Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2017

Länsstyrelsen
Norrbotten

Titel	Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2017
Foton:	Mostphotos
Författare:	Anna-Karin Abrahamsson, Torsten Fors, Katarina Sandling Jonsson, Mats Lindell
Kontaktperson:	Anna-Karin Abrahamsson Länsstyrelsen i Norrbottens län, 971 86 Luleå Telefon: 010-225 50 00 fax: 0920-22 84 11 norrbotten@lansstyrelsen.se www.lansstyrelsen.se
Rapportnummer:	7/2017
ISSN:	405-9226-2017

Förord

Norrbottens bostadsmarknad har de senaste åren uppvisat underskott på bostäder i länets tätorter samtidigt som kommunernas övriga delar visar balans eller till och med överskott. Det innebär att en kommun samtidigt behöver förhålla sig till flera olika bostadsmarknader och flera olika strategier för hur de ska hantera bostadsförsörjningen. Det är allt viktigare att kommunerna har en aktiv bostadspolitik och en långsiktig god planering för att trygga bostadsförsörjningen.

Inom vissa av de områden som kommunerna lyfter som största utmaningarna pågår en hel del utredningar från regeringens sida som förhoppningsvis kommer att belysa och landa i ett antal förslag som kan underlätta framtida tillväxtarbete. För att lyfta några exempel pågår utredningar kring *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen; Förbättrade finansieringsmöjligheter på svaga bostadsmarknader* och *Byggande på statlig mark*, för att bara nämna några av utredningarna.

I år har bostadsmarknadsanalysen fått en breddad ansats. Breddningen sker utifrån Länsstyrelsens arbete med hållbar utveckling och Agenda 2030. Kopplat till ansatsen hör också att Länsstyrelseinstruktionen förändrats under året såtillvida att myndigheten ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Tanken är att vi ska på ett bredare sätt beskriva länets olika förutsättningar och nuläge. Utifrån de breddade perspektiven på integration och social hållbarhet så gör vi en analys av Norrbottens bostadsmarknad som förhoppningsvis ger en större kunskap om kommunernas möjligheter och utmaningar. En del i denna utveckling bygger också på de kommunresor vi nu gör över hela länet. Under våren har vi träffat 6 av 14 kommuner vilket har varit väldigt värdefullt och gett oss en bättre nulägesbild av kommunernas unika förutsättningar. Vi har diskuterat allt ifrån projekt och investeringar till strandskydd, finansieringsförutsättning, tillväxt, avfolkning och olika markintressen.

Ansvariga för framtagandet av årets bostadsmarknadsanalys är en arbetsgrupp bestående av handläggare Anna-Karin Abrahamsson vid enheten för Samhällsplanering och Kulturmiljö; Integrationssamordnare Torsten Fors och Föräldrastödssamordnare Katarina Sandling Jonsson, båda vid enheten för Social hållbarhet och Samhällsskydd samt strateg Mats Lindell vid avdelning Näringsliv. Länsstyrelsen vill rikta ett stort tack till länets alla kommuner som varit med och bidragit med underlag, men också för det goda bemötande vi fått på våra kommunbesök.

Vi hoppas att bostadsmarknadsanalysen kan vara ett verktyg för länets arbete med bostadsfrågor och planering och vara en plattform för kreativa samtal mellan olika aktörer.

Luleå den 15 juni 2017

Sven-Erik Österberg

Landshövding i Norrbottens län

Anna-Karin Abrahamsson

Enheten för Samhällsplanering och Kulturmiljö

Innehållsförteckning

Förord 3

Innehållsförteckning 4

Sammanfattning 6

1. Bostadsförsörjningen i ett nationellt perspektiv – några aktuella utblickar 8
   - 1.1 Bostadsbrist trots ökad nybyggnationstakt 8
   - 1.2 Ökat födelsetal, invandring och demografi driver på efterfrågan… 9
   - 1.3 Det ekonomiska konjunkturläget 10
   - 1.4 Agenda 2030 för ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande 11
     - 1.4.1 Hållbara städer och samhällen 12
   - 1.5 Skillnaderna mellan stad och landsbygd ökar 12
   - 1.6 Ökade krav på den fysiska planeringsprocessen 13

2. Bostadspolitik för att möta efterfrågan 14
   - 2.1 Bostadspolitikens inriktning 14
   - 2.2 22-punktsprogrammet för ökat bostadsbyggande 14
   - 2.3 Aktuella utredningar inom området 15
     - 2.3.1 Parlamentariska Landsbygdskommittén 15
     - 2.3.2 Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering 15
     - 2.3.3 Utredningen om kommunal planering för bostäder 15
     - 2.3.4 Översiktsplanutredningen 16

3. En breddad regional bostadsmarknadsanalys för hållbar utveckling 17
   - 3.1 Länsstyrelsens uppdrag kopplade till bostadsförsörjning 17
   - 3.2 Social hållbarhet och bostadsförsörjning 18
   - 3.3 Integration och bostadsförsörjning 18

4. Återrapportering till Regering och Boverket 20
   - 4.1 Förändrat ansvar 20
   - 4.2 Återrapportering enligt 2 § förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser 20
     - 4.2.1 Återrapportering av punkt 2 i 2 § (2011:1160) Hur lever länsstyrelsen upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar? 21
     - 4.2.2 Återrapportering punkt 3 i 2 § (2011:1160): Hur samordnas planeringen av bostadsförsörjningen inom kommunen, med andra kommuner och regionalt? 21
   - 4.3 Redovisning av uppdrag 14 i regleringsbrevet till länsstyrelserna för verksamhetsåret 2017 22

4.3.1 Bakgrund 23

4.3.2 Återrapportering av punkt 1 i 2 § (2011:1160)
Hur lever kommunerna upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar? Riktlinjer för bostadsförsörjning i Norrbotten 23

4.3.3 Redovisning av uppdrag 14 i årets regleringsbrev till länsstyrelserna 24

5. Resultatredovisning Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 28

5.1 Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 28

5.2 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i Norrbotten om tre år (2020) 30

5.3 Bostadsbyggandet i länet 33

5.4 Hinder för ökat bostadsbyggande 33

5.5 Förändringar i bostadsbeståndet 35

Flerbostadshus 35

5.6 Bostäder för olika samhällsgrupper 37

5.7 Allmännyttan 43

5.8 Prisutveckling på bostadsmarknaden i Norrbottens län 43

Småhus 44

Tabell: Prisutveckling småhus mellan 2010–2015, Källa: SCB 44

Bostadsrätter 45

6. Slutsatser och kommentarer 46

6.1 Bostadsmarknadsläget i länet 46

6.2 Upplevda hinder för bostadsbyggandet 46

6.3 Bostäder för olika samhällsgrupper 47

6.4 Bygga gemensam kunskap och gemensamma målbilder för bostadsmarknaden i Norrbotten 47

Källförteckning 48

Sammanfattning

Norrbottens län har under det senaste decenniet haft en kraftig industriell tillväxt, och med höga produktionsvärden som medfört betydande inkomster för landet. Men länet står även inför flera framtida utmaningar vilket avspeglas i årets breddade bostadsmarknadsanalys där vi lägger till perspektiven om Social hållbarhet och Integration. Breddningen görs som en del i Länsstyrelsens övergripande arbete med hållbar utveckling i linje med Agenda 2030.

Ett trendbrott har skett vad gäller befolkningsutvecklingen i Norrbotten. Befolkningsmängden i länet fortsätter, precis som riket i dess helhet, att öka och nådde under år 2016 en ny rekordnivå som man måste gå långt tillbaka i tiden för att hitta dess motsvarighet, vilket är mycket positivt. En viktig signal är att gruppen invandrare blir allt mer betydelsefull för att länet ska fortsätta växa befolkningsmässigt. Detta ställer i sin tur stora krav på en lyckad integration i samhället. Språket, jobbet och bostaden är nyckelfaktorer. En annan viktig signal är att Norrbotten kan stärka sin konkurrenskraft genom att utveckla länets styrkor och se nya möjligheter för hållbar tillväxt. Basen är länets attraktiva livsmiljöer, innovationskraft, entreprenörskap, infrastruktur och kompetens samt kunskap om vad som påverkar och har betydelse för det hållbara tillväxtarbetet.

Bostadsbristen i och i närhet till centralorterna, länets bristfälliga infrastruktur och den demografiska utmaningen är faktorer som riskerar att hämma den goda utvecklingen för länet. Det är idag svårt att rekrytera arbetskraft till delar av näringslivet i länet, och förutsättningarna blir än svårare när bostäder saknas och pendlingsmöjligheterna är otillräckliga. Rörligheten på bostadsmarknaden är beroende av att hela kedjan fungerar.

Positivt är att statistiken från SCB under 2016 visar att bostadsbyggandet för flerbostadshus ökat i Norrbotten under det senaste året. Det är i kustkommunerna Luleå och Piteå som en stor del av länets bostadsbyggande sker. Båda kommunerna har klart uttalade ambitioner vad gäller mål för befolkningsökning. Bostadsbyggandet i länet sker även i Kiruna och Gällivare där stor del av nybyggnationen framförallt handlar om att ersätta de befintliga bostäder som försvinner vid stadsflytten. Men det innebär att nytillskottet av bostäder fortfarande är lågt i den delen av länet.

Länets kommuner bedömer framförallt de ekonomiska faktorerna som de främsta hindren för bostadsbyggande i nuläget. Det omfattar såväl hushållens förmåga att efterfråga, som finansieringen av projekt för byggaktörer. Byggbranschen själva pekar framförallt på bristen av arbetskraft som det främsta hindret.

Länsstyrelsen i Norrbotten ser att komplexiteten i bostadsplaneringen ökar. Det är därför av stor vikt att fler perspektiv vägs in i dialogerna för att skapa en hållbar utveckling i länet. I det stora hela kan inte ekonomisk eller miljömässig hållbarhet existera utan social hållbarhet – och vice versa. Det betyder att de som planerar bostäder och bostadsmiljöer behöver kunskap om vilka långtgående konsekvenser deras beslut har. Intressekonflikter som uppstår måste mötas med analys av de långsiktiga vinsterna för hela samhället. En utökad samverkan mellan länets aktörer gör det möjligt att möta Norrbottens behov på ett hållbart sätt.

1. Bostadsförsörjningen i ett nationellt perspektiv – några aktuella utblickar

I detta inledande kapitel lämnas några aktuella utblickar avseende bostadsförsörjningen på nationell nivå.

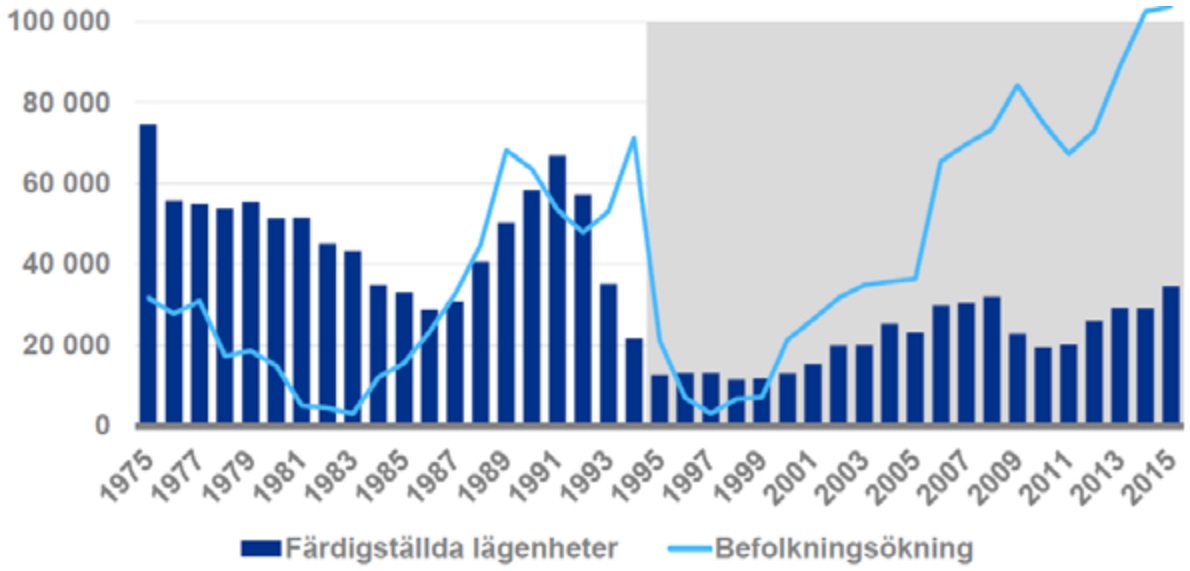
1.1 Bostadsbrist trots ökad nybyggnationstakt

Bostadsbyggandet i Sverige har sedan början av 2000-talet präglats av stora svängningar i produktionstakten. Medan de inledande åren av milleniet präglades av en årlig ökningstakt medförde den globala finanskris hösten 2008, som inträffade samtidigt som upphörandet av statliga investeringsstöd, att nyproduktionen av bostäder sjönk med närmare 40 procent[1]. Bostadsbyggandet har sedan dess åter tagit fart med ett genomsnitt på cirka 30 000 bostäder per år. År 2016 nyproducerades 44 500 bostäder vilket är den högsta siffran sedan början av 1990-talet.[2]

Trots ökningen i bostadsbyggandet bedömer flera aktörer att byggtakten inte motsvarar de kommande tio årens efterfrågan. Bostadsbristen är nu i skrivande stund (våren 2017) påtaglig över hela landet, även om den är mest kännbar i storstadsregionerna och högskoleorterna.

Enligt den sammanställning som Boverket gör utifrån den landsomfattande bostadsmarknadsenkäten har bostadsbristen tilltagit mellan åren 2011 till 2016. Medan 43 % av landets kommuner år 2011 bedömde att de hade ett underskott på bostäder, uppgick motsvarande siffra år 2016 till 83 %, vilket är en nästintill fördubbling[3], vilket också åskådliggörs av diagram 1 nedan.

Diagram 1. Jämförelse antalet färdigställda bostäder och befolkningsökning perioden 1975–2015.



Källa: Näringsdepartementet och SCB, 2016.

Utifrån ”gapet” mellan befolkningsökning och färdigställda bostäder som redovisas i diagram 1, revi-

1 Arena för Tillväxt och Sweco (2017), Sveriges nya geografi 2016.
2 Boverket (2017) Boverkets indikatorer nr 1 2017.
3 Arena för Tillväxt och Sweco (2017), Sveriges nya geografi 2016.

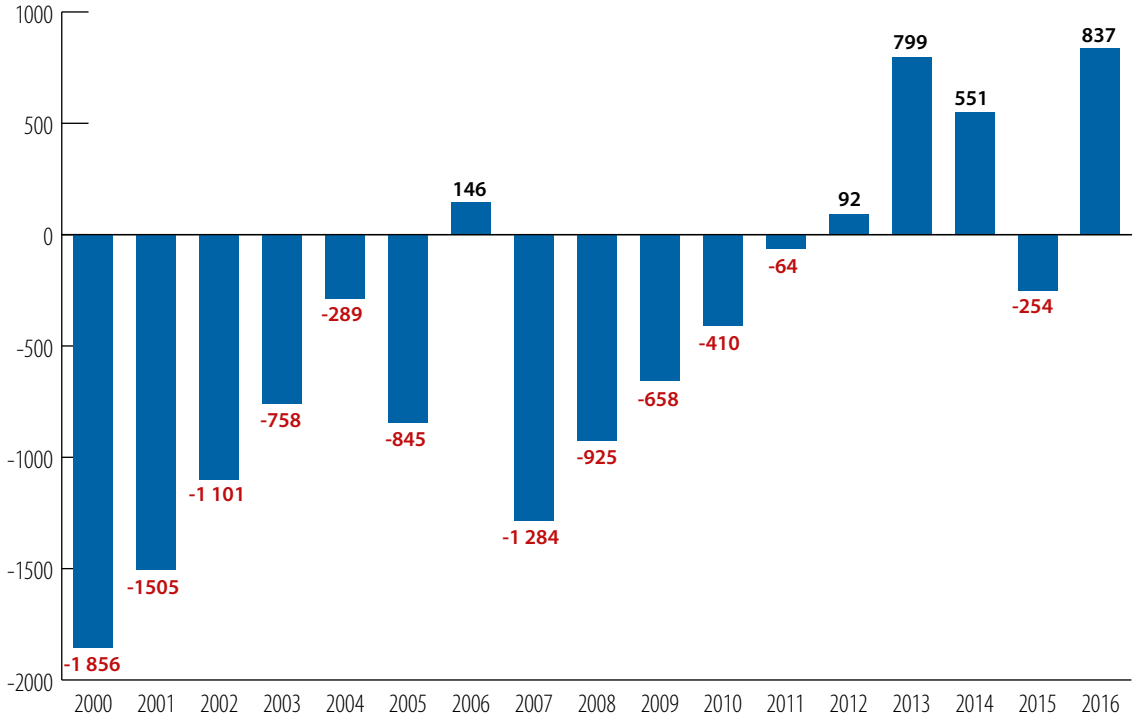
derade Boverket i juni 2016 sin byggbehovsprognos[4]. Prognosen pekar på ett behov av 710 000 nya bostäder de närmaste tio åren, varav uppskattningsvis 440 000 bostäder bedöms behövas redan 2020. Totalt motsvarar detta en genomsnittlig nyproduktion i omfattningen 88 000 bostäder årligen.

1.2 Ökat födelsetal, invandring och demografi driver på efterfrågan

Den främsta orsaken till bostadsbristen är som ovan nämns att befolkningsantalet i Sverige ökar snabbt. Sedan år 2000 har antalet invånare ökat med mer än en miljon. Under 2016 ökade antalet folkbokförda i Sverige med 144 136 personer och vid årets slut uppgick folkmängden till strax under 10 miljoner. Sveriges folkbokförda befolkning ökar av två anledningar. Födelsetalen är högre än mortalitetstalen, vilket ger ett naturligt befolkningstillskott under 2016 på 26 443 personer. Den främsta förklaringen till den stora folkökningen är dock att antalet som invandrat varit fler än de som utvandrat vilket gör att Sverige hade ett invandringsöverskott på 117 127 personer. Invandringens betydelse för folkökningen ökar. För fem år sedan, 2012, utgjordes folkökningen till 70 procent av invandringsöverskottet. Under 2016 utgjorde invandringsöverskottet drygt 80 procent av folkökningen[5].

Sett ur ett länsperspektiv har befolkningsförändringen också i Norrbotten varit gynnsam. Enligt diagram 2 nedan som redovisar på den totala nettoökningen perioden 2000–2016, var 2016 ett ”rekordår” med en nettoökning om 837 individer vilket ska jämföras med att länet under hela inledningen av 2000-talet minskade i befolkningsmängd.

Diagram 2. Befolkningsförändring i Norrbotten perioden 2000–2016.



Källa: SCB, 2017.

Efterfrågemönstret på bostäder tenderar också att förändras till följd av rikets demografiska sammansättning. År 2016 var nästan var femte person över 65 år och år 2060 räknar SCB med att var fjärde invånare i Sverige är över 65 år. Fram till år 2025 är åldersgruppen 80+ den som ökar allra snabbast,

4 Boverket (2016), Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025.
5 SCB (2017), Befolkningsstatistik 2016.

med 36 procent eller 184 000 personer. Antalet äldre ökar även i de kommuner där folkmängden inte annars ökar, vilket sannolikt medför ett ökat behov av bostadsbyggande trots en i övrigt vikande befolkningsutveckling.[6]

1.3 Ekonomiska konjunkturläget

Parallellt med en snabb befolkningsökning befinner sig den svenska ekonomin för närvarande i en högkonjunktur med en jämförelsevis hög BNP-tillväxt, vilket både skapar och driver på efterfrågan av bostäder.[7]

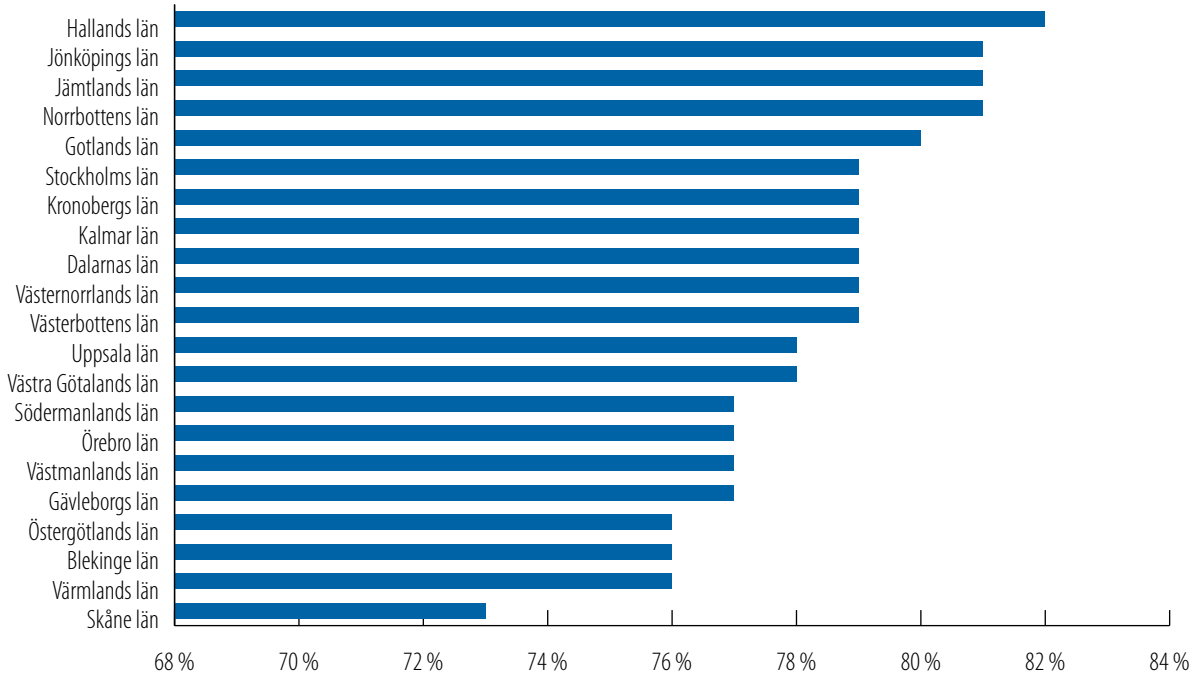
Exempelvis så ökade sysselsättningen enligt arbetskraftsundersökningen (AKU) mycket snabbt det sista kvartalet i fjol och inledningen av innevarande år tyder på att den starka utvecklingen fortsätter. Detta gäller inte minst sysselsättningen inom byggindustrin som under år 2016 ökade med drygt 16 000 individer och sysselsatte totalt 324 800 individer.[8]

Sysselsättningsgraden för utrikes födda har ökat relativt snabbt de senaste åren. För svenskfödda är sysselsättningsgraden för närvarande på samma nivå som under den förra högkonjunkturen och det är inte troligt att den stiger särskilt mycket mer framöver. Den stigande sysselsättningen i år och de närmaste åren bedöms därför till stor del ske inom gruppen utrikes födda. Utvecklingen förutsätter bland annat att fortsatta utbildningssatsningar och arbetsmarknadspolitiska åtgärder som underlättar insteget på arbetsmarknaden för gruppen.

För Norrbottens del har den ekonomiska utvecklingen med betoning på sysselsättning också varit gynnsam. Av diagram 3 nedan framgår att Norrbotten har en av landets högsta sysselsättningsgrader med 81 % av den arbetsföra befolkningen.

6 Boverkets indikatorer, maj 2016
7 Konjunkturinstitutet (2017),
8 Sveriges Byggindustrier (2017), Byggkonjunkturen Nr 1.

Diagram 3. Sysselsättningsgrad för 2016, länsfördelning



Källa: SCB, 2017.

Den fortsatta konjunkturuppgången medför att efterfrågan på arbetskraft förväntas fortsättningsvis vara hög 2017 och 2018. Anställningsplanerna i näringslivet indikerar att behovet av att nyrekrytera är stort. Bristen på arbetskraft med efterfrågad kompetens är fortsatt hög både i näringslivet och inom den offentliga sektorn. Den tilltagande bristen på arbetskraft med efterfrågad kompetens bidrar till att dämpa tillväxten i sysselsättningen 2018. Samtidigt bidrar det ökade resursutnyttjandet på arbetsmarknaden till att underlätta för utrikes födda, och andra samhällsgrupper med svag ställning på arbetsmarknaden, att få jobb.

1.4 Agenda 2030 för ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande

Invandring och ekonomisk konjunktur i landet är starkt beroende av den internationella utvecklingen och behovet av global omställning. Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer totalt 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling vilket är ett åtagande att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Som en del i Sveriges genomförande av Agenda 2030, tillsatte regeringen i mars 2016 en delegation med uppgift att stödja och stimulera arbetet. Agenda 2030-delegationen är en statlig kommitté med ett utredningsuppdrag från regeringen. Delegationen presenterade sitt förslag till nationell handlingsplan den 31 maj 2017[9]. I handlingsplanen betonas framförallt behovet av samverkan mellan samhällets olika sektorer för att tillsammans möta utmaningarna.

9 SOU Fi 2016:01, I riktning mot en hållbar välfärd. Agenda 2030-delegationens nulägesbeskrivning och förslag till handlingsplan för genomförandet av Agenda 2030 för hållbar utveckling.

Figur 1. De 17 hållbarhetsmålen inom Agenda 2030.

1.4.1 Hållbara städer och samhällen

Ett av hållbarhetsmålen inom Agenda 2030 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Urbaniseringen är, globalt sett, omfattande och transformerande där över hälften av världens befolkning bor och lever idag i urbana områden. I målet betonas hållbar stadsutveckling vilket omfattar hållbart byggande och hållbar planering inklusive bostäder, offentliga platser såsom parker och torg, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver bland annat ökad institutionell kapacitet, och ny teknik.

1.5 Skillnaderna mellan stad och landsbygd ökar

Den utveckling som beskrivs ovan för riket i dess helhet har samtidigt stora regionala variationer. De största skillnaderna uttryckt i nyproduktion och befolkningsutveckling återfinns inte oväntat mellan landets befolkningstäta regioner och regioner med landsbygd, glesbygd och extrem glesbygd.

Sett till befolkningsförändring ökade 271 av Sveriges 290 kommuner sin befolkning under år 2016. De kommuner som ökade mest är de tre storstadskommunerna Stockholm (12 103), Göteborg (8 450) och Malmö (5 920). De kommuner som däremot hade den största procentuella minskningen var Övertorneå (-1,5 procent), Pajala (-1,2 procent) och Norsjö (-1,2 procent). Den främsta anledningen till att så många kommuner ökar sin folkmängd är som tidigare nämnt den höga invandringen till Sverige. En annan viktig regional skillnad är den demografiska sammansättningen där drygt hälften av kommunerna (147 stycken) hade ett födelseunderskott, det vill säga det var fler som dog än föddes i kommunen.

Sett till bostadsproduktionen är nybyggnadstakten högst i kommuner med god befolknings- och sysselsättningstillväxt. I sin analys över hur bostadsförsörjningen fördelats över landet för perioden 2011–2014, har Arena för Tillväxt och konsultföretaget Sweco dividerat nyproduktionen av bostäder med det genomsnittliga invånarantalet under samma tid[10].

10 I riket producerades under perioden ca 104 000 bostäder och befolkningen ökade med nära en kvarts miljon (cirka 2,6 %). Under samma period uppgick folkmängden i riket till cirka 9,6 miljoner invånare, vilket innebär att det under perioden har byggts ungefär elva bostäder per 1 000 invånare.

Resultatet indikerar att sextiotre av landets kommuner visar på en högre andel nyproduktion än rikets genomsnittliga nivå för perioden. Detta medan övriga 227 av landets kommuner uppvisar en lägre andel.

Nyproduktionen har i särklass varit högst i förortskommuner inom storstadsområdena. Även läns- och utbildningscentra som Luleå, Umeå, Örebro och Skövde har haft en hög omfattning av bostadsbyggande. Kännetecknande för de kommuner som haft ett högt byggande är att de har en stark befolkningsutveckling, bra kommunikationer eller har attraktiva boendemiljöer ofta vid hav och sjöar. Däremot byggdes det i 70 kommuner, företrädesvis belägna i Norrland, Värmland och Bergslagen, färre än två bostäder per 1 000 invånare.

Slutsatsen som dras i rapporten är ett samband mellan folkmängd, befolkningsökning och nyproduktion. Kommunerna med lägst nyproduktion (färre än två nya bostäder per 1 000 invånare) hade i genomsnitt 12 500 invånare och minskade i genomsnitt med 0,2 procent. Motsvarande befolkningsantal för kommuner med högst andel nyproduktion (tio eller fler nya bostäder per 1 000 invånare) uppgick till nära 68 000 invånare. Antalet invånare i dessa kommuner ökade under samma period med 3,9 procent.[11]

1.6 Ökade krav på den fysiska planeringsprocessen

Som ovan beskrivet blir samhällsbygget alltmer komplext och varierat över landet vilket innebär att fler och nya frågor tillkommer likaså typer av avvägningar. Länsstyrelserna och SKL betonar i sin gemensamma rapport[12] behovet av en ökad helhetssyn för ett hållbart samhällsbyggande i stället för att fastna i detaljer som bromsar upp planprocesser. På motsvarande sätt tar Boverket i sin rapport upp behovet av en sammanhållen och förutsägbar regional fysisk planeringsprocess.[13] Den regionala nivån spelar en viktig roll i en väl fungerande planeringskedja, från global till lokal nivå. Genom att hantera frågeställningar på rätt nivå och aktivera relevanta aktörer i rätt skeden kan planeringen bli effektivare och bidra till bättre livsmiljöer genom mer långsiktigt hållbara strukturer.

Vägen mot en gemensam hantering av gränsöverskridande frågor är lång för många regioner och förutsätter en stärkt samverkan mellan den kommunala och regionala nivån. I rapporten lyfts särskilt fyra framgångsfaktorer fram:

- Bygg gemensam kunskap och utforma en gemensam målbild
- Tydliggör samband och möjliggör samhandling
- Samordna, involvera och för dialog
- Genomför strategier och agera

Sammantaget betonar faktorerna behovet av en gemensam strukturbild som möjliggör stöd för kommunernas översiktsplanering, för regionens prioriteringar inom kollektivtrafik och infrastruktur samt för statens nationella transportplanering och utveckling av riksintressen.

11 Arena för Tillväxt och Sweco (2017), Sveriges nya geografi 2016.
12 Länsstyrelserna och Sveriges Kommuner och Landsting (2017). Tidig dialog ökar bostadsbyggandet. Samverkan mellan kommun och Länsstyrelse.
13 Boverket (2017), Regional fysisk planering i utveckling – fyra exempel.

2. Bostadspolitik för att möta efterfrågan

Bostadspolitikens utformning som leds av Regeringen är en komplex väv där utredningar och direktiv på åtgärder sker i framväxten av dels internationella omvärldsfaktorer, dels den nationella dialogen mellan branschaktörer och intressegrupper. I detta kapitel redovisas den statliga bostadspolitikens inriktning och några av de åtgärder som vidtagits under föregående och innevarande år. Kapitlet avslutas med ett urval av pågående utredningar inom politikområdet.

2.1 Bostadspolitikens inriktning

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.[14]

Delmålen för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.[15]

Delmålet för byggandet är långsiktigt hållbara byggnadsverk, effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning samt en väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.[16]

Delmålet för samhällsplaneringen är en tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd, ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs samt goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.[17]

2.2 22-punktsprogrammet för ökat bostadsbyggande

Den 21 juni 2016 lanserade Regeringen ett åtgärdsprogram om totalt 22 punkter med syfte att stimulera ökat bostadsbyggande i landet med målsättning är att det fram till år 2020 ska produceras minst 250 000 bostäder.[18] Näringsdepartementet ansvarar för genomförandet av åtgärdsprogrammet som indelas i följande fem tematiska områden: mer byggklar mark, sänkta byggkostnader, kortare ledtider, förändrade uppskovsregler för öka rörlighet samt fler hyresrätter. Under innevarande år har åtgärdsprogrammet bl.a. resulterat i tillsättandet av flertalet utredningar av vilka ett urval beskrivs närmare i avsnittet nedan.

14 http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/
15 http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/
16 http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/
17 http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/
18 http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/

2.3 Aktuella utredningar inom området

I detta avsnitt presenteras några aktuella utredningar med både direkt och indirekt bäring på bostadspolitik. Flera av de utredningar som omnämns emanerar ur 22-punktsprogrammet ovan.

2.3.1 Parlamentariska Landsbygdskommittén

I december 2016 presenterade den parlamentariska landsbygdskommittén sitt slutbetänkande ”För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd” (SOU 2017:1). Kommitténs uppdrag är att forma en sammanhållen politik för Sveriges landsbygder som med totalt 75 förslag ska bidra till det långsiktiga målet om likvärdiga förutsättningar för medborgarna att arbeta, bo och leva i landsbygderna.

Kommittén framhåller i sitt betänkande att bostadsförsörjningen har en mycket stor betydelse för att landsbygderna ska kunna utvecklas. Ett attraktivt boende kan vara en förutsättning för att få efterfrågad arbetskraft att bosätta sig i landsbygderna. För att kommunerna ska kunna behålla unga och nyanlända och underlätta deras utbildning och inträde på arbetsmarknaden krävs bostäder. Kommittén anser att systemet med statliga kreditgarantier vid byggande av bostäder inte skapar tillräckligt gynnsamma förutsättningar för byggande eller ombyggnad av bostäder i landsbygderna. Av denna anledning föreslår Kommittén att regeringen utreder en alternativ modell för att finansiera ett ökat byggande eller ombyggnad av bostäder i landsbygderna. Det föreslagna landsbygdslånet bör enligt Kommittén omfatta både nyproduktion och ombyggnader av bostadsfastigheter samt de olika upplåtelseformerna egna hem, hyresrätt, ägarlägenhet, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt.

2.3.2 Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering

Utredningens syfte är att skapa förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder. Det handlar om att ta fram förslag till åtgärder, till exempel ändrade regler eller nya verktyg, som kan bidra till att finansieringen fungerar mer optimalt i förhållande till behovet av såväl ombyggnad som nyproduktion av bostäder. Det ska göras utifrån erfarenheter från tidigare finansieringssystem och en utvärdering av de nuvarande kreditgarantierna samt aktuell forskning och erfarenheter från andra länder. Fokus ligger på att förbättra förutsättningarna på svaga marknader, för mindre aktörer och för byggande av hyresbostäder. Lösningarna behöver vara robusta och fungera även i sämre konjunkturlägen. Utredningen ska:

- utvärdera de nuvarande *statliga kreditgarantierna* och föreslå hur de kan utvecklas för att fungera bättre i förhållande till behovet av ny- och ombyggnad.
- ta fram förslag till ett system med förmånliga *statliga topplån* för byggande av hyresbostäder, inklusive studentbostäder. Även särskilda landsbygdslån ska övervägas.
- överväga och om det bedöms lämpligt lämna förslag på eventuella andra regeländringar, nya verktyg eller andra åtgärder som skulle kunna bidra till att förbättra de långsiktiga förutsättningarna för bostadsfinansiering.

2.3.3 Utredningen om kommunal planering för bostäder

Utredningens syfte är att lämna förslag på hur bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet framtagna av Boverket ska fördelas på kommunerna. Förslaget ska tas fram i dialog med kommuner och regionala företrädare. Utredaren ska också föreslå ändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen som tydliggör att de kommunala bostadsbyggnadsbehoven ska avspeglas i översiktsplanen. Syftet är att etablera en ordning där staten gör bedömningar av behovet av nya bostäder i hela landet som kommunerna tillgodoser genom att i sin planering avsätta mark för ett bostadsbyggande som motsvarar behoven. Utredningen ska:

- givet att Boverket kommer att få i uppdrag att årligen bedöma bostadsbyggnadsbehovet för respektive FA-region, föreslå hur de bedömda behoven ska fördelas på kommuner vid ett första tillfälle,
- föreslå hur kommande revideringar av Boverkets bedömningar ska hanteras,
- föreslå de lagändringar i berörda delar av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen som bedöms lämpliga.

2.3.4 Översiktsplanutredningen

Utredningens syfte är att lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att underlätta efterföljande planering med mera och hur dialogen mellan staten och kommunen om fysisk planering i större omfattning ska kunna hanteras inom ramen för översiktsplaneringen. Utredningen ska även belysa möjligheten att göra översiktsplanen bindande i vissa avseenden och utreda hur redovisningen av planhandlingarna bör göras för att skapa förutsättningar för ökad förutsebarhet och en hållbar samhällsutveckling. Utredningen ska:

- föreslå hur kommunen kan ges större möjligheter att besluta om en tillkommande eller befintlig bebyggelse behöver regleras med en detaljplan samt föreslå hur angränsande lagstiftning kan utformas om kravet på detaljplan begränsas
- utreda behovet av och förutsättningarna för att ge kommunerna möjlighet att reglera upplåtelseformer, exempelvis genom en bestämmelse i en detaljplan.
- utreda behovet av och förutsättningarna för att införa en privat initiativrätt till detaljplaneläggning. Kommunen ska ha kvar rätten att besluta om vilka planer som ska antas.

3. En breddad regional bostadsmarknads-analys för hållbar utveckling

Länsstyrelsens tvärsektoriella kompetens är en av myndighetens särskilda styrkor och är unik inom den statliga förvaltningen. För Länsstyrelsen innebär hållbar utveckling bland annat tvärsektoriell samverkan i syfte att få underlag som bygger på de tre perspektiven, ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Länsledningens viljeinriktning är att stärka olika processer kopplade till hållbar utveckling och därmed stärka vår tvärsektoriella samverkan internt och externt i länet. Viljeinriktningen är i samklang med både Länsstyrelsens vision ”Tillsammans för Norrbottens bästa” och med arbetet med Agenda 2030.

Länsstyrelsen har mot denna bakgrund beslutat att med start innevarande år successivt bredda och fördjupa den regionala bostadsmarknadsanalysen. Utvecklingsarbetet internt, liksom externt, har visat att en strategisk breddning av analysen bör inkludera utvecklingsområden som rör länets sociala hållbarhet, däribland integrationsområdet.

3.1 Länsstyrelsens uppdrag kopplade till bostadsförsörjning

Breddningen av bostadsanalysen har sin naturliga utgångspunkt i våra regeringsuppdrag som är knutna till social hållbarhet. Som begrepp finns idag ingen entydig definition av Social hållbarhet, däremot finns beforskade och beprövade idéer om hur ett stabilt, men samtidigt dynamiskt samhälle kan byggas, där grundläggande mänskliga rättigheter respekteras. Nyckelord är allas välmående och jämlikhet. Målet är en social hållbar utveckling i länet, via frågor som rör folkhälsa, integration och jämställdhet - med utgångspunkt i de mänskliga rättigheterna. Arbetet bedrivs inom den egna organisationen och genom att stödja och samverka med andra aktörer på flera olika nivåer.

Avseende integrationsområdet är Länsstyrelsen regeringens företrädare i länet och har en samordnande roll att tillsammans med andra aktörer uppnå de nationella integrationspolitiska målen vilka inbegriper lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Enligt regeringens integrationsuppdrag ska Länsstyrelsen bland annat medverka till att det finns beredskap hos kommunerna att ta emot nyanlända och ensamkommande barn.[19]

Utöver ovan uppdrag Länsstyrelsen och kommunerna tillsammans en viktig roll att skapa förutsättningar för en hållbar bostadsförsörjning i länet. För att så lyckas så krävs att länsstyrelsen ger råd, information och underlag till kommunens planering. Länsstyrelsen lämnar även sammanfattande planeringsunderlag till kommunerna. Länsstyrelsen bevakar även säkerhetsaspekter i samband med kommunernas planering enligt PBL. Länsstyrelsen ska också pröva om kommunernas rättsverkande planer kan innebära att bebyggelsen blir olämplig med avseende på säkerhet och hälsa eller risken för olyckor. I sådana fall kan länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta en sådan plan.

19 Se också Länsstyrelsen Östergötland (2012). Nyanlända flyktingars boende. Fördjupningsrapport tillhörande regional bostadsmarknadsanalys för Östergötland.

3.2 Social hållbarhet och bostadsförsörjning

Norrbottens folkhälsopolitiska råd[20] har gjort analyser av folkhälsoläget i länet. Analysen visar att folkhälsan i Norrbottens inte utvecklas i takt med övriga riket. Flertalet av länets kommuner här den lägsta medellivslängden i landet. Den visar också att de med sämre tillgång till resurser i samhället, och de som riskerar att utsättas för särbehandling eller kränkningar, står för den största avsaknaden av en positiv hälsoutveckling.

En annan slutsats av folkhälsoarbetet är att det är de redan resursstarka i samhället har en bra hälsoutveckling och det betyder att skillnaderna i hälsa och välmående mellan olika grupper ökar. En bidragande orsak till den negativa hälsoutvecklingen är att de som har de svårast i samhället samtidigt är de som har svårast att hitta ett tryggt boende.

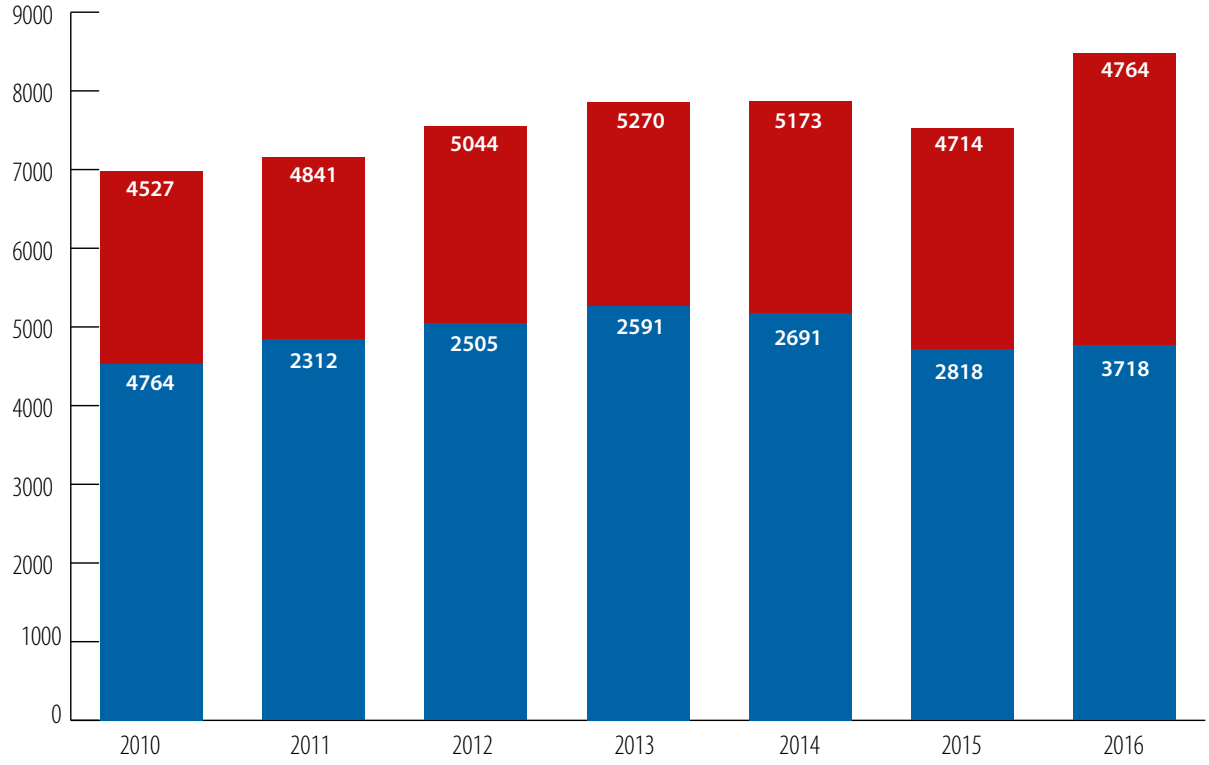
Våldsutsatta kvinnor är en grupp i vårt län, och i landet, som har mycket svårt att få bostad efter att de befunnit sig i skyddad boende. De löper en förhöjd risk att drabbas av hemlöshet då de inte har förtur i kommunens kö och det finns krav på viss inkomst och sparat kapital. Det är också klarlagt att det finns en risk för att kvinnan går tillbaka till den våldsutövande mannen/partner.[21] Både i Norrbotten och i landet rapporterar de personliga ombuden[22] att bostadsfrågor är en av de vanligaste orsakerna till att klienter söker deras hjälp. Ombuden, vars uttalade uppgift också är att föra fram brister och fel i samhällets system, vittnar om hårdare bedömningar och svårigheter för deras klienter att hitta boende. Norrbottens återrapportering till Socialstyrelsen för 2016 visar att 400 personer har sökt hjälp hos ett personligt ombud och 71 av dessa personer har minst ett barn.

3.3 Integration och bostadsförsörjning

Inflyttningen till Norrbotten har sedan början av 2000-talet varit försiktigt positiv. År 2000 uppgick den totala inflyttningen till länet med motsvarande 5 900 individer. År 2016 uppgick antalet till drygt 8 479 individer. Ett viktigt tillskott till länets befolkningsutveckling är som diagram 4 nedan visar den tillströmning av människor som idag kommer från andra länder. I genomsnitt har under samma tidsperiod andelen invandrare av den totala populationen inflyttare till länet ökat från närmare en femtedel till drygt hälften år 2016. Det är viktigt att betona att en fortsatt ökad andel invandring är en absolut nödvändighet för att balansera den demografiska utvecklingen.

20 Norrbottens Folkhälsopolitiska Råd består av Region Norrbotten, Norrbottens Kommuner och Länsstyrelsen i Norrbotten.
21 Slutsatser från Länsstyrelsen samverkan med länets kvinnojourer.
22 Ett personligt ombud har som uppdrag är att stötta personer med en samsjuklighet med flera psykiska diagnoser eller långvarig psykisk ohälsa.

Diagram 4. Inflyttning till Norrbotten perioden 2010–2016 fördelat på invandrare och inrikes inflyttade.



Källa: SCB, 2017.

Den stora ökningen av antalet nyanlända som beviljas uppehållstillstånd innebär att det totala antalet kommunmottagna ökar i majoriteten av kommunerna, vilket kommer att kräva satsningar på bostäder. Bosättningslagen[23] som trädde i kraft under 2016 och som innebär att en kommun är skyldig att efter anvisning från Migrationsverket ta emot och bosätta nyanlända med uppehållstillstånd leder dock inte till att fler nyanlända blir kommunmottagna. Däremot förkortas väntetiderna och mottagandet blir geografiskt sett jämnare fördelat över landet. Fördelningen sker efter ett framtaget länstal som för år 2017 uppgår till totalt 894 platser för Norrbottens län vilka sedan fördelas ut på de fjorton kommunerna. Även kommuner som inte tidigare haft ett stort mottagande av nyanlända kommer att behöva beakta behovet av nyanländas bostäder i sin planering av bostadsförsörjningen.

Under år 2016 har kommunerna kunnat söka statligt bidrag på totalt 1,85 miljarder kronor som fördelas baserat på antalet påbörjade bostäder och antalet nyanlända bosatta i kommunen. För att stimulera byggandet av prisvärda hyresrätter har regeringen beslutat om ett investeringsstöd, med olika stödnivåer beroende på i vilken region i landet bostäderna uppförs. Ytterst är det kommunerna som har möjligheterna att planera mark för byggande och som i det fall man äger kommunala bolag kan ta ställning till att bygga nya bostäder, men regeringen försöker på flera olika sätt att öka byggandet.

23 Lagen (SFS 2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) trädde ikraft den 1 mars 2016.

4. Återrapportering till Regeringen och Boverket

I avsnitt 4.2 och 4.3 sker länsstyrelsens återrapportering i några av de uppdrag som länsstyrelsen fått av sin uppdragsgivare. Utöver dessa avsnitt utgör hela denna rapport en del av återrapporteringen till regeringen och Boverket.

4.1 Förändrat ansvar

Kommunerna och Länsstyrelsen har tillsammans en viktig roll att skapa goda förutsättningar för hållbar bostadsförsörjning i länet. Kommunernas och länsstyrelsens roller i bostadsförsörjningen regleras juridiskt av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, lagen skärptes 1 januari 2014 genom lagändring i förordning (2013:866).

Ytterligare förändringar i bostadsförsörjningslagen utreds nu, bland annat i *Utredningen om kommunal planering för bostäder (N 2017:04)*, utredningsdirektiv 2017:12. På inbjudan av Länsstyrelsen besökte utredningen Norrbottens län för en dialog med länets kommuner den 28 april i år. Utredningen beräknas vara klar 29 september 2017.

Under våren 2017 har regeringen gjort ett tillägg i förordningen med länsstyrelseinstruktionen, vilket innebär att länsstyrelsen i sin verksamhet ska *verka för att behovet av bostäder tillgodoses* (5 § förordning 2007:825, med ändring i förordning 2017:222). Förordningsändringen trädde i kraft 1 maj 2017.

4.2 Återrapportering enligt 2 § förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser

Punkt 1 i 2 § (2011:1160) hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar sammanfaller med regeringens fördjupade uppdrag till länsstyrelserna i årets regleringsbrev (uppdrag 14) och samredovisas därför med regleringsbrevsuppdrag 14 i avsnitt 4.3. Punkt 2–3 i 2 § (2011:1160) redovisas i detta avsnitt (avsnitt 4.2).

4.2.1 Återrapportering av punkt 2 i 2 § (2011:1160) - Hur lever länsstyrelsen upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?[24]

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag till kommunens planering i sitt vardagliga arbete och verkar även i sitt dagliga arbete för att mellankommunala frågor lyfts fram och för att samordning ska komma till stånd. Länsstyrelsen lämnar även sammanfattande planeringsunderlag till kommunerna och bevakar även säkerhetsaspekter i samband med kommunernas planering enligt PBL. Länsstyrelsen ska också pröva om kommunernas rättsverkande planer kan innebära att bebyggelsen blir olämplig med avseende på säkerhet och hälsa eller risken för olyckor. I sådana fall kan länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta en sådan plan.

Länsstyrelsen ansvarar för insamlingen av kommunernas svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten, tillsammans med Boverket. Länsstyrelsen gör även en årlig regional analys över bostadsmarknaden, det är den rapport du läser nu.

24 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383, med ändring 2013:866).

Vid kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen lämnar länsstyrelsen råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen lämnar även yttrande över framtagna riktlinjer innan de antagits. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och försöker att verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Under 2017 har Länsstyrelsen i Norrbotten bjudit in kommunerna till dialoger med tre statliga utredningar som är mycket angelägna för länets kommuner. Den 26 april 2017 besökte utredningen om bostadsbyggande på statlig mark Norrbottens län, den 27 april utredningen om kommunal planering för bostäder och den 28 juni besöker utredningen om förbättrade finansieringsförutsättningar Norrbotten.

Länsstyrelsen har under våren besökt sex av våra fjorton kommuner för en särskild dialog kring plan-, bygg- och bostadsförsörjningsfrågor. Dialogen fortsätter under hösten 2017 då resterande åtta kommuner ska besökas.

Länsstyrelsen i Norrbotten genomför en mängd konferenser inom alla sina verksamhetsområden för att stödja kommunerna i deras planering. Sedan 2010 har länsstyrelsen arrangerat en tvådagars konferens för kommunerna, Samhällsbyggnadsdagarna, där även andra aktörer inom samhällsbyggnadsområdet bjuds in. Syftet är att informera och bygga kunskap inom vårt gemensamma verksamhetsområde.

Länsstyrelsen arrangerade i höstas en inspirationsdag om vräkningsförebyggande arbete för länets kommuner och för allmännyttiga- och privata fastighetsägare. Inspirationsdagen gjordes i samarbete med Kronofogdens förebyggande verksamhet. Konferensen genomfördes som en del i det regeringsuppdrag där länsstyrelsen ska stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll och hushåll som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden samt i arbetet med att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar[25]. Länsstyrelsen i Norrbotten planerar tillsammans med Länsstyrelsen i Västerbotten och Länsstyrelsen i Västernorrland samt Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen en gemensam konferens i Umeå för kommunerna i september 2017 inom detta regeringsuppdrag.

4.2.2 Återrapportering punkt 3 i 2 § (2011:1160): Hur samordnas planeringen av bostadsförsörjningen inom kommunen, med andra kommuner och regionalt?

Endast tre kommuner (Överkalix kommun, Övertorneå kommun och Haparanda kommun) anger i bostadsmarknadsenkäten 2017 att ingen samverkan sker mellan förvaltningarna i bostadsförsörjningsfrågor. En kommun (Kalix kommun) har inte besvarat enkätfrågan.

Arvidsjaurs kommun – En parlamentarisk fullmäktigeberedning har tillsammans med tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram kommunens bostadsförsörjningsprogram. Bostadsförsörjningsprogrammet skickades ut på remiss till de politiska partierna, det kommunala bostadsbolaget, samtliga åtta grannkommunerna och länsstyrelsen i Norrbotten. Programmet har sedan reviderats till dess nuvarande form.

Arjeplog kommun – Kommunstyrelse och förvaltning MBR (Miljö, Bygg och Räddning).

Jokkmokk kommun – vid framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har stadsarkitekt (inom samhälls- och infrastrukturfunktionen, KS-område), bygglovshandläggare samhällsbyggnadskontoret bistått med information. Sammanställandet av rapporten utförs av utredare inom tillväxtfunktionen.

25 Regeringsuppdrag, Inträdet på bostadsmarknaden, N2016/00696/PUB.

Pajala kommun – Samverkan sker mellan plan- och miljöavdelningen (plan- och miljönämnden), tekniska avdelningen (kommunstyrelsen) och det kommunala bostadsbolaget Pajalabostäder.

Gällivare kommun - Kommunledningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, miljö och bygg, service och teknik, barn-utbildning och kultur genom de olika förvaltningscheferna och eventuella handläggare.

Älvsbyns kommun - Kommunen har bara en förvaltning. Samverkan sker huvudsakligen mellan socialtjänst, samhällsbyggnadssidan och det kommunägda bostadsbolaget.

Luleå kommun - Kvalitet och samhällsutveckling, Stadsbyggnadsförvaltningen, Socialförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen.

Piteå kommun - Kommunledningen, Samhällsbyggnad, Socialtjänsten, Fastighets- och Serviceförvaltningen, AB Pitebo, Pireva AB, PiteEnergi AB.

Bodens kommun – Samverkan sker framförallt mellan Kommunledningsförvaltningen, Socialförvaltningen, Tekniska förvaltningen och Fastighetsförvaltningen.

Kiruna kommun - Stadsbyggnadsförvaltningen, Socialförvaltningen, Miljö- och Byggnadsförvaltningen och Kommunkontoret.

Endast två kommuner (Piteå kommun och Bodens kommun) anger i bostadsmarknadsenkäten 2017 att kommunen samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. I Piteå kommun sker samverkan genom utbyte av information, uppdateringar, remiss av översiktsplan med grannkommunerna. I Boden sker samverkan på politikernivå och mellan tjänstemän med Luleå kommun.

4.3 Redovisning av uppdrag 14 i regleringsbrevet till länsstyrelserna för verksamhetsåret 2017

Punkt 1 i 2 § (2011:1160) hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar sammanfaller med regeringens fördjupade uppdrag till länsstyrelserna i årets regleringsbrev (uppdrag 14) och samredovisas därför med regleringsbrevsuppdrag 14 i avsnitt 4.3.

4.3.1 Bakgrund

Kommunernas främsta verktyg i arbetet med bostadsförsörjning är det kommunala planmonopolet. Det är kommunerna som bestämmer hur mark- och vatten ska planeras. Den kommunala styrningen av planeringen sker i form av strategiska dokument exempelvis översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjning. Den kommunala styrningen sker även genom detaljplanering och bygglov, kommunalt markinnehav, policy för prissättning av mark, policy för fördelning av mark och genom ägardirektiv till de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen.

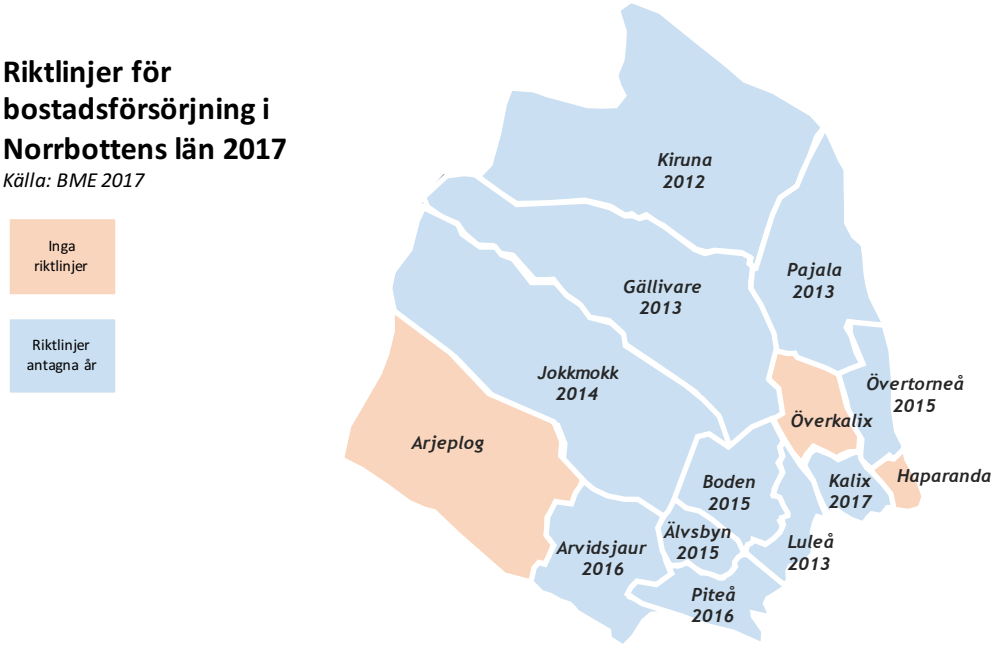
Från och med 1 januari 2014 skärptes lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383). Förändringen i lagen innebär att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen minst ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Som ett stöd för kommunerna vid framtagande av riktlinjer finns nu en webbaserad handbok som Boverket har tagit fram, i handboken finns bland annat goda exempel på hur kommuner har arbetat fram riktlinjer.[26]

4.3.2 Återrapportering av punkt 1 i 2 § (2011:1160) Hur lever kommunerna upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar? Riktlinjer för bostadsförsörjning i Norrbotten

Kommunernas efterlevnad av lagkravet på riktlinjer för bostadsförsörjning har förbättrats i länet sedan 2009 då endast fyra av länets kommuner hade antagit riktlinjer. I maj 2017 är det elva av fjorton kommuner i Norrbotten som uppger att riktlinjer finns.

Diagram 5: Riktlinjer för bostadsförsörjning i Norrbottens län 2017, Källa: BME17



26 http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/

4.3.3 Redovisning av uppdrag 14 i årets regleringsbrev till länsstyrelserna

Syfte

Regeringen har i Regleringsbrevet till länsstyrelserna för 2017 gett i uppdrag att i årets bostadsmarknadsanalys redovisa och bedöma om respektive kommun i länet har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, eller om de kan antas göra det under mandatperioden 2014–2018.

Metod

Länsstyrelsen i Norrbotten redovisar detta i en tabell, i likhet med övriga länsstyrelser i landet, för att få en överblick över kommunernas laguppfyllnad. Första delen av tabellen kommer från kommunerna själva i Bostadsmarknadsenkäten 2017, och vissa kompletterande uppgifter har även inhämtats muntligen via de kommunala kontaktpersonerna för bostadsmarknadsenkäten. Andra delen i tabellen utgör länsstyrelsens bedömning av de riktlinjerna som antagits i länet mellan 2014 och våren 2017.

Bedömningsdelen är i hög grad förenklad, och uttrycks med ”JA”, ”JA DELVIS” eller ”NEJ”. Det innebär att politiska mål och ambitioner kraftigt reduceras till de tre bedömningarna vilket kan vara missvisande. Enkelt sagt så har alla styrdokumenten sina egna inneboende kvaliteter och speglar den kommunens politiska vilja att nå uppsatta bostadspolitiska mål och är framtagna under väldigt olika förutsättningar. Exempelvis Jokkmokks kommun antog riktlinjer i början av 2014, men styrdokumentet arbetades fram under 2013 och är därmed baserat på den tidigare lagstiftningen där krav på innehåll inte fanns med, samtidigt så uppfyller riktlinjerna ändå flera av de krav på innehåll som senare blev lagkrav.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör den sammanfattande bedömningen att samtliga sju kommuner som har antagit riktlinjer efter 1 januari 2014 även uppfyller villkoren enligt 2 §. Två av de tre kommuner i länet som i nuläget saknar riktlinjer för bostadsförsörjning finns förhoppningar och ambitioner att ta fram, och anta riktlinjer för bostadsförsörjning under 2018. Även i de fyra kommuner som antog riktlinjer under föregående mandatperiod finns det en vilja att se över riktlinjerna och aktualisera dem, även om formella beslut inte är klara.

Det som länsstyrelsen identifierar som den största utmaningen för kommunerna är svårigheten att bryta ner de politiska målen i konkreta planerade insatser. Samtidigt så kan det också bero på hur tydligt styrdokumentet är strukturerat innehållsmässigt som avgör hur länsstyrelsen tolkat innehållet vid denna bedömning. Vad som är viktigt är att de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning fortsätter att utvecklas i en positiv riktning för att bli ett viktigt strategiskt styrdokument och ett aktuellt kunskapsunderlag för beslutsfattande i den egna kommunen.

Redovisningsmall RB14

RB14 - riktlinjer för bostadsförsörjning Norrbotten	Föregående mandatperiod	Nuvarande mandatperiod	Kommer riktlinjer att antagas under innevarande mandatperiod?
Kommun	Riktlinjer för bostadsförsörjning har antagits under förgående mandatperiod och innan 1 januari 2014 då förändring av lag 2000:1383 trädde i kraft (Källa: BME17)	Riktlinjer för bostadsförsörjning har antagits av kommunfullmäktige under nuvarande mandatperiod (Källa: BME17 samt uppdaterad information)	"Om riktlinjer inte antagits av kommunfullmäktige under nuvarande eller förgående mandatperiod, kan riktlinjer antas göra det under innevarande mandatperiod (Källa: Telefonsamtal med kontaktpersoner BME17)
Arjeplog	Nej	Nej	Ja, förhoppningsvis under december 2018
Arvidsjaur	Nej	Ja, år 2016	
Boden	Nej	Ja, år 2015	
Gällivare	Ja, år 2013	*	
Haparanda	Nej	Nej	Nej
Jokkmokk	Nej	Ja, år 2014	
Kalix	Nej	Ja, år 2017	
Kiruna	Ja, år 2012	*	
Luleå	Ja, år 2013	*	
Pajala	Ja, år 2013	*	
Piteå	Nej	Ja, år 2016	
Älvsbyn	Nej	Ja, år 2015	
Överkalix	Nej	Nej	Ja, ambitionen är att ta fram under denna mandatperiod
Övertorneå	Nej	Ja, år 2015	

Redovisning av laguppfyllnad riktlinjer som antagits under innevarande mandatperiod, länsstyrelsens bedömning utifrån den ändrade lagstiftningen efter 1 januari 2014, 2 § enligt förordning 2000:1383					
Redovisning av underlag som ligger till grund för riktlinjerna	1. Mål för bostadsbyggandet har redovisats 2. Utveckling av bostadsbeståndet har redovisats	Kommunernas planerade insatser att nå uppsatta mål har redovisats	Hur kommunern har tagit hänsyn till relevanta nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen har redovisats	Kommunens underlag, mål, utveckling av bostadsbestånd och planerade insatser för att nå uppsatta mål är grundade på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar har redovisats	Länsstyrelsens bedömning om antagna riktlinjer uppfyller kraven i 2 § lagen (2000:1383) inom nuvarande mandatperiod
					**
JA	1. JA, 2. JA	JA	JA	JA	JA
JA	1. JA, delvis 2. JA	JA, delvis	JA	JA	JA
					*
					**
JA	1. NEJ, 2. JA, delvis	JA, delvis	JA, delvis	JA	JA
JA	1. JA, 2. JA	JA, delvis	JA	JA	JA
					*
					*
					*
JA	1. JA, 2. JA	JA	JA	JA	JA
JA	1. JA, 2. JA	JA	JA	JA	JA
					**
JA	1. JA, 2. JA	JA	JA, delvis	JA	JA

* Kommunen har antagit riktlinjer under föregående mandatperiod, vilket innebär att de är framtagna innan lagstiftningen ändrades. Länsstyrelsen gör därför ingen bedömning om de uppfyller 2§ i den aktuella lagstiftningen.

** Kommunen har inte antagit några riktlinjer, bedömning av riktlinjer görs därför inte (maj 2017)

Länsstyrelserna ska enligt uppdrag 14 i årets regleringsbrev även redovisa sin bedömning av vilka effekter ändringarna i lagen 2014 har haft på kommunernas arbete.

Efter lagändringen 1 januari 2014 har hälften av Norrbottens kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunfullmäktige. Det innebär att i maj 2017 har elva av fjorton kommuner riktlinjer för bostadsförsörjning som antagits av kommunfullmäktige under denna eller föregående mandatperiod. Att så många av kommunerna har antagit riktlinjer under denna innestående mandatperiod (totalt sju stycken) är sannolikt en konsekvens av lagstiftningen. Även den s.k. kommunbonusens införande (där det ställs som krav att riktlinjer för bostadsförsörjning ska finnas) kan i viss mån inverkat på några kommuners arbete med riktlinjer.

Det faktum att de antagna riktlinjerna i så hög utsträckning syftar till att uppfylla den skärpta lagstiftningen krav på innehåll, och på vilka uppgifter riktlinjerna ska grundas på, är en tydlig konsekvens av den skärpta lagstiftningen.

Det går också att uttyda en viss utveckling av riktlinjerna sedan 2014, sannolikt har Boverkets webbaserade handbok haft en stor betydelse för innehållet och utformningen av de riktlinjer som tagits fram efter handbokens tillkomst.

Däremot är kommunernas generellt ökade fokus på bostadsförsörjningsfrågor inte enbart en konsekvens av lagändringen 2014, det måste även sättas i en helhetskontext med bland annat en bostadsmarknad i obalans med upplevd bristsituation på bostäder de senaste åren, en samhällsdebatt där bostadsfrågan är i ständig fokus, och inte minst genom en fastighetsmarknad med snabb prisutveckling på vissa orter under en längre tid. Underskottet på bostäder har gjort att socialförvaltningarna har fått en extra tung och resurskrävande arbetssituation då deras arbete i en allt högre grad har handlat om bostadsförmedling.

5. Resultatredovisning Bostadsmarknadsläget i Norrbotten

Detta kapitel bygger huvudsakligen på resultat från bostadsmarknadsenkäten och statistik från SCB. Syftet med Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Insamlingen av uppgifter sker i samarbete med länsstyrelserna som har kontakt med kommunerna och kvalitetssäkrar kommunernas svar. Svarsfrekvensen från kommunerna är väldigt god.

5.1 Bostadsmarknadsläget i Norrbotten

Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2015–2017. I de följande tre tabellerna nedan redovisas för respektive kommun utifrån läget som helhet, centralort och övriga delar.

Tabell 1.1. Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, 2015–2017. Källa: BME 2015–2017.

	I kommunen som helhet		
Kommun	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Arjeplog	Balans	Balans	Underskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Underskott
Överkalix	Underskott	Balans	Underskott
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott
Övertorneå	Överskott	Balans	Överskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Balans	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Boden	Balans	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Överskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott

Kommentar till tabell 1:1: Förändrad bedömning av bostadsmarknaden mellan 2015–2017. Sex av länets fjorton kommuner ansåg att deras bostadsmarknad i kommunen som helhet hade ett underskott 2015, sju ansåg att det var en marknad i balans, två år senare uppvisar tio av fjorton kommuner ett underskott på bostäder, endast tre kommuner anger balans i bostadsmarknadsenkäten 2017.

Tabell 1.2: Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorten, 2015–2017. Källa: BME 2015–2017.

	På centralorten, i innerstan		
Kommun	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Underskott
Överkalix	Underskott	Balans	Underskott
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott
Övertorneå	Underskott	Underskott	Balans
Pajala	Balans	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott

Kommentar till tabell 1:2: I kommunernas bedömningar över bostadsmarknads-läget på centralorterna är det ett fortsatt stort underskott på bostäder, tio av fjorton kommuner uppger underskott och fyra kommuner uppger balans i bostadsmarknadsenkäterna 2015–2017. De tre kommuner som har haft en genomgående balans på bostadsmarknaden på centralorten mellan 2015–2017 är Arvidsjaur, Pajala, Haparanda. Ingen kommun i länet har bedömt överskott av bostäder på centralorten under 2015–2017.

Tabell 1.3: Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar, 2015–2017. Källa: BME 2015–2017.

	I kommunens övriga delar		
Kommun	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Överskott	Överskott	Överskott
Arjeplog	Överskott	Balans	Underskott
Jokkmokk	Balans	Balans	Överskott
Överkalix	Överskott	Överskott	Underskott
Kalix	N/A	Balans	Balans
Övertorneå	Överskott	Överskott	Överskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Gällivare	Balans	Balans	Balans
Älvsbyn	Överskott	Överskott	Överskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Piteå	Balans	Balans	Balans
Boden	Balans	Balans	Balans
Haparanda	Balans	Överskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott

Kommentar till tabell 1:3: I kommunernas övriga delar, det vill säga utanför centralorterna, är det en större varians i bedömningarna. Överkalix har gått från ett bedömt överskott 2015-2016 direkt till ett underskott 2017. Arjeplog har gått från ett överskott till ett underskott på tre år. Jokkmokk har gått från två år med balans till ett bedömt överskott 2017.

Arvidsjaur, Övertorneå och Älvsbyn hör till de tre kommuner som bedömt överskott på bostäder mellan 2015-2017 medan Luleå och Kiruna har bedömt underskott på bostäder mellan 2015-2017. Pajala, Gällivare, Piteå och Boden är de kommuner som upppgett balans samtliga år 2015-2017. Kalix har uppgett balans mellan 2016-2017.

5.2 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i Norrbotten om tre år (2020)

I årets bostadsmarknadsenkät ges kommunerna möjligheten att göra bedömning över hur de tror att bostadsmarknaderna i kommunen kommer att utveckla sig om tre år (2020) dels på kommunens bostadsmarknad som helhet, dels på centralorten och i kommunens övriga delar.

Diagram 6: Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget 2020; Källa: BME 2017

Kommunen som helhet | Centralorten | Övriga kommundelar

Underskott
Balans
Överskott
Källa: BME 2017

Kommentar till diagram 6: Vad gäller kommunens bostadsmarknad som helhet år 2020 tror tio kommuner på underskott, tre kommuner tror på balans och en kommun gör bedömning om överskott på bostäder.

Vid bedömning av *kommunens bostadsmarknadsläge på centralorten* år 2020 tror tio kommuner på underskott, fyra tror på balans och ingen kommun tror att det blir överskott om tre år.

Bedömningen av *bostadsmarknaden i övriga kommundelar år 2020* är det tre kommuner som tror på underskott, sju kommuner tror på balans och fyra kommuner tror på ett överskott på bostäder.

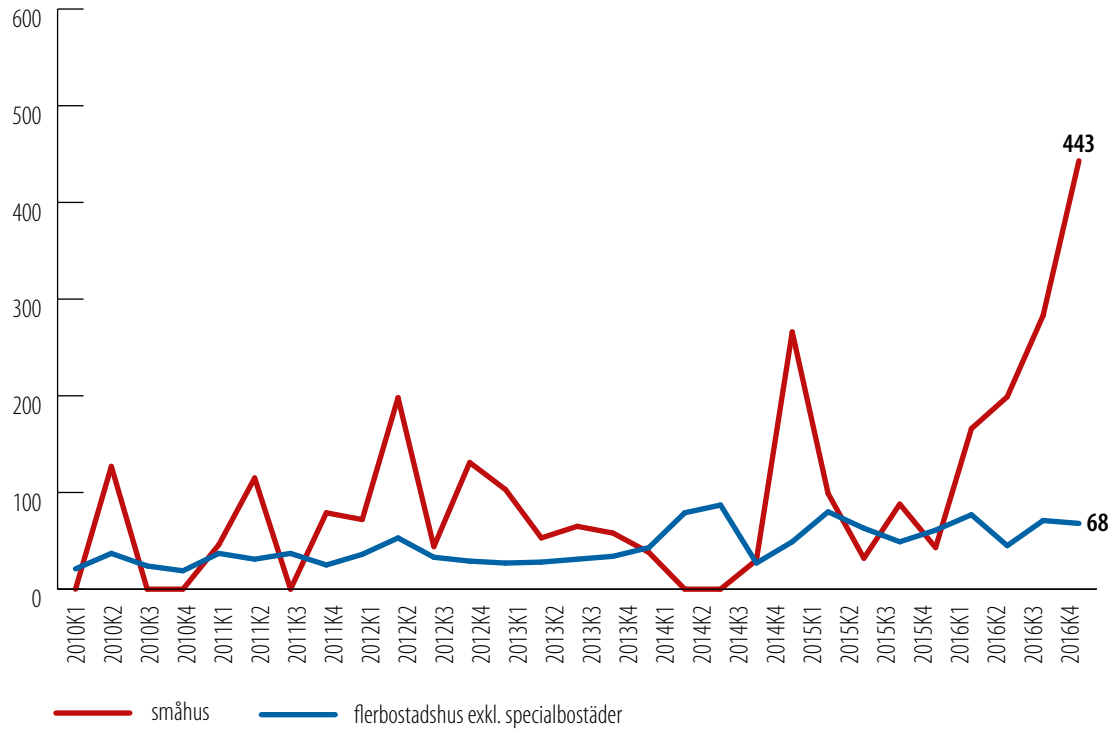
R6 W22
R5 W16

5.3 Bostadsbyggandet i länet

Statistiken från SCB visar att antalet bygglov för lägenheter i flerbostadshus har ökat sedan fjärde kvartalet 2014 för i fjärde kvartalet 2016 vara uppe i 443 lägenheter.[27]

Mycket hinner hända mellan planer, bygglov och färdigställande i byggprojekten, både vad gäller genomförande, förseningar och ändringar av projekt. Det finns även eftersläpningar vad gäller inrapporteringar av statistik till SCB vilket kan inverka på statistikens kvalitet.

Diagram 7: Bygglov för nybyggnad av småhus och flerbostadshus i Norrbottens län 2010–2017 (första kvartalet). Källa: SCB



Källa diagram 7: SCB, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommentar till diagram 7: SCB:s statistik visar en tydlig ökning av byggloven för flerbostadshus sedan 2015. Även antalet bygglov för småhus har ökat sedan 2014. Observera att eftersläpning i rapporteringen till SCB gör att de senaste fyra kvartalens siffror kan vara underskattade. Störst är underskattningen det senaste kvartalet, cirka 30 procent, medan eftersläpningen efter ett år är drygt 1 procent.

5.4 Hinder för ökat bostadsbyggande

En viktig faktor i kartläggandet av de kommunala bostadsmarknaderna är de hinder för ökat bostadsbyggande som kommunerna upplever. I tabell 2 nedan redovisas inlämnade svar.

27 SCB:s statistikdatabas, BO0701A1

Tabell 2: Kommunernas bedömda hinder för bostadsbyggande 2017. Källa BME 2017

Hinder för bostadsbyggande	Antal kommuner	Kommuner
Höga produktionskostnader	9	Arjeplog, Kalix, Pajala, Gällivare, Älvsbyn, Luleå, Piteå, Boden, Kiruna
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	6	Arvidsjaur, Jokkmokk, Överkalix, Kalix, Övertorneå, Pajala
Svag andrahandsmarknad för bostäder	4	Jokkmokk, Överkalix, Älvsbyn, Piteå
Överklagande av detaljplaner	4	Kalix, Gällivare, Boden, Kiruna
Brist på detaljplan på attraktiv mark	3	Arjeplog, Jokkmokk, Piteå
Svårighet för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	3	Arvidsjaur, Luleå, Piteå
Vikande befolkningsunderlag	2	Övertorneå, Pajala
Det allmännyttiga bolaget saknar ekonomiska resurser	2	Överkalix, Älvsbyn
Konflikter med allmänna intressen enligt PBL	1	Arjeplog
Osäkerhet kring framtida infrastrukturdragningar	1	Luleå
Byggherrars ointresse för att bygga	1	Gällivare
Dyr nyproduktion och svag andrahandsmarknad inverkar på investeringsviljan	1	Arvidsjaur
Centraliseringen av arbetstillfällen till regioncentra och huvudstad inverkar på de övriga kommunernas möjlighet till utveckling	1	Haparanda
Marktillgången och hyresnivåerna som begränsar bostadsbyggandet	1	Kiruna
”Svag inkomstutveckling för hushållen”, ”Brist på arbetskraft”, ”Bullerproblem”, ”Kommunens ointresse att bygga”, ”Kommunen strävar inte efter att öka befolkningen”, ”Finns inga begränsande faktorer”	0	Inga kommuner

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2017

Kommunernas kommentarer: Arvidsjaurs kommun: ”Oro för svag andrahandsmarknad för nyproducerade hus som blir betydligt dyrare än de som finns på andrahandsmarknaden i dagsläget. Ett nyproducerat hyreshus i glesbygd kommer sannolikt att marknadsvärderas lägre än anskaffningskostnaden, något som inte är tillåtet för ett kommunalt bostadsbolag då det är lagstiftat att verksamheten skall ske enligt affärsmässiga principer. Dessutom krävs i så fall en nerskrivning av värdet vilket belastar företagets egna kapital. I ett bolag med svag soliditet kan det i förlängningen leda till en konkurs om inte kommunen tillskjuter ytterligare kapital.”

Arjeplogs kommun anser att ”Strandskyddet begränsar utvecklingen i Sveriges vattenrikaste kommun”

Jokkmokks kommun ser ”stor ökning av nyproduktion av fritidshus i fjällvärlden som på sikt kan bli permanentbostäder”

Kommentar till tabell 2: Kommunernas bedömning i BME17 vilka tre faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. De flesta kommuner i Norrbottens län gör bedömningen att det är höga produktionskostnader som utgör den enskilt största hindret för att få igång bostadsbyggandet i den egna kommunen, även svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor samt en svag andrahandsmarknad för bostäder är faktorer som verkar hämmande på bostadsbyggandet.

5.5 Förändringar i bostadsbeståndet

Flerbostadshus - Förändring i antal lägenheter i Norrbottens län

Antalet lägenheter i flerbostadshus i Norrbottens län har mellan 2013–2016 totalt sett ökat med 1196 lägenheter till totalt 54 613 lägenheter visar statistiken från SCB.

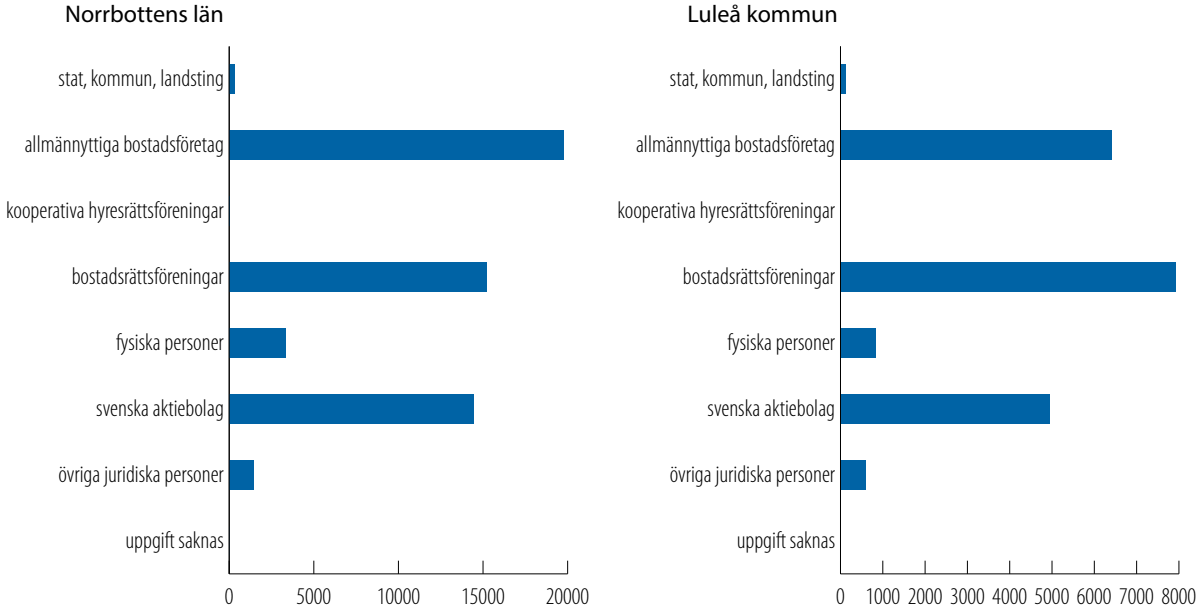
Länets kommunala allmännyttiga bolag står fortfarande för den största delen lägenheter i flerbostadshus, 19 790 lägenheter, trots stora utförsäljningar de senaste åren.[28] Allmännyttans lägenhetsinnehav minskade totalt sett i länet, med 1659 lägenheter 2013–2016.

Antalet bostadsrättslägenheterna har ökat under samma period med 668 lägenheter, och nu är det 15 215 lägenheter (2016) i länet som utgör bostadsrättslägenheter.

Förändringar i ägarförhållanden i flerbostadsbeståndet i Norrbottens län

Den ägarkategori som ökat sitt lägenhetsinnehav mest är aktiebolag, en ökning med 2846 lägenheter under 2013–2016 till ett lägenhetsinnehav på 14 471 lägenheter (2016).[29] Luleå och Gällivare hör till de kommuner där antalet hyresrätter har minskat mellan 2013–2016 visar SCB:s statistik.[30]

Diagram 8 och 9: Lägenheter fördelat på ägarklasser Norrbottens län och Luleå kommun 2016, Källa: SCB



Kommentarer diagram 8 och 9: Allmännyttan i Norrbotten har under en längre tidsperiod haft en dominerande ställning på bostadsmarknaden, vad gäller lägenheter i flerbostadshus. Allmännyttan som ägarklass har fortfarande en stark ställning sett över länet, även om en förändring har skett i Luleå kommun efter utförsäljningarna från Lulebo AB. Bostadsrätter utgör den största ägarklassen för lägenheter i flerbostadsbeståndet i Luleå 2016.

Redovisning av förändringar i ägandet i samtliga kommuner:

I Luleå kommun har totalt 287 hyresrätter försvunnit sedan 2013 eftersom kommunen har gjort stora försäljningar från kommunala allmännyttiga bostadsbolaget Lulebo AB:s lägenhetsbestånd de senaste åren. Flertalet av de sålda lägenheterna utgör fortfarande hyresrätter även om vissa bostadsrättsbild-

28 SCB:s statistik databas, BO0104AC
29 SCB:s statistik databas, BO0104AC
30 SCB:s statistik databas, BO0104AC

ningar också genomförts. Samtidigt har tillskottet av bostadsrättslägenheter ändå gjort att det totala antalet lägenheter i flerbostadshus ökat i Luleå. 660 bostadsrättslägenheter tillkom vilket ger ett tillskott på totalt 373 lägenheter i flerbostadshusbeståndet i Luleå.

I Gällivare kommun har 96 lägenheter i det totala lägenhetsbeståndet försvunnit, däremot tillkom 64 bostadsrätter i kommunen mellan 2013–2016 vilket ger en total minskning av lägenhetsbeståndet på 32 lägenheter. I Gällivare kommun har allmännyttan har ökat lägenheter innehavet med 31 lägenheter, antalet lägenheter i ägarkategorin bostadsrätter har ökat med 64 lägenheter, fysiska personer har minskat sitt lägenhetsinnehav med 41 lägenheter. Aktiebolag har minskat sitt ägarinnehav av lägenheter med 85 lägenheter. I Gällivare kommun kan minskningen av hyresrätter förklaras av samhällsomvandlingen med anledning av gruvbrytningen i Malmberget.

I Arvidsjaur kommun har det skett en ökning av antalet lägenheter i allmännyttans bestånd mellan 2013–2016 (136 lägenheter), även antalet lägenheter som ägs av aktiebolag har ökat (70 lägenheter).

I Arjeplog kommun har inga större förändringar skett i antalet lägenheter i flerbostadsbeståndet mellan 2013–2016.

I Jokkmokks kommun inga större förändringar, fysiska personer har minskat sitt lägenhetsinnehav med 37 lägenheter, men aktiebolag har ökat sitt lägenhetsinnehav med 47 lägenheter.

I Överkalix kommun har allmännyttan ökat sitt innehav med två lägenheter och aktiebolag har ökat sitt lägenhetsinnehav med 20 lägenheter.

I Kalix kommun har allmännyttan minskat lägenhetsinnehavet med 16 lägenheter, och aktiebolag har ökat lägenhetsinnehavet med 55 lägenheter.

I Pajala kommun har ägarkategorin stat, kommun, landsting sålt bort sitt lägenhetsinnehav på 8 lägenheter, allmännyttan har ökat sitt lägenhetsinnehav med 13 lägenheter, fysiska personer har minskat sitt lägenhetsinnehav med åtta lägenheter, och aktiebolag har ökat sitt lägenhetsinnehav med 96 lägenheter. Kategorin övriga juridiska personer har halverat sitt innehav från 14 till 7 lägenheter.

I Älvsbyns kommun har inga större förändringar skett i ägandet av lägenheter i flerbostadshusbeståndet mellan 2013–2016. Fysiska personer har ökat innehavet av lägenheter med sju lägenheter (från 96 till 103 lägenheter), vilket motsvaras av att ägarkategorin övriga fysiska personer minskar sitt innehav med sju lägenheter.

I Piteå kommun har de största förändringarna i ägarinnehavet skett i ägarkategorin svenska aktiebolag som ökat innehavet med 345 lägenheter.

I Bodens kommun har allmännyttan ökat innehavet med 14 lägenheter, antalet bostadsrättslägenheter verkar ha minskat med 47 lägenheter, fysiska personer har minskat sitt ägarinnehav med 11 lägenheter, svenska aktiebolag har ökat sitt lägenhetsinnehav med 96 lägenheter.

I Haparanda kommun har inga större förändringar skett med undantag av att ägarkategorin svenska aktiebolag ökat sitt lägenhetsinnehav med 85 lägenheter och fysiska personer har ökat sitt innehav med 11 lägenheter, samtidigt som övriga juridiska personer har minskat innehavet med 64 lägenheter.

I Kiruna kommun har ägarkategorin stat, kommun och landsting minskat sitt lägenhetsinnehav i flerbostadsbeståndet med 38 lägenheter, från 61 lägenheter 2013 till 23 lägenheter 2016. Allmännyttan har minskat sitt innehav med 79 lägenheter. Den största förändringen av antalet lägenheter i ägarinnehavet

är att svenska aktiebolag har ökat sitt lägenhetsinnehav med 288 lägenheter mellan 2013–2016. Även ägarkategorin övriga juridiska personer har ökat sitt innehav med 38 lägenheter.

Småhus

Antalet småhus i länet har ökat under 2013–2016 med totalt 1406 lägenheter, antalet fysiska personer har ökat sitt innehav mest, 921 lägenheter fler i jämförelse med SCB:s siffror från 2013. Det är också fysiska personer som 2016 äger den största delen småhus, men en ganska stor ökning i ägarkategorin svenska aktiebolag kan ses i ägandet av småhus. Antalet småhus ägda av aktiebolag har ökat i länet med 249 lägenheter mellan 2013–2016 till totalt 1127 lägenheter.[31]

5.6 Bostäder för särskilda grupper

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla uppgifter om bostadsbehovet för särskilda grupper. I den årliga bostadsmarknadsenkäten ställs därför frågor till kommunerna hur de bedömer bostadsmarknadsläget för särskilda grupper, såsom ungdomar, studenter, nyanlända, äldre, funktionsnedsatta, personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunernas egna svar i Bostadsmarknadsenkäterna 2015–2017 redovisas nedan.

Bostäder för ungdomar

Kommunerna gör även bedömning av bostadsmarknadsläget för studenter i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 3: Bostadsmarknadsläget för ungdomar 2015–2017, Källa: BME 2015–2017

	Bostadsmarknadsläget för ungdomar		
Kommun	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Underskott	Balans	Balans
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Balans
Överkalix	Underskott	Underskott	Underskott
Kalix	Underskott	Underskott	N/A
Övertorneå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Balans	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Underskott	Underskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott

N/A = ej besvarad

Kommentar till tabell 3: Nio av fjorton kommuner i länet bedömde i årets bostadsmarknadsenkät att det är ett underskott på bostäder för ungdomar i deras kommuner. Färre än förra året då elva kommunerna bedömde att det var ett underskott på bostäder för ungdomar. Orsaken till underskottet på bostäder för ungdomar är det framförallt det generella underskottet på bostäder, anser de flesta av kommunerna.

För att underlätta för ungdomar att få en bostad nämner en del kommuner bland annat att man arbetar

31 SCB:s statistik databas, BO0104AC

med nyproduktion eller ändring av bostäder för ungdomar, nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror, kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans, hyresrabatter, generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar.

Bostäder för studenter

Kommunerna gör även bedömning av bostadsmarknadsläget för studenter i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 4: Bostadsmarknadsläget för studenter 2015–2017, Källa: BME 2015–2017

	Bostadsmarknadsläget för studenter		
Kommun	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Arjeplog	Balans	Balans	Balans
Jokkmokk	Balans	Balans	Balans
Överkalix	Balans	Underskott	Balans
Kalix	Balans	Balans	N/A
Övertorneå	Balans	Underskott	Balans
Pajala	Balans	Balans	Balans
Gällivare	N/A	N/A	N/A
Älvsbyn	Balans	Balans	Balans
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Piteå	Underskott	Överskott	Överskott
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Balans

N/A = ej besvarad

Kommentar till tabell 4: Bostadsmarknadsläget för studenter anges som underskott för Luleå och Boden, överskott i Piteå och balans i övriga kommuner. Orsaken till Piteås överskott på studentlägenheter är att universitet har minskat antal programstuderande i Piteå och istället har tomma studentbostäder omvandlats till bostäder för nyanlända och ungdomsbostäder.

Bostäder för nyanlända

Kommunerna gör även bedömning av bostadsmarknadsläget för nyanlända i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 5: Bostadsmarknadsläget för nyanlända 2015–2017, Källa: BME 2015–2017

Kommun	Bostadsmarknadsläget för nyanlända		
	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Balans
Överkalix	Underskott	Underskott	Underskott
Kalix	Underskott	Underskott	N/A
Övertorneå	Balans	Underskott	Balans
Pajala	Underskott	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott

N/A = ej besvarad

Kommentar tabell 5: Åtta av kommunerna i Bostadsmarknadsenkäten 2017 bedömer att det fortfarande är underskott på bostäder för nyanlända, det är färre än förra året då elva av fjorton kommuner gjorde samma bedömning. Balans på bostadsmarknaden för nyanlända uppges av Arvidsjaur, Jokkmokk, Övertorneå, Pajala och Haparanda.

Bostäder för äldre

Kommunerna gör även en bedömning av bostadsmarknadsläget för äldre i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 6: Bostadsmarknadsläget för äldre 2015–2017, Källa: BME 2015–2017

Kommun	Bostadsmarknadsläget för äldre		
	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Underskott	Balans	Balans
Arjeplog	N/A	Överskott	Underskott
Jokkmokk	Balans	Balans	Underskott
Överkalix	Överskott	Överskott	N/A
Kalix	Balans	Underskott	N/A
Övertorneå	Överskott	Balans	Balans
Pajala	Överskott	Underskott	Balans
Gällivare	Balans	Balans	Balans
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Balans	Balans	Balans
Piteå	Balans	Underskott	Underskott
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	N/A
Kiruna	Underskott	Balans	Underskott

N/A = ej besvarad

Kommentar tabell 6: I år är det tre kommuner (Överkalix, Kalix och Haparanda) som inte svarat på frågan hur man bedömer bostadsmarknadsläget för äldre i Bostadsmarknadsenkäten 2017. Sex kommuner bedömer att det är underskott på bostäder och fem kommuner bedömer att de har balans på bostadsmarknaden för äldre. I relation till kommunernas uppgifter i bostadsmarknadsenkäten kan man se på hur kommunerna har klarat av att verkställa beslut om särskilt boende. Flera kommuner i länet har problem att verkställa sina beslut om särskilt boende för äldre, statistik publiceras regelbundet av Inspektionen för vård- och omsorg, IVO[32].

32 http://www.ivo.se/om-ivo/statistik/ej-verkstallda-beslut/

Bostäder för funktionsnedsatta

Kommunerna gör även en bedömning av bostadsmarknadsläget för funktionsnedsatta i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 7: Bostadsmarknadsläget för funktionsnedsatta 2015–2017, Källa: BME 2015–2017

	Bostadsmarknadsläget för funktionsnedsatta		
Kommun	2015	2016	2017
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Arjeplog	N/A	Balans	Underskott
Jokkmokk	Balans	N/A	Balans
Överkalix	Underskott	Balans	N/A
Kalix	Balans	Balans	N/A
Övertorneå	Balans	Balans	Balans
Pajala	Balans	Balans	Balans
Gällivare	Balans	Balans	Balans
Älvsbyn	Balans	Balans	Underskott
Luleå	Balans	Underskott	Underskott
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Boden	Balans	Underskott	Balans
Haparanda	Balans	Balans	N/A
Kiruna	Underskott	Underskott	Balans

N/A = ej besvarad

Kommentar till tabell 7: Bostadsbristen gör det allt svårare att få fram bostäder till funktionshindrade. Arjeplogs kommun och Älvsbyns kommun har gått från en bedömd balans förra året till ett bedömt underskott i år. Luleå kommun uppger ett underskott i bostadsmarknadsenkäten även för 2017. Flera kommuner i länet har problem att verkställa sina beslut om stöd enligt socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Statistik publiceras regelbundet av Inspektionen för vård- och omsorg, IVO.[33]

33 http://www.ivo.se/om-ivo/statistik/ej-verkstallda-beslut/

Bostäder för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden
Kommunerna gör även en bedömning av bostadsmarknadsläget för funktionsnedsatta i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 8: Antalet andrahandslägenheter med särskilda villkor 2015–2017; Källa: BME 2015–2017

	Antalet andrahandslägenheter med särskilda villkor den 1 januari		
Kommun	2015	2016	2017
Arvidsjaur	6	3	5
Arjeplog	6	N/A	N/A
Jokkmokk	N/A	N/A	N/A
Överkalix	2	1	10
Kalix	50	50	N/A
Övertorneå	9	7	N/A
Pajala	6	0	2
Gällivare	10	10	10
Älvsbyn	50	25	48
Luleå	320	320	322
Piteå	60	200	21
Boden	29	32	36
Haparanda	40	N/A	42
Kiruna	65	65	58

N/A = ej besvarad

Kommentar till tabell 8: I årets bostadsmarknadsenkät uppger tio av länets kommuner uppger att de hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Till största delen hanteras andrahandsuthyrningen genom hyresrätter, Luleå kommun äger även 44 bostadsrätter som hyrs ut under villkor.

Samtliga tio kommuner som besvarat frågorna har som mål att de boende på sikt ska kunna ta över ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler. I sju av dessa kommuner fick hyresgästen sitt andrahandskontrakt omvandlas till ett förstahandskontrakt under 2016, minst 35 hyreskontrakt övergick från andrahandskontrakt (s.k. sociala kontrakt) till förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden.

Övriga fyra kommuner (Arjeplog, Jokkmokk, Kalix, Övertorneå) har inte besvarat frågorna i detta avsnitt i årets enkät.

Vid jämförelse med siffrorna för 2015–2016 så kan inga större förändringar ses, med undantag för Piteå kommun som haft stora variationer i siffrorna, i synnerhet för 2016 vilket kan förklaras av mottagandet av nyanlända.

5.7 Allmännyttan

Förändringar i beståndet

Luleå kommun gav under 2015 ett ägardirektiv till Lulebo AB där det framgår att det kommunala bostadsbolaget ska ha en andel av det totala hyresbeståndet på marknaden som ska ligga inom intervallet 45–55 procent.

1 december 2015 såldes 1600 lägenheter till Rikshem och 1 september 2016 gick 1278 lägenheter över till Nordhalla Fastigheter. Även 126 lägenheter i Råneå har sålts under 2016. Ytterligare cirka 150 lägenheter återstår att sälja. Efter försäljningarna beräknas Lulebo AB:s bestånd uppgå till 7000 lägenheter.[34]

Syftet med det politiska beslutet att sälja ut delar av allmännyttans bestånd är att möjliggöra nyproduktion, ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning samt att kommunen vill få in fler aktörer på bostadsmarknaden. Kommunen har även villkorat försäljningarna med avtal om att köparna förbinder sig att bygga nya bostäder i Luleå.

Försäljningar från allmännyttan har även skett under 2016 i Arjeplogs kommun (1 lägenhet), Gällivare kommun (17 lägenheter) Bodens kommun (8 lägenheter).

Luleå kommun har lämnat ett ägardirektiv till Lulebo AB att 1000 lägenheter ska byggas till 2023. Lulebo AB anger på sin hemsida att de sedan 2014 har tillskapat 260 nya lägenheter.[35]

Införandet av kommunal bostadsförmedling i Luleå 1 oktober 2016

En kommunal bostadsförmedling, Bostad Luleå, infördes den 1 oktober 2016 som i dagsläget förmedlar lägenheter för det kommunala bostadsbolaget Lulebo AB och Luleå kommun. Den kommunala bostadsförmedlingen syftar till att samla både privata och kommunala fastighetsägare. För att stå i bostadskön krävs som bostadssökande att man betalar en årlig avgift, som för närvarande ligger på 250 kronor.[36]

Lulebo AB hade 55 451 sökande i sin bostadskö för drygt ett år sedan, varav nästan 48 000 personer var externa sökande som inte var hyresgäster hos Lulebo. I maj hade 18 178 personer ställt sig i bostadskön hos Bostad Luleå. Hur många av dem som kommer från Lulebo AB:s kö och hur många som är nytillkomna bostadssökande framgår inte.[37]

5.8 Prisutveckling på bostadsmarknaden i Norrbottens län

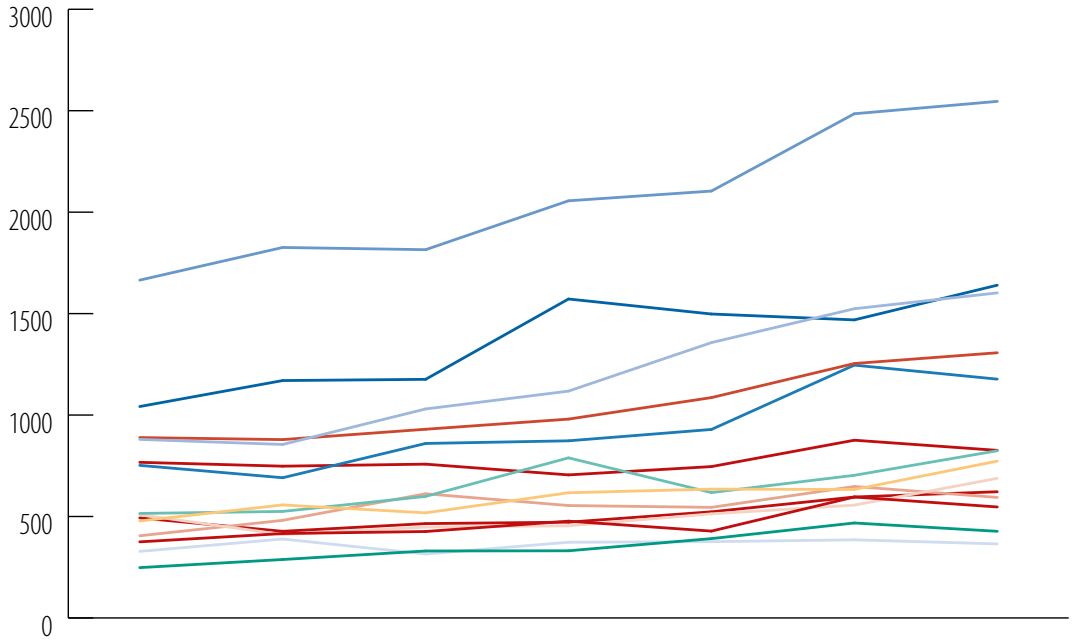
Avsnittet om prisutvecklingen på bostadsmarknaden i rapporten baserar sig på siffror från SCB. Den prisutveckling vi har tittat på i denna rapport är mellan 2010–2016, och publicerades 1 juni 2017.

34 http://www.lulebo.se/artikel/forsaljningar-2
35 http://www.lulebo.se/artikel/nyproduktion-pa-kallkallan
36 https://www.bostadlulea.se/
37 http://www.nsd.se/nyheter/lulea/bostadskon-har-krympt-rejalt-nm4554115.aspx

Småhus

Småhus är fortfarande den vanligaste boendeformen i Norrbotten, därför är prisutvecklingen på småhusmarknaden en viktig indikator för bostadsmarknaden i länet.

Tabell 9: Prisutveckling småhus mellan 2010–2016, Källa: SCB[38]



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Luleå	1665	1826	1815	2056	2104	2485	2546
Kiruna	1042	1170	1176	1572	1498	1469	1640
Gällivare	880	855	1030	1118	1357	1524	1602
Piteå	889	879	930	980	1086	1254	1307
Boden	752	691	860	873	929	1246	1177
Haparanda	767	748	758	705	746	876	826
Arjeplog	515	525	599	789	618	703	824
Arvidsjaur	478	557	518	617	635	633	773
Kalix	509	411	448	454	513	556	688
Älvsbyn	493	427	465	472	523	596	622
Pajala	405	481	612	554	545	648	594
Jokkmokk	375	416	426	477	428	596	547
Överkalix	248	288	330	331	391	468	427
Övertorneå	328	389	315	373	376	385	365

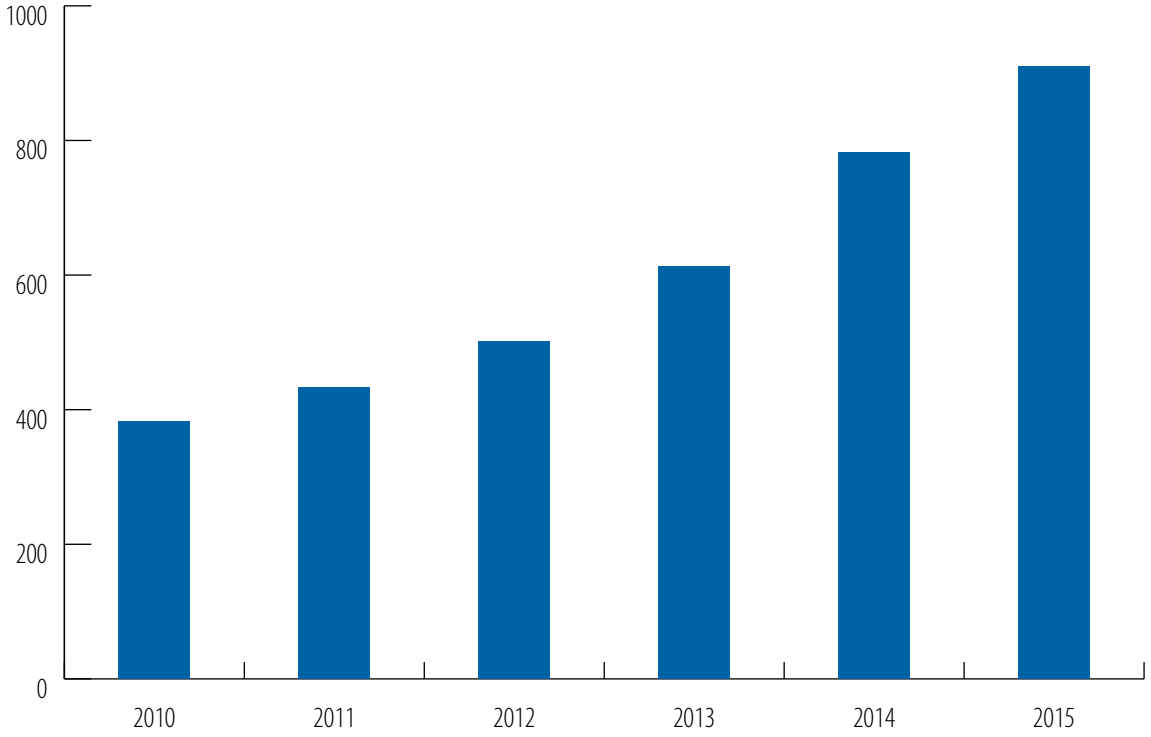
Kommentar tabell 9: Statistiken från SCB visar en stor prisvariation mellan sålda permanenta småhus i Norrbottens län. Luleå kommun som har högsta priserna visar ett medelvärde för år 2016 på 2546 tkr samtidigt som Övertorneå kommun, med de lägsta småhuspriserna, visar ett medelvärde på 365 tkr. Antal sålda hus i Luleå var 328 småhus och i Övertorneå 22 småhus. Luleå kommun är enda kommunen i länet där medelvärdet överstiger 2 miljoner kronor. I Gällivare kommun och i Kiruna kommun översteg medelvärdet 1.5 miljoner kronor, i Piteå kommun och Bodens kommun översteg medelvärdet på småhusförsäljningarna 2016 en miljon kronor. Övriga kommuner hade ett medelvärde på försålda permanenta småhus som understeg en miljon kronor. Av dessa hade Överkalix kommun och Övertorneå kommun ett medelvärde 2016 på försålda permanenta småhus som understeg en halv miljon.

38 SCB:s statistik databas

Bostadsrätter

Antalet bostadsrätter i länet har ökat de senaste åren, och prisutvecklingen på bostadsrätter utgör en viktig indikator för bostadsmarknaden.

Diagram 10: Prisutveckling bostadsrätter i Norrbottens län perioden 2010–2015, Källa: SCB (2017)[39]



Kommentar till diagram 10: Priserna på bostadsrätter har mer än fördubblats under perioden 2010 till 2015, visar SCB:s statistik. Statistiken för 2016 lär troligen visa ytterligare prisökningar. Den största andelen bostadsrätter i länet är i Luleå kommun[40].

39 SCB:s statistik databas

40 Länsstyrelsen Norrbotten, Bostadsmarknadsanalys 2014

6. Slutsatser och kommentarer

I detta sista och avslutande kapitel sammanfattas och kommenteras resultatet av bostadsmarknadsenkäten 2017. Kommentarerna görs också utifrån de nationella trenderna och perspektiven på social hållbarhet och integration.

6.1 Bostadsmarknadsläget i länet

Precis som övriga landet så följer Norrbotten rikstrenden med en ökande befolkning samtidigt som underskottet på bostäder är fortsatt högt. Behoven bedöms som störst i tätorter/centralorterna, men i kommunernas övriga delar bedöms marknaden något mer balanserad och till och med ett visst överskott i några kommuner. De åtgärder som regeringen vidtagit genom bland annat 22-punktsprogrammet 2016 tycks ännu inte ha gett någon konkret effekt på kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget. Detta gäller för såväl bedömningen under innevarande år som förväntat läge år 2020.

Däremot ser vi att kommunernas planeringsaktivitet för bostäder samtidigt har ökat. Alltfler kommuner har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning, många av de översiktsplaner som tas fram har bostäder som fokus, antalet detaljplaner för att få fram bostäder har ökat. Det stora arbetet att beskriva bostadsunderskottets omfattning både kvantitativt och kvalitativt återstår därmed. Här krävs det betydande insatser för stat och kommun att närma sig en beskrivning i vad underskottet utgör i respektive kommun, både i kvantitet och i kvalitet, samt hur man konkret vill forma en bostadspolitik för att åtgärda detta. Några steg längre i arbetet med att beskriva de kvantitativa bostadsbehoven kanske framkommer tydligare när Utredningen Kommunal planering för bostäder redovisar sina slutsatser och förslag på åtgärder den 29 september 2017.

6.2 Upplevda hinder för bostadsbyggandet

Frågan om vilka faktorer som upplevs hindrande för bostadsbyggandet i Sverige är komplext och inte entydigt. Hindren upplevs olika beroende på vem som tillfrågas och var i landet frågan ställs. Ur ett nationellt perspektiv är arbetskrafts- och kompetensförsörjningen inom byggindustrin en faktor som både Konjunkturinstitutet och branschen själv poängterar. Den ökande generationsväxlingen som äger rum på arbetsmarknaden i stort, ställer i sin tur krav på att byggbranschen lyckas rekrytera nya medarbetare i paritet med den byggbehovsprognos som Boverket anger. Här utgör utrikesfödda en betydande målgrupp. Det är en utmaning inte bara för branschen utan även för utbildningsväsendet och samhället i stort.

Brist på arbetskraft med rätt kompetens är dock inte det enda upplevda hindret. Ur ett länsperspektiv är det framförallt ekonomiska faktorer som anges, både för privatpersoner och andra aktörer som vill bygga i landsbygd eller glesbygd. Som den parlamentariska landsbygdskommittén identifierat så är skillnaden mellan kostnaden för nyproduktion av exempelvis en villa och det bedömda marknadsvärdet av densamma, så pass avvikande vilket försvårar kreditgivning. Här kan landsbygdskommitténs förslag på landsbygdslån utgöra en viktig faktor för att stimulera nyproduktion även utanför regioncentra. Slutligen anger kommunerna i Norrbotten också regelverket i form av gällande strandskyddsbestämmelser, brist på detaljplaner för attraktiva områden, etcetera som hindrande faktorer.

6.3 Bostäder för olika samhällsgrupper

Efterfrågan av en bostad styrs av flertalet faktorer, inte minst sätter ekonomin en gräns för vad man har råd att efterfråga. Den kvalitativa- och det kvantitativa behovet av bostäder är i hög grad avhängiga varandra. Utbudet av bostäder ligger hela tiden efter en mer rörlig efterfrågan, och den största delen av utbudet på bostadsmarknaden är det redan byggda bostadsbeståndet. Processerna att planera och bygga bostäder är både långsamma och kostsamma, det är därför viktigt att det vi bygger blir bra och att vi bygger bostäder och miljöer som vi kan och vill bo i, även i framtiden.

Som framgår av bostadsmarknadsenkäten, men också de breddade perspektiven på social hållbarhet och integration är särskilda gruppers behov av bostäder tydliga. Det handlar till exempel om unga vuxna som inte kan flytta från föräldrahemmet eller nyanlända som är inneboende hos släktingar och vänner med trångboddhet som följd. Bristen på skyddade boenden som används av exempelvis kvinnojourer är också något som påtalas. Även en växande andel äldre människor ställer krav på boenden och boendemiljöer anpassade utifrån deras behov. Åtgärder för att åstadkomma ett mer effektivt nyttjande av bostadsbeståndet är därför nödvändigt.

6.4 Bygga gemensam kunskap och gemensamma målbilder för bostadsmarknaden i Norrbotten

Det som mer än något annat framtonar i årets regionala bostadsmarknadsanalys är hur de globala drivkrafterna på migration och urbanisering ger konsekvenser även på den kommunala nivån. En annan iakttagelse är att skillnaderna mellan regioner inom landet tenderar att växa, vilket leder till att komplexiteten ökar. Lägger vi till perspektiven på social hållbarhet ur ett mångfalds-, genus-, integrations- och ett folkhälsoperspektiv, ökar komplexiteten i den långsiktiga bostadsplaneringen ytterligare. Utmaningarna avspeglar sig också i distinktionen mellan resursstarka och resurssvaga kommuner. Norrbotten består av kommuner av varierande storlek och med varierande förutsättningar. Flera av länets kommuner befinner sig i extraordinära lägen, vilket kräver särskilda åtgärder.

Hur ser då vägen framåt ut? Länsstyrelsen ser ett behov av gemensam kunskapsplattform och gemensamma lägesbilder. Vi behöver fler arenor för dialog och kunskapsbyggande för att skapa bästa möjliga förutsättningar för ett långsiktigt hållbart bostads- och samhällsbyggande.

Länsstyrelsen i Norrbotten ser att det är av stor vikt att fler perspektiv vägs in i dialogerna för att skapa en hållbar utveckling i länet. I det stora hela kan inte ekonomisk eller miljömässig hållbarhet existera utan social hållbarhet – och vice versa. Det betyder att de som planerar bostäder och miljön runt dem behöver kunskap om vilka långtgående konsekvenser deras beslut har. Intressekonflikter som uppstår måste mötas med kunskap och analys av de långsiktiga vinsterna för hela samhället. En utökad samverkan mellan regionala aktörer skulle göra det möjligt att möta kommunernas behov på ett hållbart sätt.

Källförteckning

Arena för Tillväxt och Sweco (2017), *Sveriges Nya Geografi 2016.*

Bostad Luleå, www.bostadlulea.se/

Boverket (2017), *Boverkets indikatorer Nummer 1 Maj 2017.*

Boverket (2017), *Regional fysisk planering i utveckling – fyra exempel.*

Boverket (2017), *Plan-, bygg- och tillsynsenkät för 2016.*

Boverket (2017), *Bostadsmarknadsenkäten 2017.*

Boverket *Handbok för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning,* www.boverket.se/sv/kommuner-nas-bostadsforsorjning/

Inspektionen för vård och omsorg – IVO (2017) www.ivo.se/om-ivo/statistik/ej-verkstallda-beslut/

Konjunkturinstitutet (2017), *Konjunkturläget mars 2017.*

Lulebo AB – försäljningar, www.lulebo.se/artikel/forsaljningar-2

Länsstyrelsen i Norrbotten län (2016), *Regional Bostadmarknadsanalys.*

Länsstyrelsen Östergötland (2012), *Nyanlända flyktingars boende. Fördjupningsrapport tillhörande regional bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2012.* ISBN 978-91-7488-305-3

Regeringskansliet (2016), *Regeringens 22 steg för fler bostäder.* Kommunikationsunderlag 21 juni 2016

Regeringskansliet (2017), *I riktning mot en hållbar välfärd. Agenda 2030-delegationens nulägesbeskrivning och förslag till handlingsplan för genomförandet av 2030 för hållbar utveckling.* SOU Fi 2016:01

Regeringskansliet (2016), *Att förändra vår värld: Agenda 2030 för hållbar utveckling.* SOU Fi 2016:01

SCB:s statistikdatabas (2017), www.scb.se

Sveriges Byggindustrier (2017), *ByggKonjunkturen nr 1.*

Sveriges Kommuner och Landsting & Länsstyrelserna (2017), *Tidig dialog ökar bostadsbyggande. Samverkan mellan kommun och Länsstyrelse.*

Sveriges Kommuner och Landsting (2016), *Planläggning och tidsåtgång 2016. Jämförelser inom detaljplaneområdet.*

Sveriges Kommuner och Landsting (2016), *Bostadsförsörjning i praktiken. Exempel från kommuner, kommunala bostadsbolag och regionala aktörer*. ISBN: 978-91-7585-390-1.

Regeringskansliet

Pågående utredningar

http://www.sou.gov.se/utredningen-om-forbattrad-bostadsfinansiering/

http://www.regeringen.se/rattsdokument/kommittedirektiv/2017/02/kommunal-planering-for-bostader/

http://www.regeringen.se/rattsdokument/kommittedirektiv/2017/01/dir.-20176/

http://norrbotten.se/sv/Utveckling-och-tillvaxt/Folkhalsa/Norrbottens-folkhalsostrategi/

Länsstyrelsen
Norrbotten