det finns ingen given definition, men däremot en rimlig definition som är förknippad med värdet på Tobins q för att nyproduktion skall kunna betraktas som ekonomiskt möjligt (Berg och Berger 2006). Det värdet är 0.8. Kommuner och bostadsområden där det genomsnittliga värdet på Tobins q överstiger 0.8 utgör grunden för att definitionen av hotspot.

Studiens andra syfte bestäms av förekomsten av hotspots. I den mån den finns belegg för förekomsten av hotspots i den fem nordligaste länen består nästa steg i studien av att undersöka hur förekomsten av dessa kan förklaras i termer av platsens fysiska karaktär och socioekonomiska förhållanden på densamma. De centrala frågorna i studien och som också anknyter till den tidigare forskningen på området är: Vad betyder det geografiska läget för prisnivå och prisförändringar som en mätare av attraktivitet? Kan prisförändringarna förklaras med hänvisning till inflyttning av familjer med goda inkomster, omvandling av fritidshus eller är uppkomsten av hotspots en effekt av en lokal ekonomisk konjunktur?

Källmaterial och källkritik

Den förklarande analysen utgörs av en empirisk undersökning baserad på databasen Geoswede. Det är en bas som sammanställts av Statistiska centralbyrån på uppdrag av bland andra Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. Databasen innehåller omfattande socioekonomisk och geografisk information om de drygt 10 miljoner individer som varit bosatta i Sverige någon gång under tidsperioden 1990-2004. Utgångspunkten för Geoswede är den longitudinella databasen Louise (som integrerar inkomststatistik, sysselsättningsstatistik och utbildningsstatistik) som kompletterats med uppgifter ur arbetsställeregistret, registret över totalbefolkningen (RTB), fastighetsregistret, fritidshusregistret och flergenerationsregistret. Centrala variabler i Geoswede är demografisk information om individer och familjer, deras resurser i form av inkomster, utbildning, sysselsättning etc, samt taxeringsinformation om bostäderna.

Flergenerationsregistret gör det möjligt att föra samman individer till familjer. Den nu gällande statistiken har anammat ett familjebegrepp som bygger på att det finns en juridisk relation mellan ett par antingen via äktenskap eller gemensamma barn, så kallad RTB-familjer. Det betyder att samboende, men ej gifta par som inte har gemensamma barn, betraktas som två familjer. Innebörden i begreppet RTB-familj är också att barn, oavsett ålder, ingår i en gemensam familj med förälder/föräldrar så länge som de är mantalsskriva på samma fastighet som den-

na/dessa. Det leder till en viss överskattning av familjer jämfört med familj definerad som konsumtionsenhet. Bedömningen är dock att databasen Geoswede har en tillräcklig god kvalitet för att den följande analysen skall kunna ligga till grund för slutsatser om *riktningar* och *tendenser*, oaktat överskattningen av antalet familjer.

Geoswede innehåller också geografisk lägesinformation för samtliga individer och fastigheter. Lägesinformation går från län, kommun, församling och bostadsområde (samsområde) till koordinatsatta 100-metersrutor. Med hjälp av Geoswede är det möjligt att följa socioekonomiska förändringar över tiden (1990- 2004) för individer och familjer, men också för geografiskt avgränsade platser. Den geografiska informationen möjliggör också detaljerade analysen de dynamiska förändringar på en plats som sker i form av individer och familjers flyttningsrörelser.

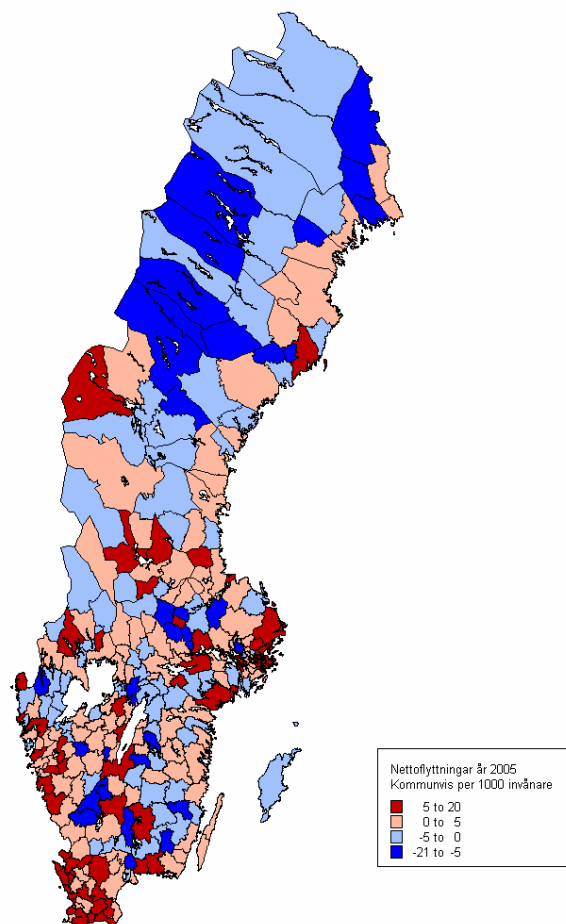
Och så slutligen det standardiserade priset, Tobins q. Beräkningen av Tobins q är baserad på Lantmäteriets försäljningsstatistik över småhus¹. Berger (2006) har med hjälp av Tobins investeringsteori skattat kvoten mellan marknadsvärdet för ett hus och produktionskostnaden för att bygga ett nytt. Kvoten 1 anger att försäljningspriset motsvarar vad det kostar att bygga. I denna studie fäster vi särskild uppmärksamhet på Tobins q över/under .8.

Finns det hotspots i norra Sverige och hur kan de förklaras?

Sverige är ett klivet land, där framför allt den ekonomiska utvecklingen skiljer sig åt mellan landet norra del och den södra. Naturtillgängna finns i stor utsträckning i landets norra men industrialisering och senare urbanisering har skett i en betydligt större uträkning i landets södra del jämfört med den norra. Detta är en utveckling som är väl beskriven av olika forskare och som för det senaste året finns beskriven av Nutek (Årsbok 2006). Nutek konstaterar att tillväxten i Sverige under perioden 1995 – 2002 varit svag jämfört med övriga Europa och att den dessutom varit ojämnt fördelad över landet. Det är en tydlig polarisering avseenden både BRP och sysselsättning mellan de tre nordligaste så kallade NUTS-regionerna² och övriga Sverige. Nutek understryker dock att den ekonomiska tillväxten i Sverige varit god efter 2002, men ställer sig samtidigt frågande till om den ekonomiska tillväxten är lågviktigt hållbar. Polariseringsen i Sverige i fråga om sysselsättning och ekonomisk tillväxt kan illustreras med befolkningsutvecklingen. Flyttningsnettot är en användbar indikator för just den ekonomiska utvecklingen. Av kartan nedan (karta 1) framgår nettoflyttningen per 1 000 invånare i rikets kommuner år 2005.

¹ Beräkningarna har genomförts av Tommy Berger, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

² Övre Norrland, Mellersta Norrland och Värmland/Dalarna/Gävleborg.



Karta 1 Nettoflyttningar, kommunvis per 1 000 invånare år 2005

Bilden är dock inte så enkel som att Sverige polariseras utefter en nordsydlig dimension. Även södra Sverige består av en mosaik med kommuner som vinner och kommuner som förlorar befolkning. I de fem nordligaste länen är det en tydlig skillnad mellan kustkommunerna som vinner befolkning och inlandskommunerna som förlorar. Denna befolkningsflykt får betydande effekter för kommunernas sociala och ekonomiska förutsättningar. Särskilt påtagliga är konsekvenserna för bostadsmarknaden. Priserna på småhus och bostadsrätter sjunker, samtidigt som det uppstår tomma bostäder i de kommunala bostadsföretagens bestånd (Magnusson och Turner 2000). Emellertid, inom en och samma kommun kan det finnas stora variationer i befolkningsutveckling och till följd av det, de ekonomiska förutsättningarna. Kustkommunerna är utan tvekan starka orter som bygger sin framgång på en växande arbetsmarknad. Men finns det också lovande orter eller hotspots i de fem nordligaste länen? Och i så fall vilka förklaringsfaktorer finns till denna utveckling?

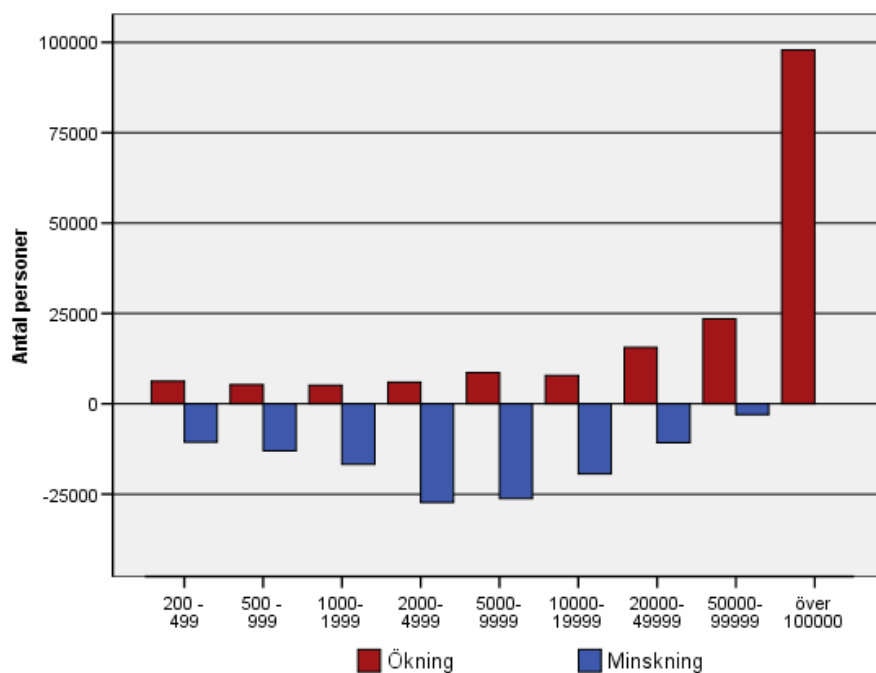
Innan vi kommer över på den ekonomiska analysen av bostadsmarknaden ger vi en socioekonomisk bakgrund där befolkningsutvecklingen, inkomster och boendet i de fem länen och dess kommuner beskrivs översiktligt.

Socioekonomisk bakgrund

De fem länen Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten motsvarar 54 procent av rikets yta, 18 procent av antalet kommuner i riket och 13 procent av rikets befolkning. Kännetecknade för dessa län har under lång tid varit en måttlig befolkningsminskning. Undantaget är Västerbottens län där befolkningen ökat sedan början på 1970-talet. Väl känt är också att det samtidigt pågått omfattande befolkningsrörelser inom länen så till vida att kustkommunerna tillväxt medan inlandskommunerna minskat i befolkning. I Västerbotten handlar det framför allt om Umeå kommuns tillväxt. Sedan 1968 har Umeå ökat sin befolkning med närmare 70 procent. Den andra extremen är Åsele kommun som under samma tidsperiod har minskat sin befolkning med drygt 40 procents.

Befolkningsminskningen avspeglar sig också i den demografiska sammansättningen. Vad som vanligtvis kännetecknar kommuner eller andra platser som minskar sin befolkning, är ett underskott av de unga. Medelåldern är därför hög i många av kommunerna i de fem länen (över 45 år). Undantaget är Umeå som tillsammans med Stockholms förorter tillhör de kommuner i riket med den lägsta medelåldern (37 år).

Ortsstrukturen i de fem nordligaste länen sätter sin prägel på befolkningsutvecklingen. Glesbygden är omfattande liksom de små tätorterna. Det är däremot ont om större städer – städer med en befolkning kring 100 000 och en potential för ekonomiskt tillväxt. Sambandet mellan urbaniseringsgrad och ekonomisk tillväxt är nämligen ett faktum (Short 2002). Av tabellen nedan (figur 1) framgår befolkningsförändringen i absoluta tal i tätorter av olika storlek mellan 1995 och 2000. De små tätorterna minskar liksom de medelstora. Befolkningstillväxten återfinns framför allt i tätorter med en befolkning över 100 000 invånare.



Figur 1 Befolkningsförändring i tätorter efter storleksklass åren 1995 - 2000

Källa: SCB (2006)

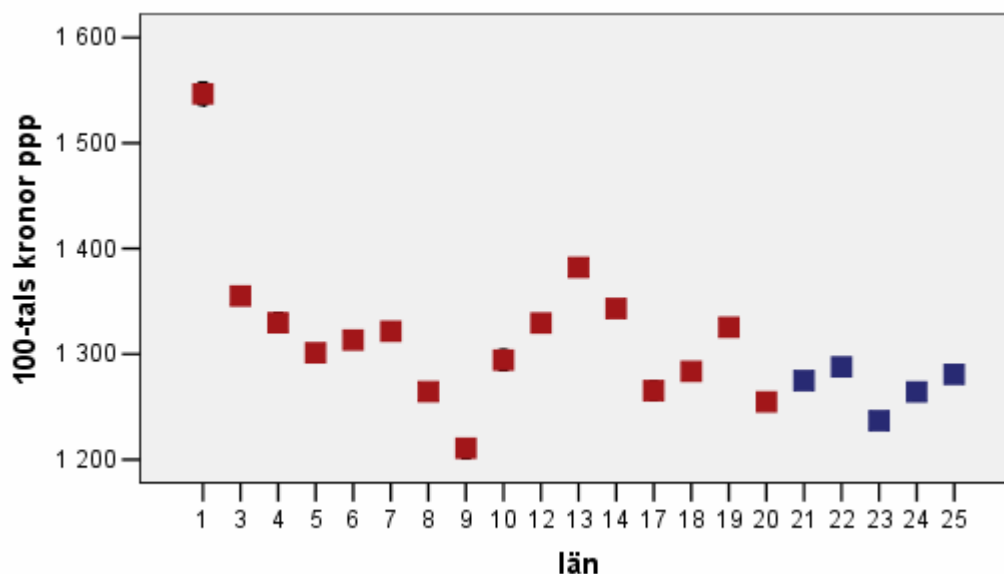
Befolkningen i de fem länen uppgår sammantaget till drygt 1,1 miljoner. Enligt Geoswede uppgick antalet familjer i de fem länen till närmare 620 000 år 2004.³ Definitionen av familj innebär en viss överskattning av antalet enboende. Bakgrunden är som betonades ovan att samboende, icke gifta och utan barn inte är en familj utan räknas som två familjer. Överskattningen har konsekvenser för analyser baserade på RTB-familjer, men resultaten bedöms med erfarenhet från tidigare studier ge tillräcklig grund för slutsatser om trender och tendenser inom områden där bostadshushållet borde vara den egentliga analysenheten (Magnusson, 2004).

En av utgångspunkterna för denna studie är att det bakom relativt homogena medelvärdena för socioekonomiska förhållanden såsom inkomster, demografi och bostadspriser döljer sig en variation som dessutom är möjlig att geografiskt identifiera. I ett nästa steg reser vi frågan om denna variation i rummet låter sig definieras som just hotspots.

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten (ppp) år 2004 i de fem länen visar att det finns belägg för föreställningen om landets fem nordligaste län som en homogen region med överlag låga inkomster i förhållande till övriga riket (figur 2). Inkomstmåttet ppp betyder *Purchasing power parity* eller köpkraftsparitet. Måttet används för att fördela familjeinkomster på familjens medlemmar. Familjen definieras efter antalet konsumtionsenheter. En familj med en vuxen består av 1,16 konsumtionsenheter, medan två vuxna är 1,92 konsumtionsenheter. Konsumtionsvikten för barn är baserad på dess ålder. Måttet bygger på Socialstyrelsen

³ Tekniskt är gruppen familjer definierade som alla med egen familj och över 17 år. Geoswede innehåller betydande information om familjen, men i vissa avseenden såsom utbildningsnivå, representeras familjen av den äldste.

normer för socialbidrag. Köpkraftspariteten används för att kunna jämföra levnadsstandarderna mellan familjer med olika sammansättning.



Figur 2 Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten (ppp) i länen år 2004

Källa: Geoswede 2006

Men variationen inom länen är, precis som förväntat, stor (tabell 1).

Län 2004	Genomsnitt (100-tals kr, ppp)	N	Standardavvikelse (100-tals kr, ppp)	Variationskoefficient (procent)
Gävleborg	1 270	149 134	670	53
Västernorrland	1 280	129 787	720	56
Jämtland	1 230	68 433	860	70
Norrbotten	1 250	136 123	1 390	111
Västerbotten	1 270	133 225	650	51
Total	1 260	616 702	900	72

Tabell 1 Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten (ppp) i de fem nordligaste länen år 2004

Källa: Geoswede 2006

Variationen på kommunal nivå är ännu större än den är inom länen. Den disponibla familjeinkomsten (ppp) är som högst i Sundsvall (133 000 kr) och lägst i Haparanda (110 000 kr) och variationsvidden ligger i intervallet 37 – 154 procent. Ur ett nationellt perspektiv samlas ändå flertalet av rikets kommuner med låga medelinkomster i de fem nordligaste länen.

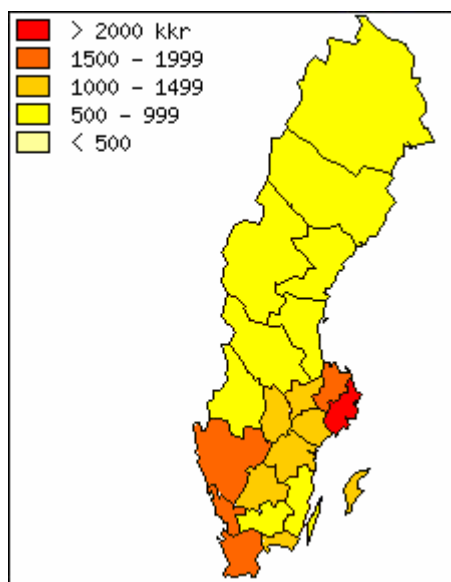
Ett räkneexempel kan förtydliga innebörden av konsumtionsenhet. För en familj bestående av två vuxna (1.92 konsumtionsenheter) och två barn i yngre tonåren (2 * .76) uppgår den genomsnittliga disponibla inkomsten i Sundsvall till 457 500

och i Haparanda till 378 400. Det betyder en skillnad på drygt 79 000 eller 6 600 per månad. Den skillnaden motsvarar för många den månatliga bostadsutgiften.

Den disponible familjeinkomsten är låg i många kommuner i de nordligaste länen. En indelning av kommunerna i riket efter inkomstkvintiler (femtedelar), vilket är en vanlig indelning i fördelningsstudier, visar att hälften av kommunerna i de nordligaste länen tillhör den första inkomstkvintilen, vilket betyder de 20 procent av kommunerna i riket med lägsta medelinkomster. Inte någon av kommunerna tillhör den femte inkomstkvintilen, det vill säga de 20 procent av kommunerna som har de högsta medelinkomsterna (ppp). I den kategorin faller däremot 24 av de 26 kommuner i Stockholms län.

Som region (samliga län) domineras bostadsmarknaden av småhus. Men redan på länsnivå uppvisar bostadsbeståndet en varierad sammansättning. Andelen småhus är högre än riksgenomsnittet (62 procent) i Jämtland, Västerbotten och Norrbotten men lägre i Gävleborg och Västernorrland. Här finns också exempel på inlandskommuner med drygt 90 procent småhus och kostkommuner som Gävle med drygt 30 procent småhus. Återigen, skillnaderna är stora mellan kustkommuner (64 procent) och inlandskommuner (73 procent).

Bostadsmarknaden i dessa län avspeglar dynamiken i befolkningssammansättningen till följd av en hög rörlighet. Småhuspriserna är låga i inlandskommunerna, ibland mycket låga, medan de är betydligt högre i kustkommunerna och särskilt i de kommuner som vi ovan benämnde som starka. Sammantaget har de fem nordligaste länen de lägsta småhuspriserna i landet. Undantaget är Västerbotten som har ett något högre medelpris än övriga län. Kartan nedan (karta 2) illustrerar småhuspriserna i länen 2006 (Fastighetsbarometern, Lantmäteriet 2006).

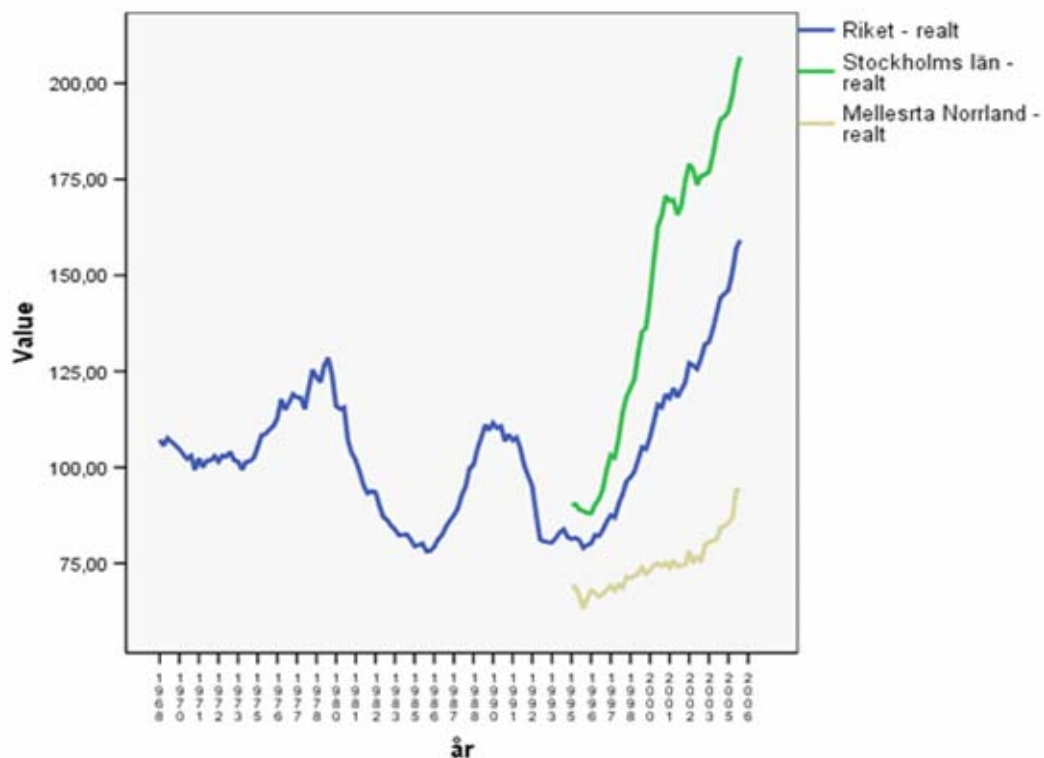


Karta 2 Genomsnittliga småhuspriser i länen år 2006

Källa: <http://geoimager.lantmateriet.se/barometern 2006-10-11>.

Figuren nedan förstärker ytterligare bilden av Sverige som ett land präglad av en polarisering mellan norr och söder. Den visar prisutvecklingen på småhus för ri-

ket, Stockholms län och Mellersta Norrland. Skillnaden mellan riket, Stockholm och Mellersta Norrland är slående – Mellersta Norrland sackar efter och gapet till övriga Sverige ökar.



Figur 3 Småhuspriser i riket och regioner, åren 1968 – 2006

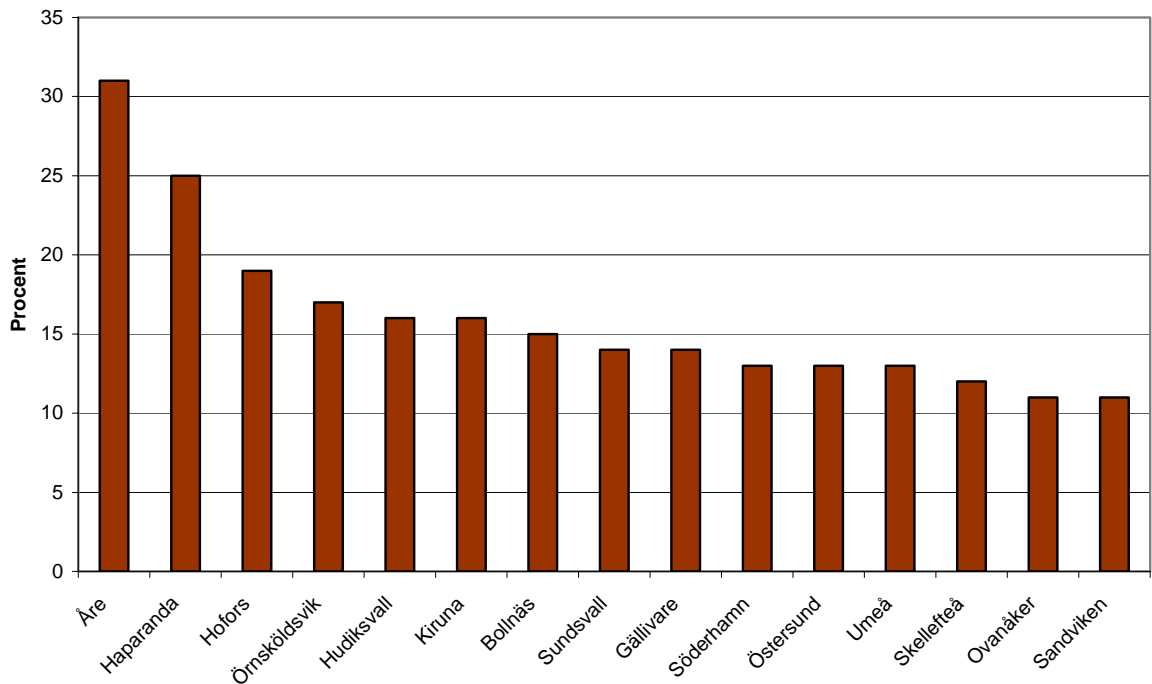
Som framgick inledningsvis är småhuspriserna och dess utveckling inom länen och inom kommunerna av central betydelse för svaret på frågan om det finns lovande orter eller hotspots i de fem nordligaste länen. Problemet är då vilken variation som finns inom länen och inom kommunerna.

Småhuspriserna och dess förändringar

På kommunal nivå finns en betydligt större variation småhuspriserna jämfört med den bild över länen som karta 2 ger. Kustkommunerna har betydligt högre priser än inlandskommunerna. Ofta sammanhänger det med att de större centralorterna ligger vid kusten, men även för att kustkommuner anses ha stora rekreativsvärden. Detta kan även gälla vissa inlandskommuner med fokus på rekreation, såsom Åre.

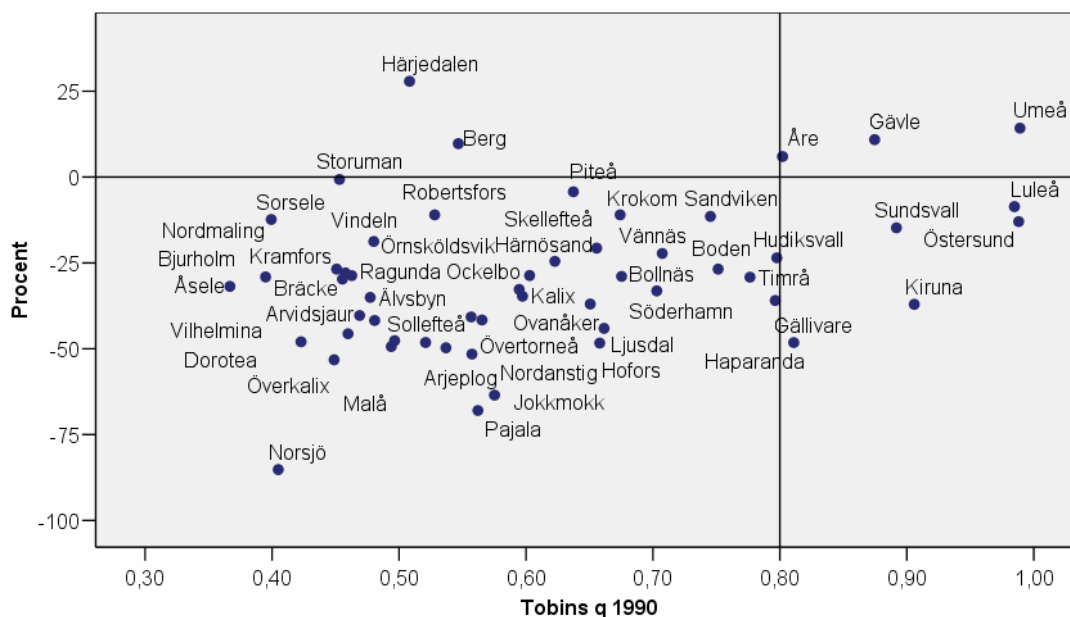
Även om prisnivåerna kan vara låga, så utesluter inte detta en markant pågående prisstegring i vissa kommuner som tidigare varit stabila avfolkningsbygder. Vi mäter därför förändringarna under tidsperioden april-september 2005 och april-september 2006. Figuren nedan sammanfattar denna utveckling i de fem Norrlandslänen efter kommuner med en prisförändring över 11 procent mellan de två mättillfällen 2005 och 2006. Riksgenomsnittet under denna tidsperiod var just 11

procent. Som framgår av figuren (figur 4) nedan återfinns de största relativa förändringarna i Åre, Haparanda och Hofors.



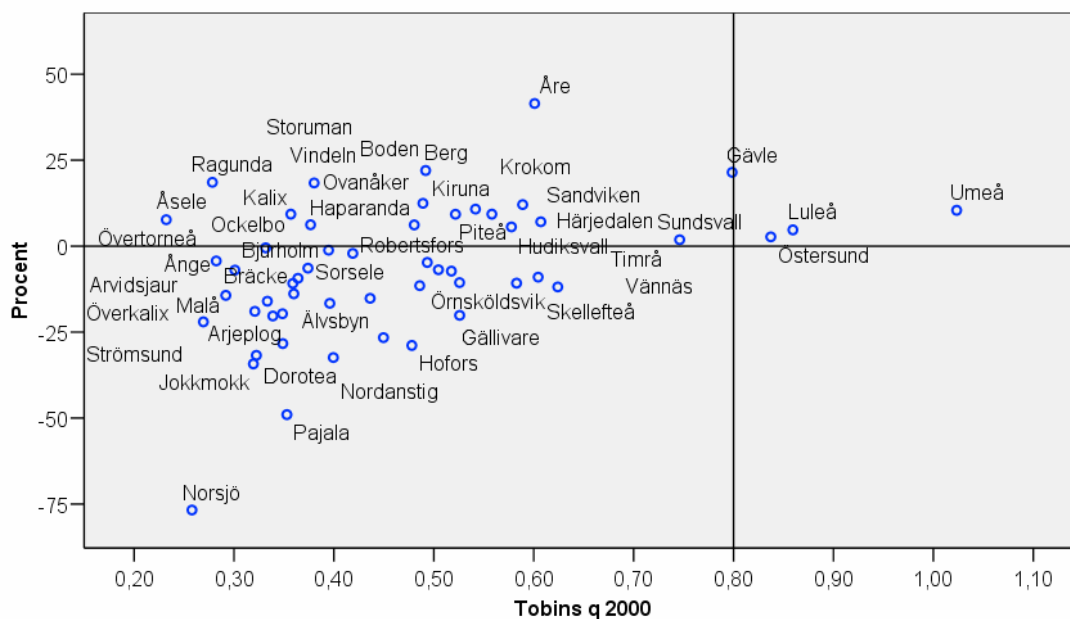
Figur 4 Kommuner i de fem nordligaste länen med de största relativa förändringarna i småhuspriser 2005 – 2006

Det finns tendenser till att tidigare avfolkningsbygder genomgår en förändring. Bland andra Haparanda, Hofors, Hudiksvall och Ovanåker är kommuner med en sviktande befolkning. De stigande priserna kan vara ett första tecken på utvecklingen av hotspots. Emellertid, utvecklingen måste ställas i relation till prisnivåerna. Ett mått som kontrollerar för skillnader i prisnivåer är Tobins q. Förenklat kan Tobins q sägas vara en standardisering av priserna som möjliggör analyser av förändringar över tiden och i rummet. Frågan är då hur Tobins q har förändrats i de fem länen under tidsperioden 1990-2005 (figur 5).



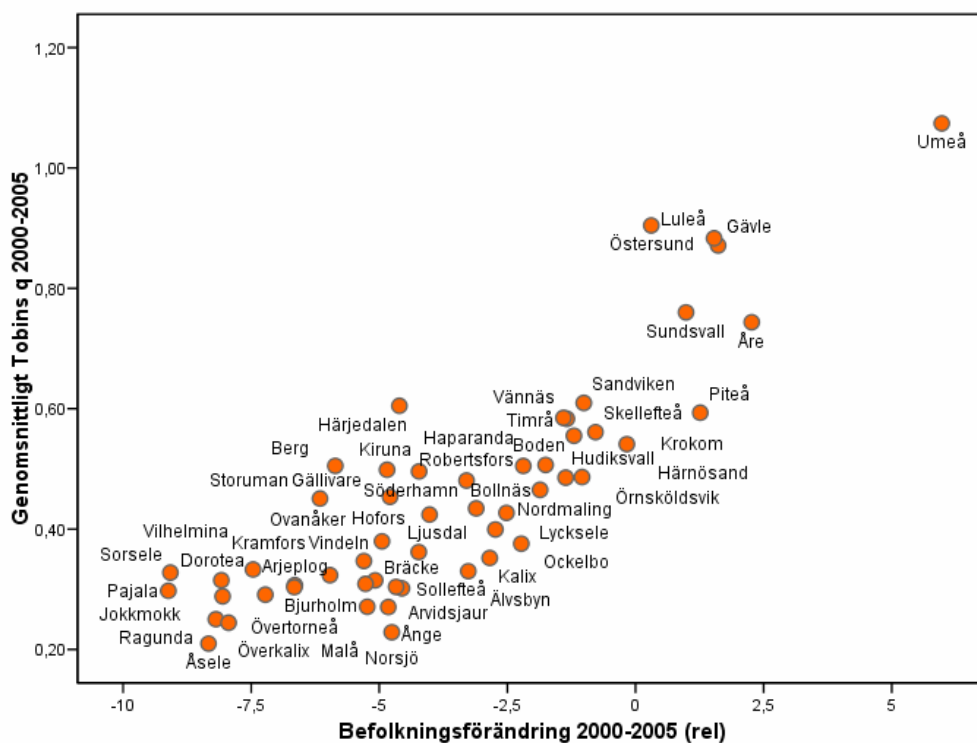
Figur 5 Relativ förändring av Tobins q i kommuner i de fem nordligaste länen 1990 – 2005

Med några få undantag är värdet på Tobins q lågt i kommunerna i de fem länen. Det är få kommuner som har ett q-värde över det kritiska värdet 0,8. Däremot sker en påtaglig förändring i de relativa q-värdena under 2000-talets första fem år (figur 6). I många kommuner stiger Tobins q högst påtagligt, om än från en mycket låg nivå. Perioden 1995-2000 redovisas inte i detalj här men överensstämmer i stora drag med förändringen under hela perioden. Den stora relativa förändringen i q-värdena sker först efter år 2000.



Figur 6 Relativ förändring av Tobins q i kommuner i de fem nordligaste länen 2000 – 2005

En påtaglig effekt av befolkningsminskning i en kommun är tomma bostäder och vikande priser på småhusmarknaden. Därtill kommer att underlag för service och kultur urholkas. När en kommun däremot vinner befolkning ser vi de motsatta effekterna. Denna utveckling illustreras väl av figuren nedan (figur 7). Av figuren framgår sambandet mellan befolkningsförändringar tidsperioden 2000 – 2005 och det genomsnittliga Tobins q i kommunen under motsvarande period. Det positiva sambandet mellan befolkningsökning och stigande småhuspriser är påtagligt.



Figur 7 *Befolkningsförändring och genomsnittligt Tobins q i kommuner i de fem nordligaste länen 2000 - 2005*

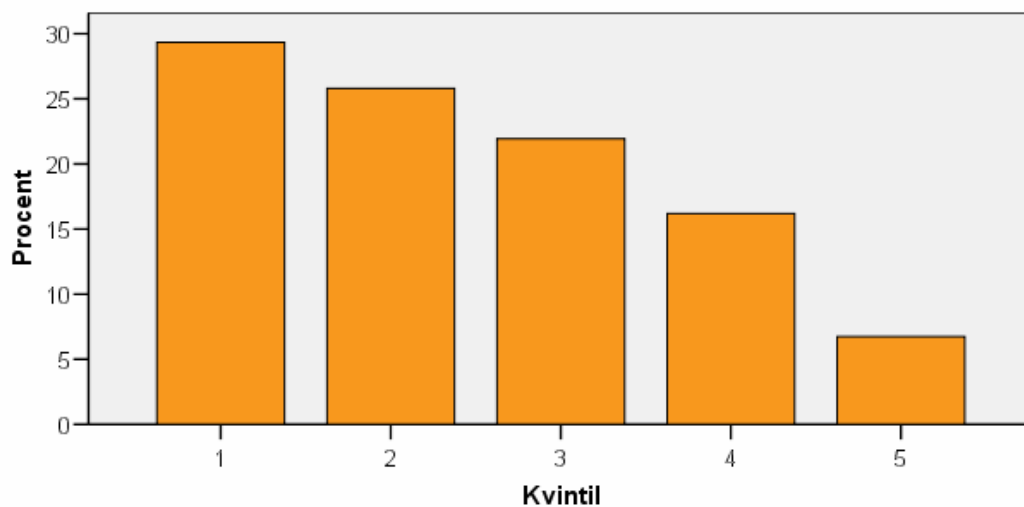
I vår analys av variationer i befolkningsutveckling, inkomster och småhuspriser som indikatorer på förekomsten av hotspots kan vi för det första konstatera att de fem nordligaste länen har en rad starka kommuner som under 2000-talet ytterligare stärker sin position. Vi talar här om kustkommunerna med goda arbetsmarknader, en positiv befolkningsutveckling och i många fall en framtid som universitets- alternativt högskoleort. Övriga kommuner har en mer differentierad utveckling och det är här vi förväntar oss att finna eventuella hotspots. Men kommundata döljer mycket intressant information. Analysen går nu från kommunnivå till bostadsområdesnivå. Hur bostadsområden definieras förklaras nedan.

Inkomster på bostadsområdesnivå

Den fortsatta analysen som skall ge ett svar på den frågan om det finns öar av bostadsområden med relativt höga medelinkomster och därtill höga bostadspriser i en omgivning som kännetecknas av låga inkomster och låga bostadspriser, sker framför på den geografiska nivån som i databasen Geoswede benämns Samsområden. Sams eller Small Area Market Statistics, är en rikstäckande indelning av riket i homogena bostadsområden. Samsområdena är framtagna av SCB i samarbete med rikets kommuner. Indelningen skall i möjligaste mån efterlikna den gängse föreställningen om en funktionell och tillika naturlig indelning av kommunens bostadsområden. Samtliga bostadsområden har också åsatts ett egennamn. Antalet Sams-områden i riket uppgår till närmare 9 000.

En första enkel analys visar att heterogenitet i genomsnittlig disponibel inkomst (ppp) ökar med den geografiska upplösningen från län, via kommuner till bo-

stadsområde. En indelning av rikets bostadsområden i kvintiler efter den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten (ppp), visar att inkomstspridningen på bostadsområdesnivå i de fem nordligaste länen är betydligt större än på kommunnivå. Det framgår av figuren nedan (figur 8). Den stora skillnaden i jämförelse med kommunnivån är färre riktigt fattiga bostadsområden (genomsnittlig disponibel inkomst (ppp) i intervallet 112 000 – 122 000) och fler riktigt rika områden (genomsnittlig disponibel inkomst (ppp) i intervallet 136 000 – 265 000). Som konstaterades ovan fanns det ingen av kommunerna i de fem länen som placerades i den femte och högsta inkomstkventilen.



Figur 8 *Inkomstfördelningen (ppp) i kvintiler bland bostadsområden i de fem nordligaste länen, år 2004*

Källa: Geoswede (2006)

Närmare 30 procent av bostadsområdena i de fem nordligaste länen tillhör den första kvintilen, medan sju procent den femte kvintilen. Här finns också stora regionala skillnader så till vida att Jämtlands län i stort sett saknar bostadsområden i den femte kvintilen och i egenskap av ett län med många glesbygdskommuner, har en överrepresentation av områden i den första kvintilen. Hur reflekterar sig denna differentiering i familjernas disponibla inkomster på bostadsmarknaden? Finns det bostadsområden med höga och därtill stigande priser? Om så vilken dynamik ligger bakom dessa förändringar.

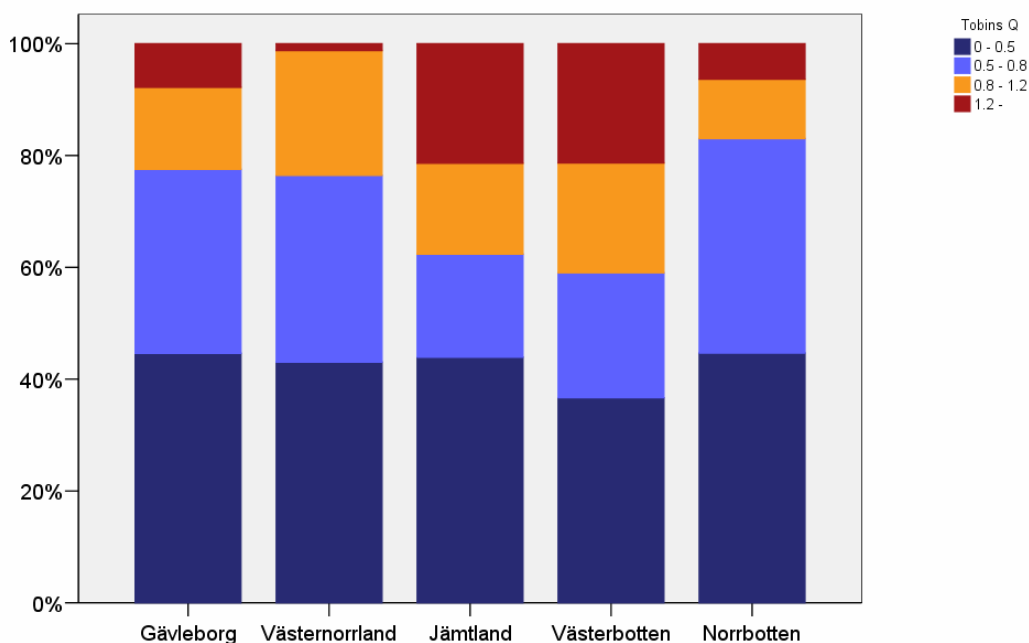
Småhuspriser på bostadsområdesnivå

Som indikeras av kartserien över Tobins q (bilaga 2) har andelen försålda småhus med ett Tobins q över 0,8 - 1 ökat mellan åren 1993 - 2004. Antagandet i den fortsatta analysen är att just den kategorin av bostäder har ökat i antal, snarare än att den kategorin i större utsträckning är ute på marknaden 2004 jämfört med 1993 och 1995.

Tobins q är kvoten mellan marknadspris och produktionspris. Produktionspriset förutsätts variera måttligt mellan landets olika regioner. Däremot varierar marknadspriset för samma kvantitet och kvalitet bostad högst betydligt. Genomsnittspriset i samtliga län i riket för ett småhus 2005 varierar mellan 757 000 i Västernorrlands län och 2 942 000 i Stockholms län. Prisvariationerna som också döljer kvalitetsvariationer visar också att det går 20 småhus i Överkalix kommun på ett småhus i Danderyds kommun.

Enligt SCB återfinns de lägsta medelpriserna på småhus i norrlandslänen. Kommuner med låga priser är nästan uteslutande glesbygdskommuner i norra Sverige. Överkalix i Norrbotten är den kommun i riket som 2005 hade det lägsta genomsnittspriset på 242 000 kronor. Även i Ragunda, Norsjö, Åsele, Ånge och Dorotea försåldes småhus för i genomsnitt under 300 000 kronor.

Figuren nedan (figur 9) illustrerar fördelningen av försålda småhus år 2004 efter län och Tobins q.

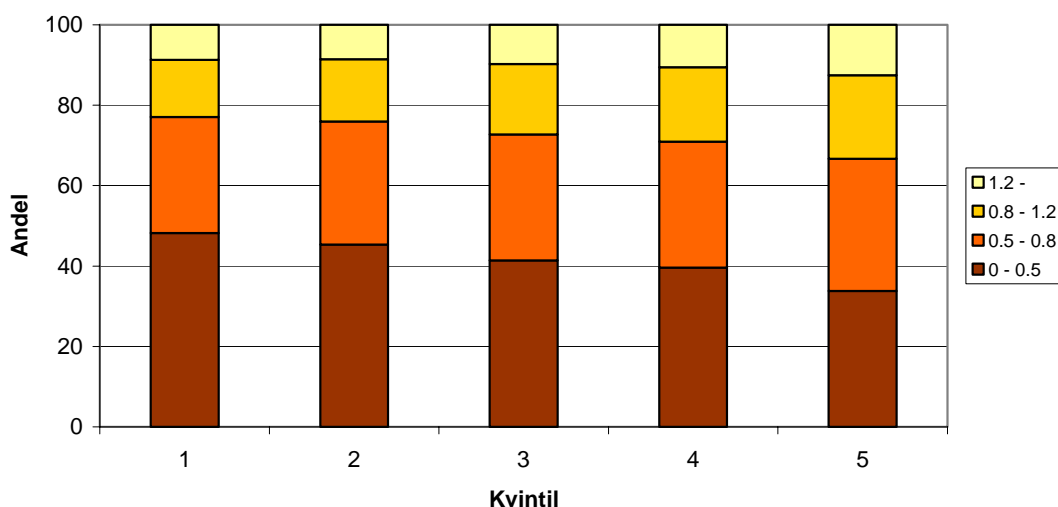


Figur 9 Fördelningen av försålda småhus år 2004 efter län och Tobins q

Vi inledde vår analys med att konstatera att variationen småhuspriser mellan de fem nordligaste länen är måttlig. Om vi återgår till den geografiska nivån bostadsområde och låter området karaktäriseras av ett genomsnitt av Tobins q 2004⁴ framträder ett mönster som visar på ett samband mellan familjernas disponibla inkomster (ppp) och Tobins q – familjer med högre disponibel inkomst bor i större utsträckning i bostadsområden (sams-områden) med ett högre Tobins q. Sambandet är signifikant ($p < 0.05$) även om skillnaderna kan förefalla måttliga. Fördelningen framgår av figuren (figur 10) nedan. Figuren illustrerar att närmare 50 procent av familjerna i den första inkomstkventilen (de 20 procent lägsta inkomsterna) bor i bostadsområden med de lägsta q-talen (under 0.5). Den andelen sjunker

⁴ Tobins q 2004 används därför att det skall anpassas till databasen Geoswede vars sista år är 2004.

med stigande disponibel inkomst (ppp). I den högsta inkomstkventilen är förhållandet det omvända. Närmare en tredjedel av familjerna återfinns i bostadsområden med ett q-tal över 0.8.



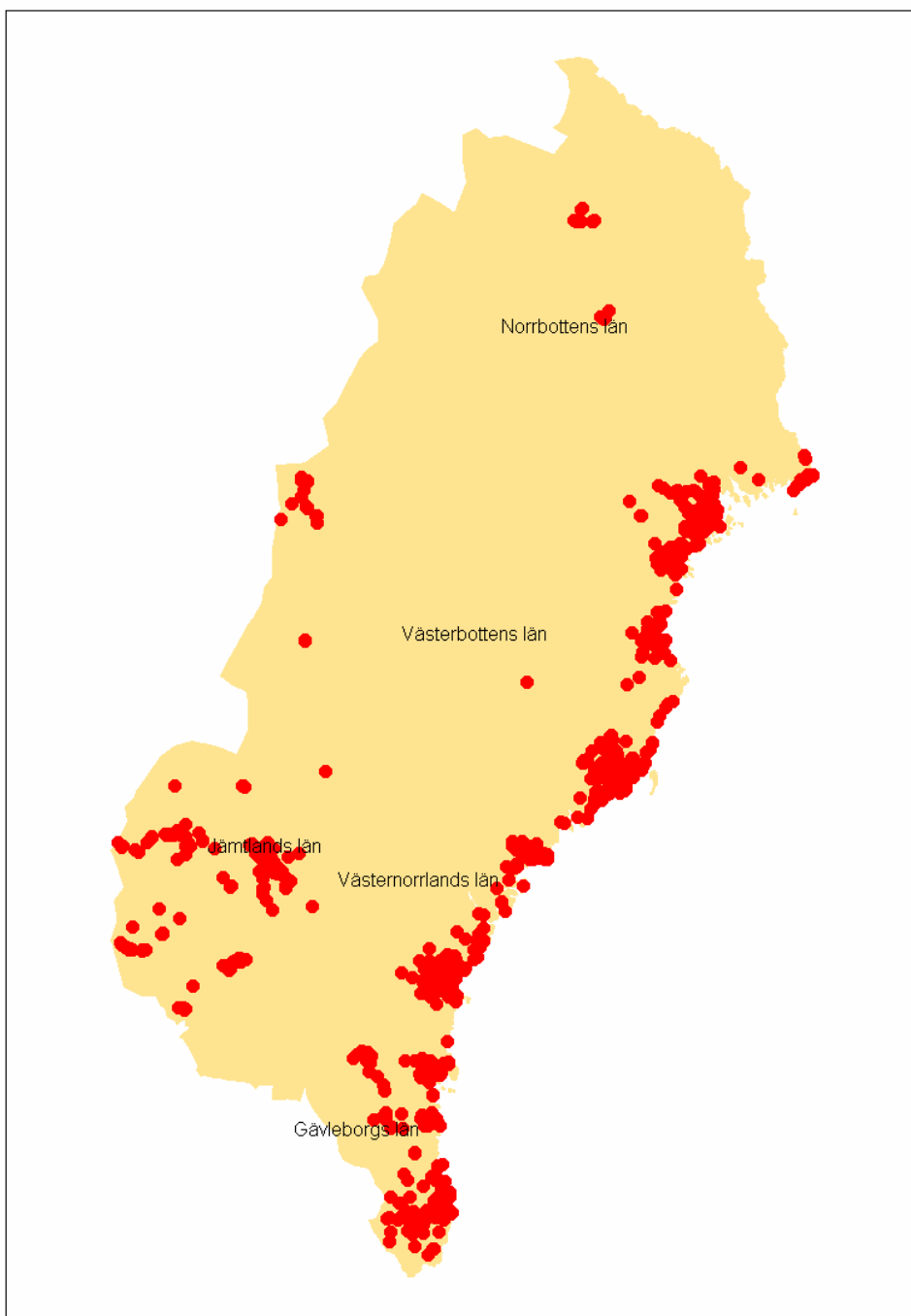
Figur 10 *Fördelning av familjer efter disponibel inkomst (kvintiler) och genomsnittligt Tobins q i bostadsområden 2004*

Bostadsområden med olika priser och olika attraktiv är inte jämnt fördelade i de fem Norrlandslänen. Det är ett förhållande som för övrigt gäller hela rike. Skillnaderna är stora mellan olika typer av kommuner. Till skillnad från övriga landet utgörs de fem nordligaste länen av ett stort antal glesbygdskommuner. I glesbygdskommunerna, och särskilt bland dem i inlandet, dominerar de låga priserna. Förhållandet är detsamma i den så kallade varuproducerade kommunen. Bostadsområden med höga priser finner vi framför allt i de större städerna, vilket på intet sätt är oväntat. Det finns dock anledning att särskilt fästa uppmärksamhet på de bostadsområden i de fem Norrlandslänen som trots att de inte ligger i de större städerna har höga priser eller priser på gränsen till höga priser (Tobins q över 0.8). Det är en handfull områden i glesbygdskommunerna, i pendlingskommunerna och i övriga kommuner med mer än 25 000 invånare. I tabellen nedan framgår hur bostadsområden med olika Tobins q år 2004 är fördelade på olika kommuntyper. Av tabellen (tabell 2) framgår att 89 procent av bostadsområdena i glesbygdskommunerna kännetecknas av Tobins q under 0.5 och att 19 procent av bostadsområdena i de större städerna har ett Tobins q över 1.2 . Av bilaga 1 framgår vilka kommuner som tillhör vilken kommuntyp.

Kommuntyp	Tobins q 2004				Antal
	0 - 0.5	0.5 - 0.8	0.8 - 1.2	1.2 -	
Glesbygdskommuner	89	9	2	0	265
Pendlingskommuner	42	56	2	0	48
Större städer	17	33	31	19	369
Varuproducerande kommuner	88	13	0	0	8
Övriga kommuner, 12 500-25 000 inv.	85	15	0	0	101
Övriga kommuner, mer än 25 000 inv.	45	44	8	2	209
Övriga kommuner, mindre än 12 500 inv.	63	38	0	0	16
Samtliga	51	28	13	7	1 016

Tabell 2 Relativ fördelningen av Tobins q i bostadsområden i olika typer av kommuner i de fem nordligaste länen år 2004

Det geografiska mönstret av bostadsområden med olika attraktivitet förtydligas ytterligare av kartan nedan (karta 3). Kartan illustrerar var bostadsområden med den högsta q-talen (över .8) är belägna. Här framgår att det är en tydlig koncentration till kusten och till residensstäderna Luleå, Umeå och Gävle samt till Sundsvall. Kartan visar dessutom att det finns bostadsområden bortom kustkommunerna som har potential som lovande orter.



Karta 3 Tobins q 2004 (värden över .8)

För att ytterligare förtydliga var småhus med ett Tobins q på över 0.8 försålades under 2004, redovisas informationen i kartan även på separata länskartor. Dessa kartor återfinns i bilaga 2.

Ur ett demografiskt perspektiv kännetecknas de lite dyrare och sannolikt attraktiva bostadsområdena av en befolkning med i genomsnitt något högre disponibel inkomst (ppp) och en något längre utbildning. I bostadsområden med de lägsta småhuspriserna är andelen familjer med en hushållsföreträdare som har eftergym-

nasial utbildning 14 procent. Motsvarande andel i bostadsområden med de högsta priserna är 37 procent. Andelen unga familjer (under 30 år) är också betydligt högre i dessa områden jämfört med övriga bostadsområden. Det framgår av tabellen nedan (tabell 3).

Tobins q 2004	Disponibel inkomst (ppp), genomsnitt	Disponibel inkomst (ppp) standardavvikelse	Andel eftergymnasial utbildning	Andel unga familjer	N
0 - 0.5	121 600	61 100	14	8	227 040
0.5 - 0.8	129 900	67 000	21	11	167 261
0.8 - 1.2	134 700	98 200	29	14	92 639
1.2 -	137 900	202 700	37	21	53 713
Total	127 700	93 400	21	11	540 653

Tabell 3 Socioekonomisk sammansättning i bostadsområden efter Tobins q år 2004 - samtliga bostadsområden i de fem nordligaste länen

Detta mer generella socioekonomiska mönster har sin giltighet i olika typer av kommuner. Trenden är att inkomsterna är högre i bostadsområden med högre priser, oaktat kommuntyp. Det är en indikator på att det finns, kanske inte hotspots, men åtminstone lovande orter utanför kustkommunerna och de större städerna. Av tabellen nedan (tabell 4) framgår den socioekonomiska sammansättningen i bostadsområden *exklusive* de större städerna såsom Gävle, Sundsvall, Umeå, Skellefteå och Luleå.

Tobins q 2004	Disponibel inkomst (ppp), genomsnitt	Disponibel inkomst (ppp) standardavvikelse	Andel eftergymnasial utbildning	Andel unga familjer	N
0 - 0.5	121 100	59 500	14	8	193 885
0.5 - 0.8	127 200	63 600	19	11	93 165
0.8 - 1.2	132 500	70 000	23	12	11 893
1.2 -	135 900	92 300	24	18	2 961
Total	123 600	61 800	16	10	301 904

Tabell 4 Socioekonomisk sammansättning i bostadsområden efter Tobins q år 2004 - bostadsområden utanför de större städerna i de fem nordligaste länen

Vad förklarar uppkomsten av hotspots, lovande eller framgångsrika bostadsområden?

Förklaringarna till varför vissa platser genomgår en förändring till att bli lovande orter eller hotspots, söker vi framför allt i ortens socioekonomiska sammansättning. Måttet som vi använder som indikator på att en ort eller bostadsområde höjer sig över den gängse utvecklingen med utflyttning och sjunkande bostadspriser är såsom framgått ovan det standardiserade priset Tobins q. Tabellerna ovan (3 och 4) indikerar en samvariation mellan disponibel inkomst och Tobins q. Detsamma gäller andelen med eftergymnasial utbildning liksom andelen unga familjer. En analys av kartan i bilaga 3 ger vid handen att flera av de orter/bostadsområden där vi finner stigande Tobins q genomgår en omvandling – en omvandling som skulle kunna liknas vid en suburbanisering, det vill säga det urbana livet som vi finner i

städerna flyttar ut till de mindre orterna och till landsbygden. Förklaringarna till denna utveckling menar vi framför allt finns att söka i ortens attraktivitet (såsom naturskönhet) – en attraktivitet som gör orten/bostadsområdet till en återvändaralternativt pensioneringsort. Attraktiviteten kan också vara lockande unga familjer som söker ett naturnära boende. Dessa förklaringsfaktorer är inte desamma som skapar framgång i de större städerna. Där är istället förklaringarna mer traditionella såsom en stark arbetsmarknad och tillgång till högre utbildning samt forskning. Umeå är ett exempel på en sådan ort. Bilden nedan som är hämtad från Örsköldsviks kommun får åskådliggöra det byggande som växer fram runt om i Sverige och som tjänar som symbol för framgång, nämligen ett så kallat kajkantbyggande (Bild 1). Dylika områden finner vi också i Malmö och Stockholm.



Bild 1 Bostadsrättsföreningen Hamnpiren i Örsköldsvik
Källa: www.peab.se

Den intressanta frågan återstår att besvara, nämligen vad som skapar denna förändring. Ett svar är dynamiken på bostadsmarknaden i form av inflyttning av nya grupper till dessa hotspots/lovande orter. Av tabellen nedan framgår den förändring som befolkningsdynamiken på bostadsmarknaden genererar.

Tobins q 2004	Kommunflytt 2000-2004	Disponibel inkomst (ppp), genomsnitt	Andel eftergymnasial utbildning	Andel unga familjer	Antal familjer
0 - 0.5	Befolkningen	121 400	13	8	213 038
	Inflyttare	123 800	27	16	14 013
0.5 - 0.8	Befolkningen	129 100	20	11	156 636
	Inflyttare	127 300	35	23	10 630
0.8 - 1.2	Befolkningen	134 800	27	13	87 051
	Inflyttare	133 000	49	29	5 595
1.2 -	Befolkningen	137 800	35	20	49 703
	Inflyttare	139 300	57	36	4 014

Tabell 5 Socioekonomisk sammansättning i bostadsområden bland befolkning och inflyttare efter Tobins q år 2004 - samtliga bostadsområden i de fem nordligaste länen

Skillnaderna mellan de som tillhör befolkningen i ett bostadsområde (bosatt 2000 och 2004) och de som flyttat till området under tiden 2000 – 2004 är inte en fråga om skillnader i disponibel inkomst. Den stiger förvissa med stigande Tobins q men skillnaden mellan inflyttare och boende är begränsad. De betydande skillnaderna mellan befolkning och inflyttare finner vi däremot i andelen med eftergymnasial utbildning. Bland inflyttarna är andelen med eftergymnasial utbildning avsevärt högre jämfört med bland befolkningen. Detsamma gäller andelen unga familjer. Sammanfattningsvis – inflyttare har inte högre inkomster men är däremot yngre och har i högre utsträckning en högre utbildning.

Tabellen ovan (tabell 5) omfattar den socioekonomiska sammansättningen i samtliga bostadsområden, även områden i de större städerna. Det är otvivelaktigt så att de stora förändringarna i Tobins q på bostadsområdesnivå finner vi i de större städerna. Om vi undersöker vilka bostadsområden som uppfyller villkoret att Tobins q 2004 är större än 0,8 och Tobins q 2000 lägre än 0,8 är det 60 områden som uppfyller villkoret. Det är i första hand bostadsområden i de större städerna, vilket också är förväntat. Det är Gävle, Luleå, Sundsvall, Skellefteå, Umeå, Örnsköldsvik och Östersund. Det är kommuner som erbjuder en god eller relativt god arbetsmarknad och som dessutom har universitet alternativt högskola/högskoleutbildningar. Men här finns också bostadsområden i kommuner med över 25 000 invånare. Det är Hudiksvall, Härnösand, Piteå, Sandviken och Söderhamn. I Sandviken dominerar ett multinationellt företag som indikerar att stigande priser på bostadsmarknaden kan förklaras av konjunkturen och efterfrågan på arbetskraft. Övriga kommuner återfinns i det vi skulle kunna beskriva som natursköna omgivningar. Det är Berg, Härjedalen, Krokoms och Åre (se karta bilaga 3).

I tabellen nedan (tabell 6) avgränsas analysen till bostadsområdena utanför de större städerna. Den intressanta frågan är om de som flyttar till de mindre orter och till landsbygden också har en socioekonomisk sammansättning som skiljer sig från dem som redan bor där. Är så fallet har vi ytterligare en indikation på att lovande orter eller hotspots är en relativt i de fem nordligaste länen.

Tobins q 2004	Kommunflytt 2000-2004	Disponibel inkomst (ppp), genomsnitt	Andel eftergymnasial utbildning	Andel unga familjer	Antal familjer
0 - 0.5	Befolkningen	120 900	13	8	181 365
	Inflyttare	124 100	27	16	12 520
0.5 - 0.8	Befolkningen	127 100	18	11	86 666
	Inflyttare	128 500	34	21	6 499
0.8 - 1.2	Befolkningen	132 100	21	11	10 953
	Inflyttare	136 900	44	23	940
1.2 -	Befolkningen	133 600	22	17	2 626
	Inflyttare	153 900	47	30	335

Tabell 6 Socioekonomisk sammansättning i bostadsområden bland befolkning och inflyttare efter Tobins q år 2004 – bostadsområden utanför de större städerna i de fem nordligaste länen

Som tydligt framgår av tabellen ovan (tabell 6) är mönstret konstant även när vi exkluderar de större städerna. De inflyttade familjerna har marginellt högre inkomster men består i jämförelse med den redan bosatta befolkningen i större uträkning av yngre familjer och familjer med en eftergymnasial utbildning.

Avslutande diskussion

De fem nordligaste länen som i sig omfattar en betydande del av Sverige är i flera avseenden en heterogen region. Först och främst skiljer sig den ekonomiska utvecklingen åt mellan länen. Preliminära uppgifter från Statistiska centralbyrån visar att bruttoregionalprodukten (BRP) per capita för år 2004 (senast tillgängliga uppgiften) i Norrbotten och Västernorrland ligger över riksgenomsnittet medan motsvarande värde för de övriga länen ligger under snittet i riket. Norrbotten har den nästa högsta BRP i riket. En växande arbetsmarknad sätter också sina spår på bostadsmarknaden. Det är en utveckling som vi har visat med bland annat utvecklingen av Tobins q under 2000-talet. Det framgår tydligt att stigande Tobins q i första hand gäller de större städerna. På kommunal nivå är det Kiruna, Luleå och Sundsvall som har en BRP (år 2003) som ligger högre än riksgenomsnittet.⁵

I analysen har vi gjort en åtskillnad mellan de större städerna vars attraktivitet i första hand förklaras av arbetsmarknaden och utbildningsmöjligheter. De större städerna kan i flera avseenden betecknas som lika framgångsrika som någon mellan- eller sydsvensk stad. Detta blir särdeles tydligt när vi analyserar prisnivåerna på sams-nivå. I de större städerna finns åtskilliga bostadsområden med ett Tobins q som överstiger 1.2

Övriga kommuner har i regel en lägre prisnivå, men också en mer differentierad utveckling. Det är också bland dem som vi söker efter lovande orter eller till och med hotspots. Här finns inte förklaringarna till framgång i första hand på arbetsmarknaden eller i tillgång till utbildning utan här är det snarare fråga om livsstilsval och rekreation.

⁵ Underlaget för denna analys är hämtad från www.regionfakta.com.

Ett exempel är kommuner, eller kommundelar, som genomgår en s.k. helårise-ringsprocess. I regel sker det genom att den tidigare sommarstugan omvandlas till permanentbostad för pensionären eller familjen som återvänder till uppväxtorten. Det sätter sina spår på bostadsmarknaden och i det dagliga livet på många små och mindre orter. Vi har här dragit paralleller med suburbanisering. En ny mer urban livsstil skall plötsligt förenas med en mer traditionell rural livsstil.

I den empiriska analysen har vi använt Tobins q på bostadsområdesnivå som en indikator och kunnat visa att det finns ett antal orter i inlandet som visar på högre priser än omgivande områden. Dessa orter, eller kommundelar, är relativt få, och dess framgång förklaras oftast av exceptionella rekreationsvärden. Kommundelen Åre är ett exempel på detta.

I vår jakt på potentiella hotspots har vi även skiljt ut de kommuner eller kommundelar som förvisso karakteriseras av en låg prisnivå, men där priserna har stigit mer än i omgivande kommuner under de senaste åren. Det framgår av vår empiriska analys att det numera finns en hel del orter i Norrland som är lovande i detta avseende. Det är orter som har blivit alltmer attraktiva, utifrån ett livsstilsval eller från ett återvändare- eller pensioneringsperspektiv (se karta bilaga 3).

I vår analys försöker vi förklara hur hotspots, och potentiella hotspots, också karakteriseras av en demografisk transition; nya grupper av hushåll och individer flyttar in. Vi kan börja med att konstatera att kommuner eller kommundelar med ett högt Tobins q i regel kännetecknas av att hushållen har högre inkomster och högre utbildning än i omgivande kommuner. I dessa orter är den demografiska strukturen tämligen konstant över tiden.

Annorlunda förhåller det sig med kommuner eller kommundelar utanför de större städerna. På dessa orter tenderar de inflyttande hushållen att ha ungefär samma inkomst som de redan boende, medan utbildningsnivåerna är avsevärt högre hos inflyttarna. Eftersom våra hotspots och hotspots i vardande, just utmärks av en större andel inflyttning än andra kommuner eller kommundelar, så är det på dessa orter som den stora demografiska transitionen äger rum. Förenklat kan man uttrycka det som att framgång förutsätter, och bärs upp av, en inflyttning som i grund ändrar de ekonomiska och sociala förutsättningarna för dessa orter. Negativt kan det uttryckas som att positiva förändringar är knappast möjliga att åstadkomma utan en injektion av nya människor.

Referenser

- Berg, Lennart och Tommy Berger (2006) "The Q theory and the Swedish housing market - an empirical test". *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol 33, no 4.
- Lantmäteriet (2006) *Fastighetsbarometern*.
- Magnusson, Lena (2004) Vilka hushåll gynnas av statligt stöd till bostadsbyggandet? Särtryck till rapporten *Många mål – få medel. Boverkets utvärdering av statliga stöd till bostadsbyggandet 1993-2004*.
- Magnusson, Lena och Bengt Turner (2000) "Utarmas landsbygden? Mot nya flyttningsmönster" i Blücher, Gösta Göran Graninger och Louise Nyström (red) *Vi flytt nu? Om befolkningsomflyttningarna i Sverige*. Karlskrona: Stads- miljörådet.
- Meen, David och Geoffrey Meen (2003) Social Behaviour as a Basis for Modelling the Urban Housing Market: A Review. *Urban Studies*, vol. 40, Nos 5-6. 917-935.
- Nutek (2006) *Årsbok*. www.nutek.se
- Priemus, Hugo (2004) Plenary address on Changing Urban Housing Markets in Advanced Economies. Institute for housing and urban research, Uppsala University. January 21.
- Short, John Rennie (2002) *The Urban Order. An Introduction to Cities, Culture, and Power*. Oxford: Blackwell.
- Statistiska centralbyrån (2006) Databasen Geoswede.
- The Royal bank of Scotland Group (2006) www.rbs.co.uk/firsthome.
- www.peab.se.
- www.regionfakta.com.

Omslagsfoto

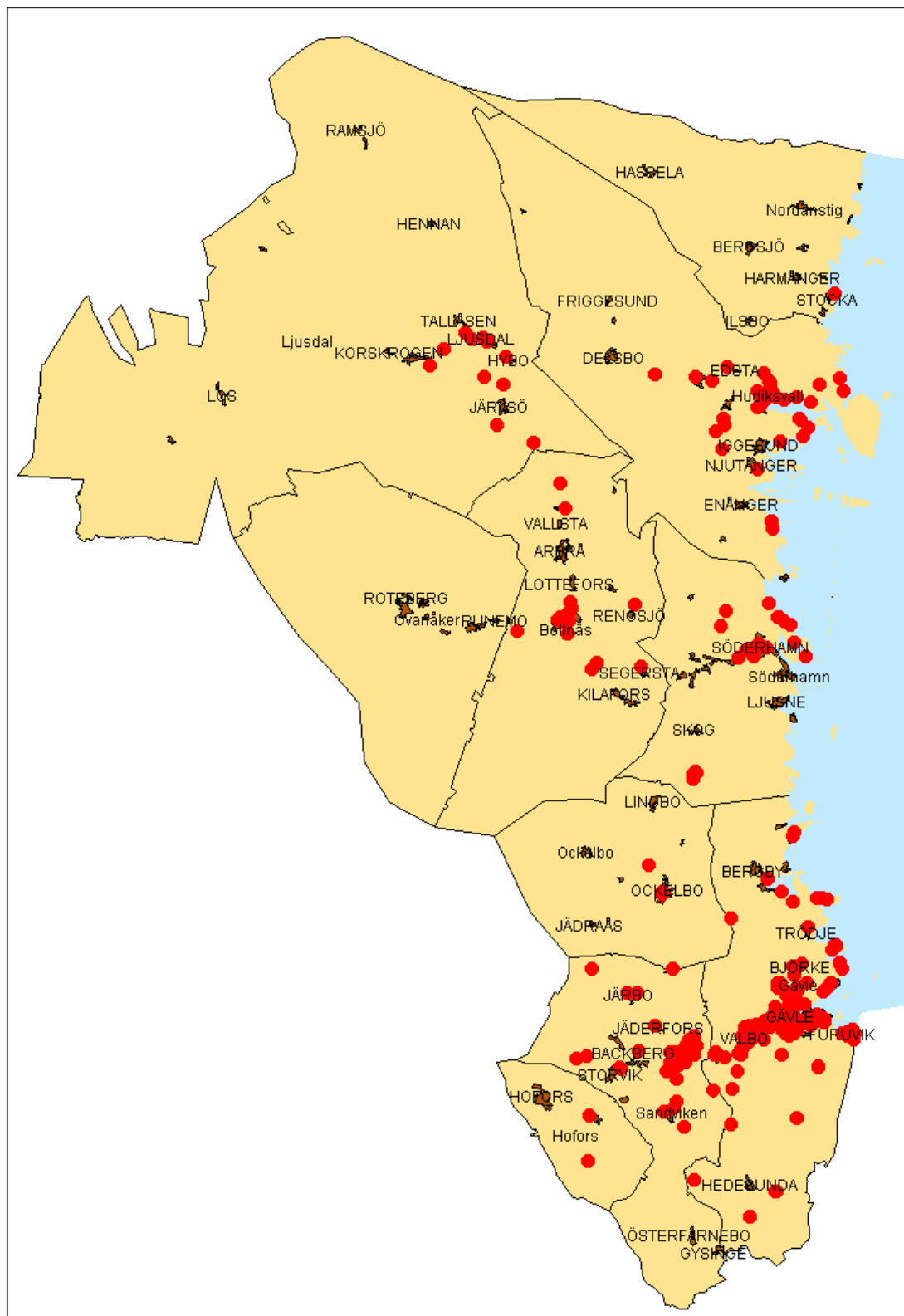
Fotot på omslaget är en vy över Tynderö, Timrå kommun. Fotograf är Bengt Turner.

Bilaga 1: Av tabellen nedan framgår hur olika kommunerna i de fem Norrlandslä-
nen är klassificerade⁶.

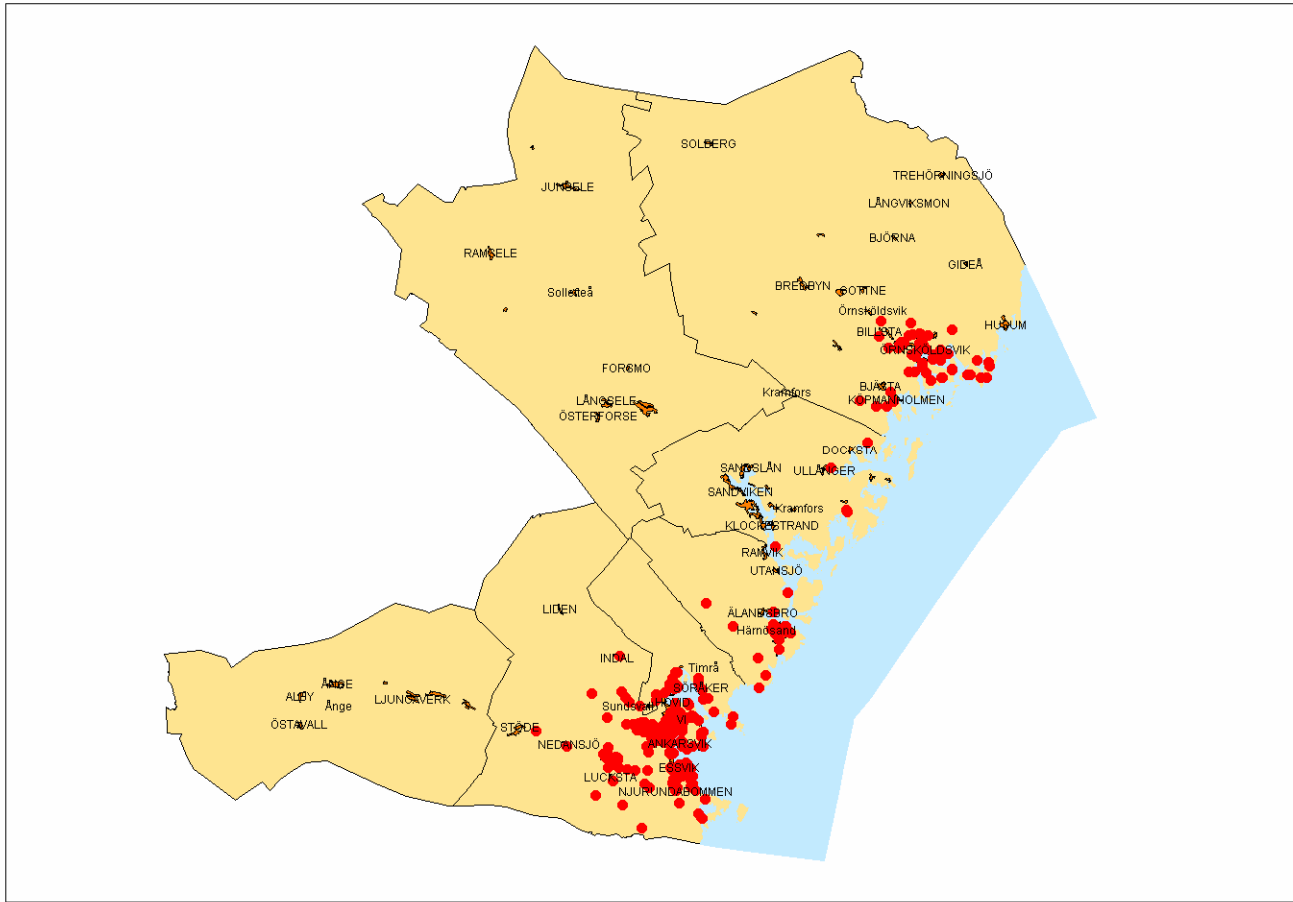
Glesbygdskommuner	Arjeplog	Gällivare	Nordmaling	Robertsfors	Ånge
	Arvidsjaur	Härjedalen	Norsjö	Sorsele	Åre
	Berg	Jokkmokk	Ockelbo	Storuman	Åsele
	Bjurholm	Ljusdal	Ovanåker	Strömsund	Älvsbyn
	Bräcke	Lycksele	Pajala	Vilhelmina	Överkalix
	Dorotea	Malå	Ragunda	Vindeln	Övertorneå
Pendlingskommuner	Krokom				
	Timrå				
	Vännäs				
Större städer	Gävle	Umeå			
	Luleå	Örnsköldsvik			
	Skellefteå	Östersund			
	Sundsvall				
Varuproducerande kommuner	Hofors				
Övriga kommuner, 12 500-25 000 inv.	Kalix				
	Kiruna				
	Kramfors				
	Sollefteå				
Övriga kommuner, > 25 000 inv.	Boden	Piteå			
	Bollnäs	Sandviken			
	Hudiksvall	Söderhamn			
	Härnösand				
Övriga kommuner, < 12 500 inv.	Haparanda				
	Nordanstig				

⁶ Klassificeringen är hämtad från Kommun- och landstingsförbundet.

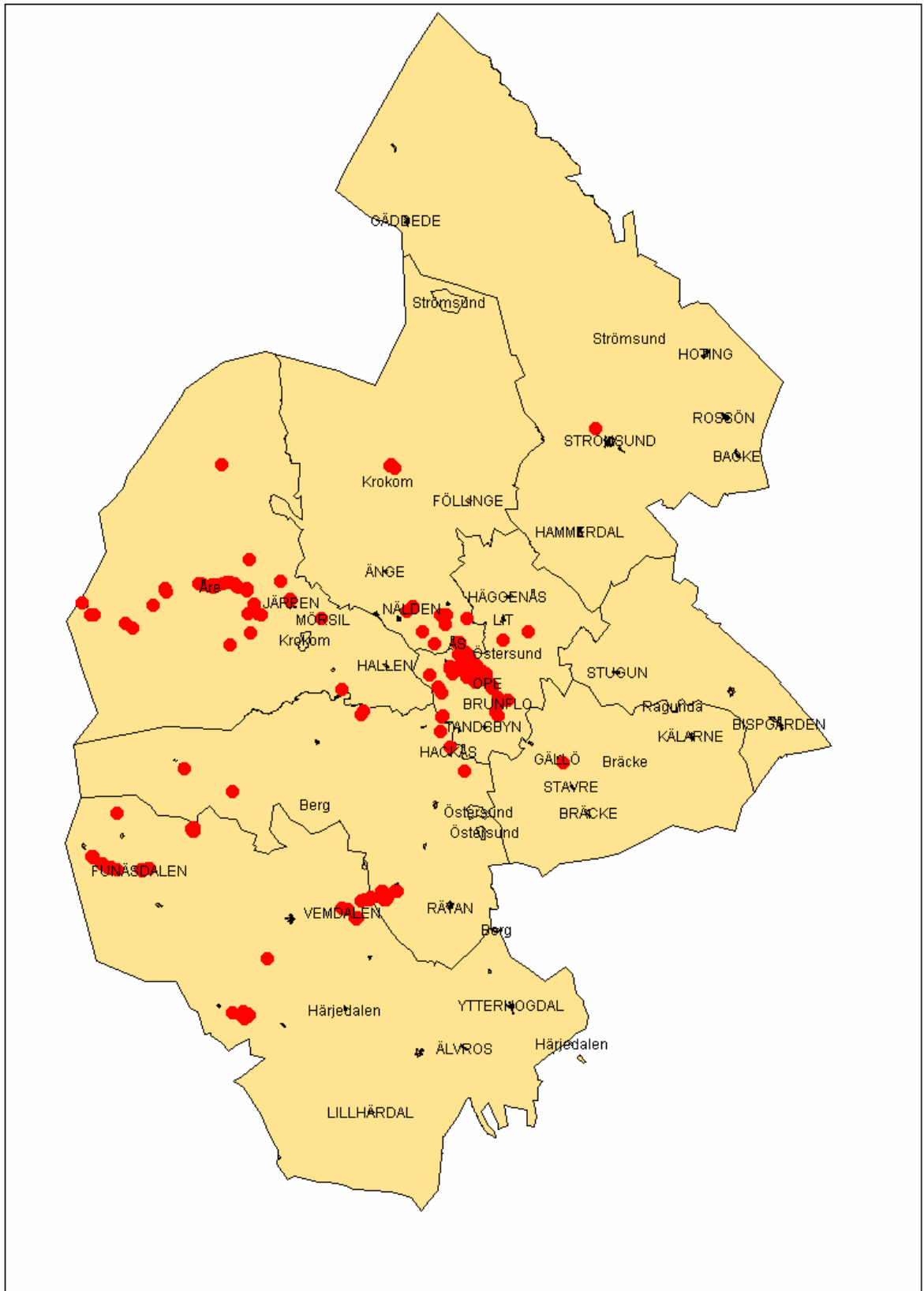
Bilaga 2: Försålda småhus 2004 med ett Tobins q över 0.8.



Gävleborgs län



Västernorrlands län



Jämtlands län

Bilaga 3: Relativ förändring av Tobins q 2000- 2004 på bostadsområdesnivå. Beräkningen baseras på genomsnittlig förändring i Tobins q för samtliga försålda hus år 2000 respektive 2004.

