



Bostadsmarknadsanalys

Norrbottnens län 2023



Länsstyrelsen
Norrbottnen



Förord

Attraktiva livsmiljöer och goda bostäder är förutsättningar för att människor ska vilja bosätta sig på en plats. Vi är för få i Norrbotten och länet behöver öka inflyttningstakten kraftigt de närmaste åren, därför behöver vi arbeta vidare med att skapa långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer där människorna står i centrum, trivs och vill bo. Länsstyrelsen har därför tagit initiativet till att tillsammans med alla kommuner och länets aktörer etablera ett råd för goda gestaltade livsmiljöer. Ett forum där vi tillsammans bygger erfarenheter och arbetar mot gemensamma mål. Ett långsiktigt hållbart samhälle innebär att vi tillsammans arbetar vidare med de tre hållbarhetsdimensionerna - socialt, miljömässigt och ekonomiskt.

Det händer mycket positivt i Norrbotten, samtidigt som planeringsförutsättningarna ser olika ut beroende på var i länet fokus läggs. Kopplat till industrietableringarna har Länsstyrelsen regeringens uppdrag att betala ut stöd för innovativa och hållbara samhällsbyggnadsprojekt till Kiruna, Gällivare, Boden, Luleå och Skellefteå såväl 2022 som för 2023. Landets fjällkommuner har särskilda utmaningar inom samhällsplaneringen och med anledning av det har Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten, Jämtland och Dalarna påbörjat ett gemensamt arbete för att i dialog med kommunerna genomföra en förstärkt nulägesanalys.

Parallellt med behovet av ökat bostadsbyggande i norra Sverige så ger omvärldsfaktorerna en kraftig påverkan på bostadsmarknaden i hela Sverige. Med en ekonomisk åtstramning som innebär höjd inflationstakt, kostnadsökningar och minskat konsumtionsutrymme ser 2023 ut att bli ett tufft år för både företag och hushåll. Det är främst hushållen med små ekonomiska marginaler som drabbas hårdast av hyreshöjningar och andra kostnadsökningar. Länsstyrelsen har i uppdrag att stödja kommunernas vräkningsförebyggande arbete och följer statistiken för vräkningar.

Att de statliga investeringsstöden för byggandet togs bort vid årsskiftet 2022/2023 innebär ytterligare en utmaning för byggaktörerna i norra Sverige att klara byggkostnads-kalkylerna och finansieringen av byggandet av flerbostadshus i ett läge när bostadsproduktionen behöver öka för att möta det behov av ökad inflyttning som behöver ske för att klara en industriell omställning.

Kopplat till industrietableringarna i norra Sverige har intresset för entreprenörsbostäder/ tillfälliga bostäder ökat kraftigt. Det saknas kunskapsunderlag kring lokalisering och konsekvenser av den typen av bostäder. Länsstyrelsen har därför inlett arbete med att ta fram en kunskapsöversikt för att stödja kommunerna kunskapsmässigt.

Luleå, 15 juni 2023

Lotta Finstorp
Landshövding,
Länsstyrelsen i Norrbottens län

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	6
Den svenska bostadsmarknaden 2023	8
Osäkerheter präglar bedömningar om bostadsbyggandet i landet	8
Stigande bolåneräntor	9
Byggkostnadsindex på historiskt höga nivåer	10
Antalet påbörjade lägenheter minskade under 2022	11
Brister i statistiken för påbörjade bostäder	12
Läget i Norrbottens län	14
Norrbottens befolkningens mängd och medelålder	14
Befolkningsförändringar på kort och lång sikt	16
Flyttmönster till och från Norrbottens län	18
Regionala befolkningsscenarier med ökad inflyttning	19
Transportsystemets betydelse för länets bostadsmarknad	20
Gestaltad livsmiljö för ett hållbart och jämlikt samhälle	21
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen	23
The North Sweden Green Deal	24
Stöd till innovativa och hållbara samhällsbyggnadsprojekt	25
Rådet för hållbara städer	25
Översiktspaneläget i Norrbotten	26
Digitaliseringsprocessen	26
Samverkan kring fjällkommuners bostadsmarknad	27
Nyanlända och asylsökandes boendesituation	30
Nyanlända	30
Tillfälliga boenden för massflyktingar	31
Asylsökande	32
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2023	33
Information om Bostadsmarknadsenkäten	33
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2023 – överblick per kommun	34
Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet – en jämförelse 2019–2023	35
Bostadsmarknadsläget på centralorten – en jämförelse 2019–2023	36
Bostadsmarknaden i övriga delar, jämförelse mellan 2021–2023	37

Bostadsbyggandet i länet	39
Bygglovsutvecklingen perioden 2010–2022	39
Färdigställda lägenheter i Norrbottens län 2010–2022	40
Hinder för ökat bostadsbyggande	41
Statliga stöd till bostadsbyggande	43
Bostadsbeståndet i Norrbotten	45
Allmännyttan och hyresrätten	46
Prisutvecklingen på bostadsmarknaden i länet	47
Småhusmarknaden	47
Bostadsrättsmarknaden	49
Årsavgifter i hyresrätter	50
Bostäder för olika grupper	52
Bostäder för ungdomar, studenter och nyanlända	52
Bostäder för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	56
Hemlöshetsuppdraget	56
Vräkningar	57
Bostäder för äldre	61
Bostäder för funktionsnedsatta	63
Bostäder för våldsutsatta kvinnor	66
Sammanfattande slutsatser	68
Regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och den nationella hemlöshetsstrategin	70
Nationell hemlöshetsstrategi och länsstyrelsernas regleringsbrevsuppdrag	70
Länsstyrelsernas hantering av uppdraget	71
Nationell samverkan	72
Återredovisning enligt förordning 2011:1160	73
Hur lever kommunerna upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?	73
Hur lever länsstyrelsen upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?	74
Hur samordnas planeringen av bostadsförsörjningen inom kommunen, med andra kommuner och regionalt?	76
Källförteckning	78

Sammanfattning

Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys 2023 är en återrapportering enligt förordning (2011:1160) till regeringen och Boverket, men utgör även information till kommuner, byggföretag och andra aktörer med intresse för länets bostadsmarknad. Analysen baseras som tidigare år primärt på statistik och fakta från den årliga bostadsmarknadsenkäten från Boverket som kommunerna besvarar.

Av kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät framgår att behovet av bostäder är fortsatt stort i länet. Sammantaget bedömer hälften av kommunerna att det råder ett underskott på bostäder som helhet. Fem kommuner anger balans och två kommuner bedömer att det råder överskott.

Det framför allt de ekonomiska faktorerna som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunernas bedömningar även i år. Höga produktionskostnader bedöms av nästan samtliga som den främsta begränsningen. Hälften av kommunerna framhåller även svårigheten för privatpersoner att ta upp lån/hårda lånevillkor, medan sju kommuner bedömer svårigheter för byggherrar att ta upp lån/hårda lånevillkor. I årets enkätresultat bedömer sex kommuner att den svaga andrahandsmarknaden utgör en begränsande faktor, vilket är två fler än föregående års bedömning.

Fem kommuner uppger också att det finns konflikter kopplade till allmänna och nationella intressen enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken som begränsar bostadsbyggandet. Enkätresultatet är en stor skillnad jämfört med föregående år då endast en kommun lyfte fram den faktorn. Bland kommunernas svar exemplifieras riksintressen, strandskydd, hälsa- och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljökvalitetsnormer, som frågor där avvägningar mellan olika intressen ska göras. I ett län där stora investeringar görs, och där man vill skynda på processerna, hamnar avvägningsfrågorna i fokus.

Det går också att koppla avvägningsfrågorna mot behovet av ökad kompetensförstärkning för stat och kommuner. Fyra kommuner gör bedömningen att det råder brist på kompetens inom kommunen. Exempelvis anges svårigheter att rekrytera plan- och bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer. Det är viktigt att det finns kompetens för att klara av den fysiska planeringen, och för att kunna ta fram bra beslutsunderlag för avvägningar mellan olika intressen.

Länsstyrelsen bedömer att kompetensförstärkningarna behöver, förutom förstärkning av den fysiska planeringen, även omfatta förstärkning av bebyggelseantikvarisk och arkeologisk kompetens i länet. Detta för att klara av planerade industrietableringar, bostadsbyggande och infrastruktursatsningar de kommande åren. Samtidigt så bidrar bostadsbristen till att det är svårt att rekrytera kompetens till länet

Enligt länsstyrelsens bedömning har de statliga investeringsstöden varit viktiga incitament för byggandet av bostäder till relativt lägre boendekostnader i länet. Besluten att avveckla dem och sedan avsluta dem utan utfasning, samtidigt som kostnaderna för byggproduktionen ökar, är därför bekymmersamma för länets bostadsförsörjning. Länets behov av bostäder är stort och de kommande omfattande investeringarna för den gröna omställningen i Norrbotten, med förväntad inflyttning av arbetskraft, beräknas öka behovet ytterligare.

Entreprenörsbostäder/tillfälliga bostäder är en av de frågor som flera av länets kommuner planerar inför, det gäller inte endast de fyra kommuner i länet där stora industrietableringar pågår just nu, utan det utgör även en angelägen fråga för de kommuner som angränsar till de kommuner där stora etableringar görs. Etableringarna förväntas medföra konsekvenser som inverkar på bostadsmarknaderna och planeringsförutsättningarna i angränsande kommuner. Entreprenörsbostäder/tillfälliga bostäder i större skala medför utmaningar för kommunernas planering eftersom det finns ganska lite kunskapsunderlag om förutsättningar kring lokalisering, konsekvenser, etc. inte minst kopplat mot social hållbarhet. Länsstyrelsen i Norrbotten har som ett stöd för kommunerna i deras fysiska planering upphandlat en kunskapsöversikt om planeringsförutsättningar kring entreprenörsbostäder/tillfälliga bostäder som ska vara klar i augusti.

Länsstyrelserna i länen Norrbotten, Västerbotten, Jämtland och Dalarna har påbörjat ett gemensamt arbete kring samhällsplaneringsutmaningar för så kallade fjällkommuner. Det finns flera utmaningar som är likartade men länen har börjat med att ta sig an en samverkan kring de problemställningar som finns för bostadsförsörjning i dessa kommuner. Utifrån att gemensamt, mellan länen, lyfta utmaningarna kan en förstärkt nulägesanalys genomföras.

Länsstyrelsen har också gjort en upphandling av en fördjupad bostadsmarknadsanalys för samtliga fjorton kommuner i länet, inom ramen för länsstyrelsen medverkan inom EU-finansierade projektet North Sweden Green Deal. Syftet med framtagandet av analysen är att tillhandahålla kommunerna ett fördjupat planeringsunderlag inför framtagande av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning och som underlag för beslut i den efterföljande fysiska planeringen.



FOTO: MOSTPHOTOS

Den svenska bostads- marknaden 2023

Osäkerheter präglar bedömningar om bostadsbyggandet i landet

Enligt Boverkets prognos behöver det tillkomma cirka 63 000 bostäder per år fram till 2030 för att svara mot den historiska och förväntade befolkningsökningen i riket¹. Samtidigt uppger Boverket i sin byggprognos från december 2022² att förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet försämrats mycket snabbt sedan början av 2022 och även fortsätter under 2023. Det finns en rad makroekonomiska händelser till stöd för prognosen, den främsta orsaken är ökad inflationstakt i samhället med generella kostnadsfördyringar vilket påverkar bostadsmarknaden i både produktions- och konsumtionsled.

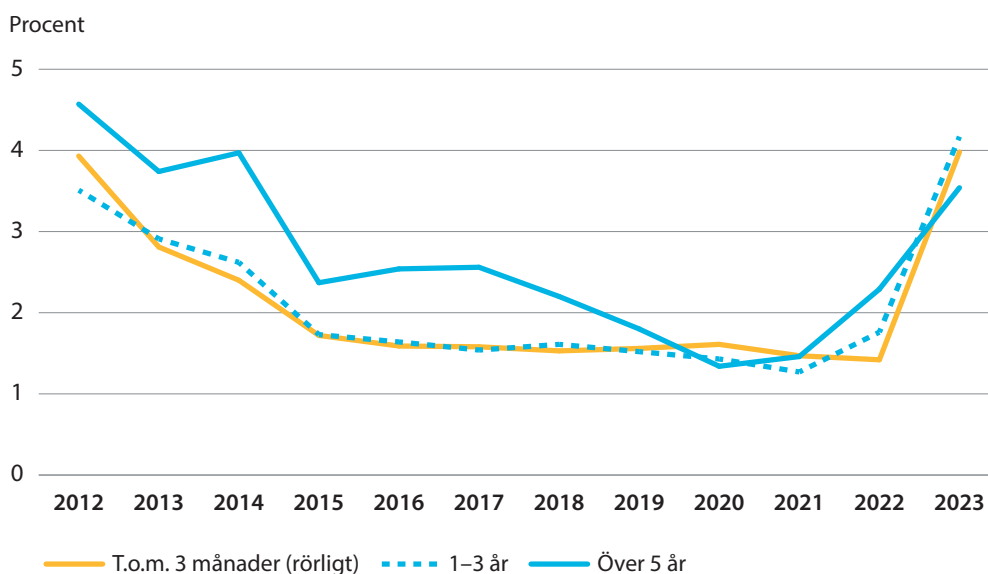
1 Boverket (2023), Handläggartreff med länsstyrelserna 28 mars.
2 Boverket (2022), Boverkets indikatorer december 2022.

Stigande bolåneräntor

Bolåneräntorna har stigit snabbt efter att ha legat på historiskt mycket låga nivåer nominellt under 2014 till 2021. Vändpunkten inträffade i februari 2022 vilket sammanföll med att Riksbanken inledde med att etappvis höja styrräntan vilket framgår av diagram nedan.

Diagram 1: Bolåneräntor till hushåll, procent. Genomsnittsränta vid månads slut. Perioden mars 2012–mars 2023.

Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen. Hämtad 2023-04-28.



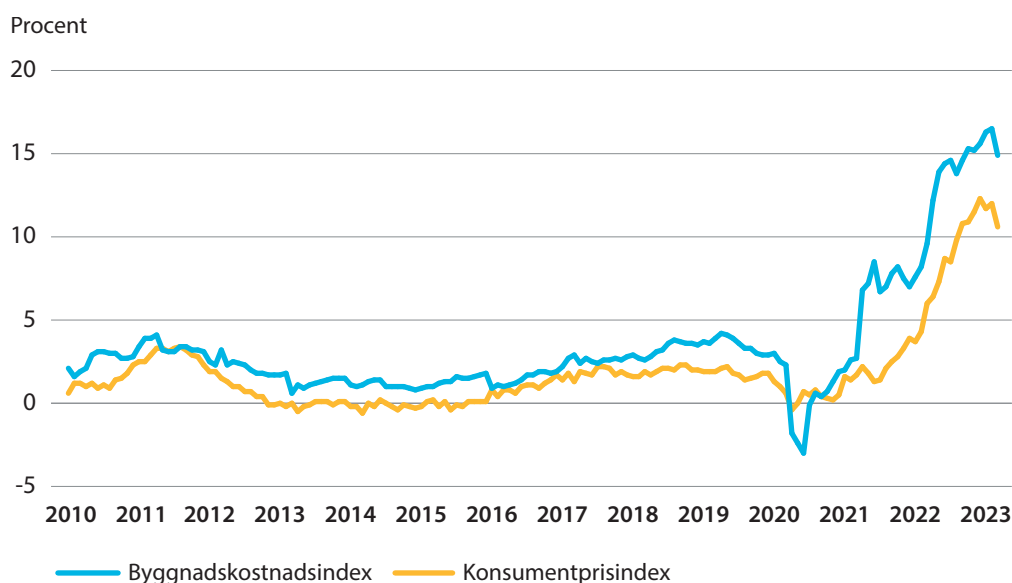
Bolåneräntan till hushåll upp till 3 månaders räntebindningstid uppgick till 3,98 procent i slutet på mars månad 2023³, vilket är en höjning med drygt 2,5 procent jämfört med samma månad föregående år. Räntor med bindningstid från 1 till 5 år steg med drygt 2,25 procent medan räntor över fem år steg med knappt 1,25 procent, vilket alltså var lägre än de något kortare bindningstiderna.

3 SCB (2023).

Byggkostnadsindex på historiskt höga nivåer

Utöver snabbt stigande bolåneräntor försämras även de ekonomiska villkoren för nyproduktion avsevärt på grund av de kraftigt stigande byggkostnaderna. Detta framgår av diagram 2 nedan som visar prisutvecklingen på byggkostnader för flerbostadshus i riket under perioden 2010 fram till och med mars 2023.

Diagram 2: Prisutveckling byggkostnader i landet 2010–mars 2023



Byggnadskostnadsindex⁴ för flerbostadshus steg med 14,9 procent för årsperioden mars 2022 och mars 2023⁵. Medan ökningen har fallit tillbaka något, har årstakten under hela 2022 och 2023 legat på kostnadsnivåer som inte noterats sedan mitten av 1970-talet. Fördelat på de olika byggleden har entreprenörernas kostnader för transporter, drivmedel och elkraft stigit på årsbasis med drygt 25 procent. Byggherrarnas kostnader har i sin tur stigit med drygt 49 procent på årsbasis. Kostnadsökningen för det sistnämnda beror i hög utsträckning på ökade räntekostnader som stigit med drygt 170 procent på årsbasis.

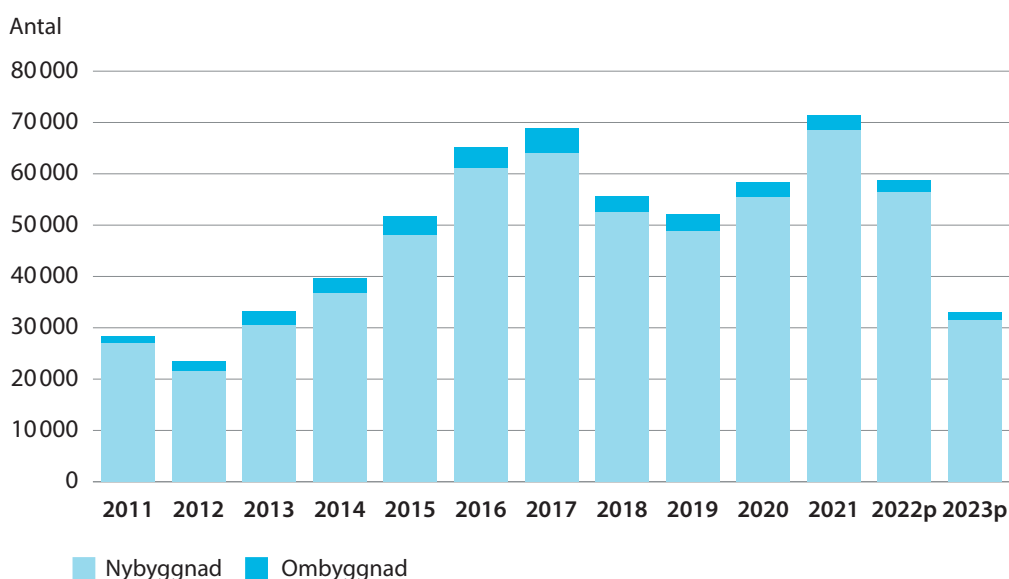
4 Byggnadskostnadsindex mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande. Inräknat är material av olika slag, som utrustning, löner, transporter med mera. Indexet tar inte hänsyn till marknadssituationen, utan baseras på mätningar av en mängd insatsvaror och löner i både entreprenörsled och byggherreled. Som jämförelse i diagrammet används konsumentprisindex som mäter den allmänna prisökningstakten i samhället.

5 SCB (2023), Byggnadskostnadsindex.

Antalet påbörjade lägenheter minskade under 2022

Kostnadsökningarna i samhället påverkar produktionstakten av lägenheter tämligen omgående vilket framgår av diagrammet nedan. Preliminärt påbörjades nybyggnation av cirka 54 850 lägenheter under 2022 vilket är 19 procent färre lägenheter jämfört med 2021 då 67 645 lägenheter började byggas. Siffrorna för 2022 är på ungefär samma nivå som 2020 då 55 448 totalt lägenheter påbörjades.⁶

Diagram 3: Antalet påbörjade lägenheter i riket under perioden 2011–2023. Årsvis för Riket. Avser nybyggnad och ombyggnad.



I flerbostadshus påbörjades cirka 42 850 lägenheter under året vilket är ungefär 20 procent färre än 2021. Av dessa lägenheter är cirka 62 procent hyresrätter vilket kan jämföras med 61 procent för 2021. I kategorin småhus påbörjades cirka 12 000 lägenheter vilket är 14 procent färre än under 2021. Under 2022 gav även påbörjade ombyggnationer/ändrad användning i flerbostadshus ett tillskott på cirka 2 400 lägenheter. Siffrorna för 2022 är uppräknade med 7 procent för nybyggnad, vilket har att göra med eftersläpningen i rapporteringen för motsvarande period det senaste året. Siffrorna för ombyggnad är uppräknade med 23 procent. Prognosen för 2023⁷ indikerar en kraftig minskning där produktionen av flerbostadshus beräknas uppgå till sammanlagt 33 000 lägenheter inklusive ombyggnation. Om SCB:s prognos håller året ut är det en minskning med närmare 60 procent jämfört med 2021.

⁶ SCB (2023).

⁷ Boverket (2023), Handläggartreff med länsstyrelserna 28 mars.

Brister i statistiken för påbörjade bostäder

SCB:s statistik för påbörjade bostäder (startbesked) är dock bristfällig och riskerar att ge en felaktig bild av utvecklingen. Enligt SCB:s definition är en bostad påbörjad när startbesked inkommit till kommunen, vilket skiljer sig från Boverkets definition av när ett projekt påbörjats, där gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor utgör datum för påbörjande. Boverkets definition används bland annat för investeringsstöden för hyresbostäder eller studerande (Boverkets författningssamling: BFS 2016:17 HYBO1).

SCB:s sätt att redovisa påbörjande med startbesked innebär att det är först om cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig. Det riskerar att försena nödvändiga insatser på nationell, regional och lokal nivå. Med anledning av detta föreslår Länsstyrelsen att SCB får i uppdrag att förändra sin definition när en bostad räknas som påbörjad och att SCB och Boverket använder samma definition för påbörjande.



Läget i Norrbottens län

I länet sker för närvarande en historisk satsning med ett flertal industrietableringar som antingen direkt eller indirekt bidrar till att minska Sveriges totala koldioxidutsläpp. Omfattande insatser på olika beslutsnivåer och samhällsområden inom exempelvis kompetensförsörjning, infrastruktur, och samhällsplanering med bostadsförsörjning genomförs i syfte möjliggöra dessa etableringar. Avgörande för hur framgångsrika insatserna blir beror också till stor del av länets demografiska utveckling och flyttmönster.

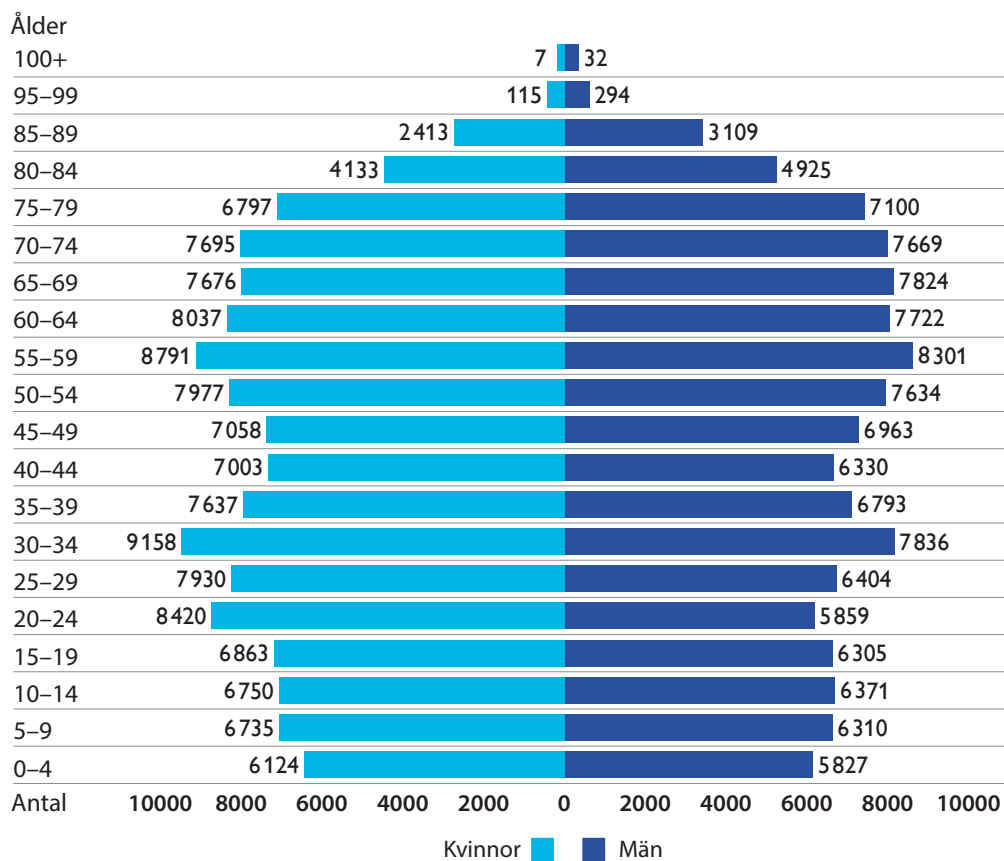
Norrbottens befolkningens mängd och medelålder

Befolkningens mängd i Norrbottens län uppgick enligt SCB⁸ den 31 december 2022 till 249 177 individer. Det bor fler män (52 %) än kvinnor i länet (48 %). Majoriteten av befolkningen är bosatta i kustkommunerna. Bland länets 14 kommuner är det stora variationer i befolkningens mängd. Medan invånarantalet i Luleå kommun under 2022 uppgick till drygt 79 000 invånare var motsvarande invånarantal i Arjeplog kommun närmare 2 700 invånare. Det genomsnittliga invånarantalet bland länets kommuner uppgick under 2022 till ca 17 800. I likhet med flertalet andra län i Sverige har Norrbotten en åldrande befolkning vilket framgår av befolkningspyramiden i figur 4 nedan.

8 SCB (2023), Befolkningsstatistik.

Diagram 4: Norrbottens befolkning per 31 december 2022 fördelat på åldersintervall och kön.

Källa: SCB 2023-02-22. Bearbetning Länsstyrelsen.



Medelåldern hos befolkningen i länet ligger på drygt 44 år vilket är högre än riksgenomsnittet som för 2022 låg på drygt 41 år. Åldersfördelningen har dels betydelse för försörjningskvoten på kommunnivå, dels stor betydelse för sammansättningen av det lokala bostadsbeståndet över tid.

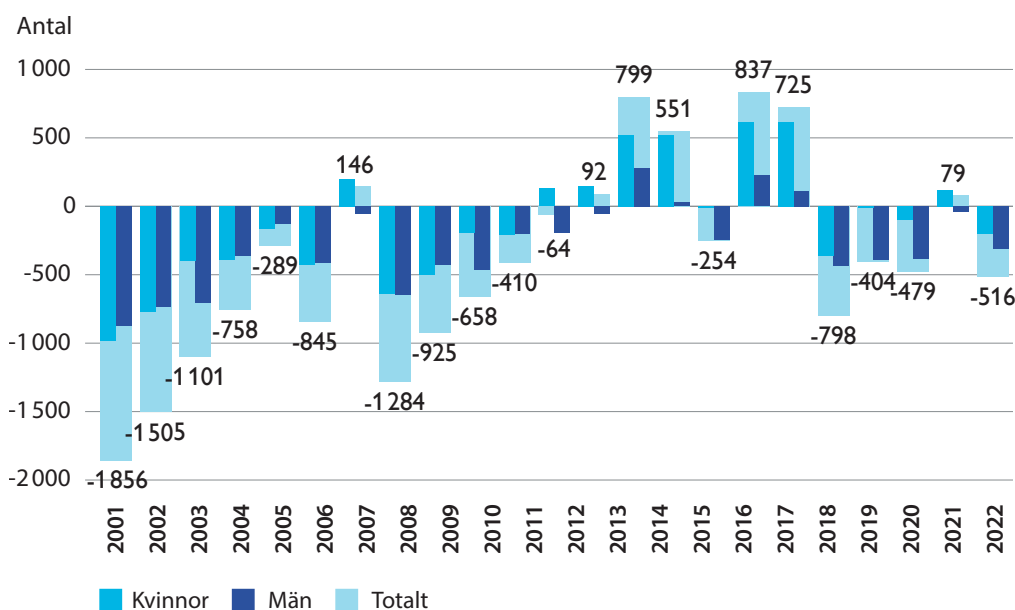
Befolkningsförändringar på kort och lång sikt

En central fråga för både länets bostadsförsörjning och bostadsmarknad är befolkningsförändringarna på kort och lång sikt. Under 2022 minskade antalet invånare i länet med 516 individer. Diagrammet nedan som visar helårsuppgiften under de senaste två decennierna efter justeringsposter med inflyttning/utflyttning, födelsetal, dödstal ger två viktiga observationer.

Diagram 5: Befolkningsförändringar Norrbottens län perioden 2001–2022.

Helårsuppgift.

Källa: SCB. Bearbetning Länsstyrelsen. Hämtad 2023-02-22.



Länet har, med undantag för mitten av 2010-talet, haft en negativ befolkningsutveckling. Befolkningsökningen i diagrammet är huvudsakligen en konsekvens av de människor som kommit till Sverige som flyktingar och som därefter erhållit uppehållstillstånd och kommunplacerats.

Skillnaderna i befolkningsförändringen mellan män och kvinnor i länet på årsbasis har ökat från mitten av 2010-talet och framåt.

Utvecklingen på länsnivå blir tydligare när motsvarande befolkningsförändringar under 2022 redovisas på kommunnivå. Som framgår av tabell nedan var det två av länets fjorton kommuner som ökade invånarantalet.

Tabell 1: Befolkningsförändring 2022.

Kommun	Folkmängd	Folkökning	Födelseöverskott	Flyttnetto	Därav egna länet	Därav övriga Sverige	Därav utlandet
Norrbotten	249 177	-516	-873	196	-	-1 077	1 273
Arjeplog	2 667	-40	-18	-22	-31	-13	22
Arvidsjaur	6 111	-32	-37	0	9	-42	33
Boden	28 048	-112	-77	-47	-109	-183	245
Gällivare	17 420	-29	-67	17	-43	-11	71
Haparanda	9 340	-156	-95	-76	-34	-47	5
Jokkmokk	4 760	-20	-21	2	2	-29	29
Kalix	15 729	-39	-119	73	27	-50	96
Kiruna	22 423	-132	-44	-104	-109	-161	166
Luleå	79 244	377	-98	424	312	-256	368
Pajala	5 883	-90	-77	-17	-18	-29	30
Piteå	42 362	39	-58	91	117	-134	108
Älvsbyn	7 911	-98	-45	-61	-70	-66	75
Överkalix	3 160	-92	-64	-37	-42	-20	25
Övertorneå	4 119	-92	-53	-47	-11	-36	0

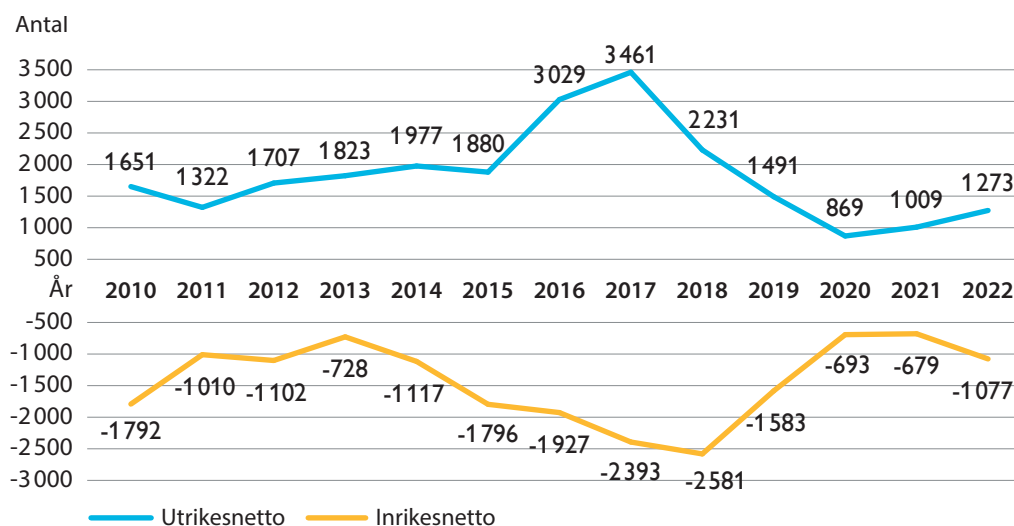
En utvecklingskritisk faktor i sammanhanget är i vilken utsträckning som kommunerna och därmed länet växer "av egen kraft", det vill säga att antalet födda under året överstiger antalet döda. Som framgår av tabellen ovan hade samtliga kommuner i Norrbotten för 2022 ett negativt födelseöverskott. Detta i ett läge när länets befolkning behöver växa för att svara upp mot behovet av arbetskraft i en nyindustrialisering.

Flyttmönster till och från Norrbottens län

Givet länets demografiska utveckling med dels en åldrande befolkning, dels ett negativt födelseöverskott för de drygt senaste två decennierna (2000–2022), är behovet av ökad inflyttning till Norrbotten av stor betydelse för den kommunala skattekraften och för att kompetensförsörjningsbehovet. Av den anledningen är det viktigt att följa utvecklingen för både inrikes- och utrikesomflyttningen till och från länet. I diagrammet x nedan redovisas utvecklingen för de huvudsakliga flyttströmmarna på länsnivå under perioden 2010–2022.

Diagram 6: Flyttmönster till och från Norrbottens län under perioden 2010–2022.

Källa: SCB. Bearbetning Länsstyrelsen.



Som framgår av diagrammet ovan är det väsentliga skillnader mellan utrikesnettot (totala invandring – totala utvandring) och inrikesnettot (totala inrikes inflyttning – totala inrikes utflyttning) under det senaste decenniet. Det olika flyttströmmarna är närmast en spegling av varandra. Länet är därmed starkt beroende av den utrikesomflyttning som sker. Det positiva utrikesnettot är den enskilt viktigaste faktor att befolkningsmängden i länet inte minskat mer än vad den har gjort under det senaste decenniet.

I en rapport från år 2023⁹ som studerar flyttmönster på läns- och kommunnivå i Sverige under perioden 2017–2021, konstaterar SCB att det totala flyttnettot för Norrbotten är jämförelsevis starkt negativt. Fördelat på kön är det jämförelsevis med andra län ovanligt fler män än kvinnor som flyttar. Flyttnettot är negativt för alla åldersgrupper i länet. Vid en jämförelse mellan åldersgrupperna är det 18–30-åringarna flyttar mest och 65-åringar som är minst flyttbenägna. Flyttnettot är, enligt SCB, negativt för båda födda i Sverige och utrikes födda.

Bland unga vuxna i åldern 18–30 år är flyttnettot negativt för samtliga grupper, oavsett om de studerar under flyttåret eller året innan. Nettot är särskilt negativt för de som studerade året innan flytten men inte studerar på hösten flyttåret. Det innebär att många som avslutar sin utbildning i länet vid exempelvis Luleå tekniska universitet flyttar till något annat län. När utbildningsnivå samt -inriktning tas hänsyn till kan det noteras att flyttnettot är negativt för alla utbildningsgrupper, särskilt de med minst tre års eftergymnasial utbildning. Flyttnettot är negativt för nästan alla utbildningsinriktningar, särskilt samhällsvetenskap och teknik. När sysselsättningsstatus beaktas kan det noteras att flyttnettot är negativt i samtliga grupper, särskilt de som var sysselsatta både året innan flytten och under flyttåret samt de som varken var sysselsatta året innan eller under flyttåret.

Regionala befolkningsscenarier med ökad inflyttning

SCB:s befolkningsframskrivningar¹⁰ visar en fortsatt negativ utveckling för länet givet de antaganden som bygger på standardiserad modell om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. En negativ befolkningsframskrivning riskerar att inverka på beslut som rör finansiering av bostadsbyggande och tilltron till länets förmåga att växa i takt med behovet av inflyttning, och det är därför viktigt att understryka att en statistisk befolkningsframskrivning endast tar hänsyn till historisk statistik, inte till förändringar i framtiden. En statistisk framåtskjutande befolkningsprognos som bygger på historiska data skiljer sig därmed mot de befolkningsmålsscenarier som tas fram av kommuner och andra aktörer där ett önskat läge i form av kommunalt satta befolkningsmål eller ett behovsbedömt läge utifrån företagsetableringar, kompetensförsörjningsbehov och industrins behov av arbetskraft ska visa behovet och utvecklingskraften i länet.

Regeringens samordnare för större företagsetableringar och expansioner i Norrbottens och Västerbottens län, Peter Larsson, har också uttryckt behovet av en ökad befolkning kopplad mot de stora etableringar som pågår i Norrbotten och Västerbotten¹¹. Dessa befolkningsmålsscenarier utgår från de stora industrietableringar som planeras i Norrbotten och den inflyttning till länet som bland annat behövs för kompetensförsörjning.

9 SCB (2023), Flyttningar mellan län.

10 SCB (2021), Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021–2040.

11 Regeringskansliet (2022), Rapport från samordnaren för samhällsomställning i vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten.

Utformningen av den fysiska miljön är av betydelse för att skapa attraktiva livsmiljöer och där politik för gestaltad livsmiljö spelar en nyckelroll. Den pågående accelererande utvecklingen i norra Sverige utmanar kommunernas planeringskapacitet. Det ökade utbudet av arbetstillfällen bidrar även till en snabbt ökad efterfrågan av andra behov såsom bostäder, utbildningar, tandemrekrytering, kulturbud, kommunikationer, friluftsliv, hälso- och sjukvård, osv. som behöver tillgodoses för att öka inflyttningen till länet.

Det handlar inte bara om att skapa arbetstillfällen i Norrbotten, det handlar också om att förstärka och utveckla grundläggande förutsättningar för människor att utvecklas och trivas, om vi på sikt vill skapa förutsättningar för en bred kompetensförsörjning och en gynnsam befolkningsutveckling.

Transportsystemets betydelse för länets bostadsmarknad

Bostadsmarknad, arbetsmarknad och infrastruktur är områden som är avhängiga varandra. Transportsystemet kommer att ha en avgörande betydelse i hela samhällsbygget för att vi inte ska hamna i tillfälliga arbetskraftslösningar i en grön omställning. Social hållbarhet gällande transportinfrastruktur och transportpolitik handlar om att sätta människorna i fokus, med särskild hänsyn till att beakta olikheter och mångfald, liksom fördelningsfrågor och folkhälsa. Transportsystemet ska därför vara inkluderande och tillgodose transportbehovet i lika hög grad för människor med olika förutsättningar i alla delar av landet oavsett kön, ålder, bakgrund, socioekonomisk status eller funktionsnedsättning. För att detta ska kunna uppnås krävs att den nationella planeringen tar hänsyn till hela transportkedjan, i nära samverkan med regioner, kommuner och näringsliv.

För att Norrbotten ska kunna växa i den takt som behövs måste vi fortsatt arbeta för ett attraktivt län att flytta till, och att bo kvar i. För en modern attraktiv region så är funktionella pendlingsmöjligheter för arbete, studier och service en förutsättning. Men det kommer också att kräva en förändrad investeringstakt i transportinfrastrukturen för järnväg, både för person- och godstrafik.

Även i den av regeringen utsedde särskilda samordnaren Peter Larssons rapport¹² poängteras vikten av transportinfrastruktur, inflyttning och bostadsbyggande som tydligt hänger ihop. Peter Larsson skriver bland annat följande: *"... några särskilt avgörande faktorer för att omställning och omvandling ska bli framgångsrik. Inflyttningstakten till de båda länen måste öka kraftigt. {...} Transportkapacitet och tillförlitlighet behöver säkras på Malmbanan till följd av kraftigt ökade godsvolymer. {...} En snar etablering av hela Norrbottenbanan är en förutsättning för en vidgad arbetsmarknad. {...} Samhälls- och bostadsbyggandet måste accelerera så att detta inte utgör ett hinder för fortsatt inflyttning till berörda orter."*

12 Regeringskansliet (2022), Rapport från samordnaren för samhällsomställning i vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten.

Trafikverket påtalar i en rapport¹³ att "Den nu inledda och framtida samhällsutvecklingen med ökade behov av infrastrukturåtgärder kräver förbättrade möjligheter att också i de regionala planerna för transportinfrastruktur kunna möta upp dessa anspråk i såväl kortsiktigt som långsiktigt perspektiv. Nuvarande finansiella ramar ger ett mycket begränsat utrymme för nya åtgärder. Länsplanerupprättarna ser inga möjligheter att med dagens planeringsramar för 2022–2033 kunna inrymma de behov som uppkommer. {...} De stora etableringarna och den ökande befolkningen har inte kunnat förutses i tidigare infrastrukturplanering, och är något som förväntas fortsätta i ett längre perspektiv. För att säkerställa genomförande av de föreslagna åtgärderna bör en eventuell extra satsning till de regionala planerna prövas."

Gestaltad livsmiljö för ett hållbart och jämlikt samhälle

Politikområdet Gestaltad livsmiljö som beslutades av riksdagen 2018 syftar till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Gestaltad livsmiljöpolitiken syftar till att människans behov ska sättas i centrum när vi planerar och utvecklar våra samhällen. Målet för gestaltad livsmiljö ska uppnås genom att hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden, att kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids, att det offentliga agerar förebildligt, att estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas, att miljöer ska gestaltas för att vara tillgängliga för alla och att samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt. Målet för gestaltad livsmiljö och dess delpreciseringar är styrande för statens initiativ och kan vara vägledande för kommuner och regioner.

13 Trafikverket (2021), rapport 2021:229.



Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har en tydligt utpekad roll i bostadsförsörjningslagen lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd. Efter ändringen av länsstyrelseinstruktionen 2017 ska länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Länsstyrelsen Norrbotten har under våren yttrat sig över två kommuners förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning. Ytterligare sex kommuner i länet arbetar för närvarande med att ta fram eller aktualisera sina riktlinjer och förväntas inkomma till länsstyrelsen med begäran om yttrande under 2023. Länsstyrelsen yttrar sig också över boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

Länsstyrelsen arbetar löpande över året med att informera och stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen och den strategiska planeringen, såsom vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning, översiktsplanering. I det strategiska arbetet som kommunerna utför ska länsstyrelsen kunna möta upp kommunernas behov med råd, stöd och underlag. Det gäller inte minst arbetet med god gestaltad livsmiljö där staten ska verka för att politiken ska få ett önskat genomslag i kommunernas planering för att de nationella målen ska kunna uppfyllas.

Länsstyrelsen i Norrbotten har sedan 2020 genomfört särskilda dialoger med länets kommuner om bostadsförsörjning och framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning. Dialogerna har skett i syfte att stärka kommunerna i deras bostadsförsörjningsarbete och undersöka förutsättningar för samordning, sprida kunskap och goda exempel för att främja framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning och en strategisk, framtåsyftande planering.

Länsstyrelsen har under det senaste året bjudit in kommunerna till en dialog om entreprenörsbostäder /tillfälliga bostäder och även till en dialog /information om de underlag som Boverket tillhandahåller kommunerna efter lagändringen 1 oktober 2022. Länsstyrelsen har även bjudit in Norrbottens Kommuner och Region Norrbotten att delta i dialogerna.

Utöver dialoger om bostadsförsörjning arrangerar länsstyrelsen även nätverksträffar två gånger per år inom översiktsplanenätverket, det sker tillsammans med kommunerna i länet. Tillsammans med Norrbottens Kommuner arrangerar länsstyrelsen årliga konferensen Samhällsbyggnadsdagarna. Länsstyrelsen bjuder även in länets kommuner till en informationsdag första kvartalet varje år förutom de dialoger som sker med enskilda kommuner under året.

Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår där en bedömning görs om värdeöverföringarna är i enlighet med lagstiftning och som redovisas till Boverket. Därutöver pågår arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminarier, externa och interna samverkansprojekt.

The North Sweden Green Deal

Den 6 april 2022 beslutade strukturfondsparterskapet för Övre Norrland bevilja medel till projektet The North Sweden Green Deal (NSGD). Projektets budget uppgår till 112,5 MSEK och pågår till och med oktober 2023. Projektets övergripande målsättning är bidra till att ha byggt ett hållbart samhälle på lokal och regional nivå, där Agenda 2030 är förverkligad. Projektmålet är att skapa förutsättningar för regional och lokal mobilisering, att identifiera en gemensam färdriktning samt att bygga kapacitet för att hantera samhällsomvandlingen till följd av de nya investeringar och etableringar som följer i klimatförändringens spår. I NSGD Norrbotten finns fyra arbetspaket, varav länsstyrelsen Norrbotten ingår i arbetspaketet avseende fysisk planering.

Länsstyrelsen har formulerat tre aktiviteter för sin medverkan i arbetspaketet Fysisk planering inom NSGD. Aktiviteterna syftar övergripande till att förbättra planeringsförutsättningarna för länets samtliga kommuner genom framtagande av planeringsunderlag samt främja kommunal samverkan och kunskapsbyggande och även för att lyfta politikområdet God gestaltad livsmiljö i länet. Länsstyrelsen vill lyfta den fysiska planeringen som ett verktyg för kommunerna i arbetet med att främja länets goda livsmiljöer och för att visa på möjligheterna att förstärka lokala värden i länets livsmiljöer, dit människor vill flytta och där människor även vill bo kvar. Länsstyrelsens medverkan i projektet innebär att aktiviteterna kan finansieras genom projektet.

För att förbättra planeringsförutsättningarna för kommunerna har länsstyrelsen bland annat gjort en upphandling om en fördjupad undersökning av länets bostadsmarknad och även en upphandling om en kunskapsöversikt för entreprenörsbostäder/tillfälliga bostäder. Den tredje aktiviteten som länsstyrelsen arbetar med inom projektet är att skapa förutsättningar för att tillsammans med kommunerna och andra aktörer bilda ett råd för att främja god gestaltad livsmiljö i Norrbottens län på lång sikt. Länsstyrelsen arrangerade en workshop den 29 maj 2023 i Kiruna, i anslutning till konferensen Växa eller krympa som Norrbottens Kommuner arrangerar. Syftet med workshopen är att förankra bildandet av råd för god gestaltad livsmiljö och långsiktigt hållbart samhällsbyggande tillsammans med kommunerna och andra viktiga aktörer i samhällsbyggandet.

Stöd till innovativa och hållbara samhällsbyggnadsprojekt

Regeringen har gett ett uppdrag till Länsstyrelsen i Norrbottens län att fördela och betala ut ekonomiskt stöd för innovativa och hållbara samhällsbyggnadsprojekt i samband med företagsetableringar och företagsexpansioner samt stads- och ortsutvecklingsprocesser i Norrbottens och Västerbottens län. Under 2022 betalade Länsstyrelsen i Norrbotten ut totalt 13 miljoner kronor till Kiruna, Gällivare, Boden, Luleå och Skellefteå. Länsstyrelsen ska fördela ytterligare 26 miljoner till dessa kommuner under 2023, i samverkan med Rådet för hållbara städer och Länsstyrelsen i Västerbottens län.¹⁴

Bakgrunden till regeringsuppdraget är de stora företagsetableringar och företagsexpansioner som inom de närmaste åren kommer att ske i Norrbottens och Västerbottens län. En förutsättning för att kunna attrahera den stora mängden arbetskraft som etableringarna och expansionerna behöver är att den samhällsomvandling som sker i berörda kommuner resulterar i livsmiljöer där människor vill leva, och som är långsiktigt hållbara, såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt.

Det krävs en omställning av samhället för att nå miljö- och klimatmålen, trygga välfärden, främja näringslivets konkurrenskraft och uppnå de globala målen för hållbar utveckling. Sverige har, som ett av världens mest innovativa länder, goda förutsättningar för att hantera den gröna omställningen. Större företags- etableringar och företagsexpansioner spelar en viktig roll i omställningen, och i samband med den samhällsomställning som sker till följd av dessa processer behövs insatser inom ett flertal områden. Ett av dessa områden är utvecklingen av goda livsmiljöer, genom samhällsplanering och byggande som verktyg.

Rådet för hållbara städer

I december 2017 inrättade regeringen Rådet för hållbara städer, som idag består av tolv statliga myndigheter samt SKR och Länsstyrelserna. Utgångspunkterna för Rådets arbete är att bidra till uppfyllnad av mål 11 i Agenda 2030 och regeringens Strategi för levande städer – politik för en hållbar stadsutveckling och propositionen Politik för gestaltad livsmiljö. I dessa mål och strategier lyfts behovet av att se till helheten och hur sociala, ekologiska och ekonomiska frågor hänger samman.¹⁵

Rådet för hållbara städer fick under 2022 ett förlängt och utökat uppdrag för att stödja de kommuner som berörs av större industrietableringar och industriexpansioner i Norrbottens och Västerbottens län avseende hållbart samhällsbyggnad och gestaltad livsmiljö.¹⁶

¹⁴ Regeringsbeslut 2022-03-10, Fi2022/00906 samt regeringsbeslut 2022-12-22, Fi2022/03493 (ändringsbeslut).

¹⁵ www.hallbarstad.se.

¹⁶ Regeringsbeslut 2022-03-10 Fi2022/00907.

Översiktspaneläget i Norrbotten

Arbetet med revidering/aktualisering av översiktsplaner efter nya planeringsförutsättningar pågår i flera av länets kommuner. Kommunerna i länet har under senaste åren uppmärksammat vikten med att ha en aktuell och relevant översiktsplan, som tydligt kommunicerar kommunens utvecklingsinriktningar, för kommunens strategiska utveckling, planering och efterföljande prövningar. Detta uttrycks bland annat i att kommunerna inlett och arbetar aktivt med att ta fram planeringsstrategier inför prövning av översiktsplanens aktualitet och behov av revideringar. Som stöd till kommunernas arbete levererade länsstyrelsen under hösten 2022 underlag till kommunernas beslut om planeringsstrategier.

Länet är i en stark utveckling inom många områden, inte minst kopplat till de stora företagsetableringarna och företagsexpansionen samt utmaningar som medföljer. Markanvändningsanspråken, med många intressen som konkurrerar om samma markområden, är fortsatt en stor utmaning där positioneringar och risken för inlåsnings fortsätter öka. Utvecklingen ställer krav på ökad dialog och samverkan kring vilken typ av samhälle som skall byggas upp, vilket är en viktig aspekt som behöver fortsatt finnas med i dialogen om kommunernas strategiska planering.

Länsstyrelsen i Norrbottens län driver sedan våren 2018 ett översiktsplanenätverk tillsammans med länets kommuner. Nätverket träffas två gånger per år och diskuterar översiktsplanefrågor. Syftet med nätverket är bland annat att stärka kunskaperna om översiktsplanering och utbyta erfarenheter. Med syfte att sprida kunskap och för att driva proaktiv dialog med kommunerna om politik för gestaltad livsmiljö och dess roll i byggande av ett attraktivt och hållbar har länsstyrelsen även under år 2023 inlett arbetet med att starta/bilda ett nätverk för arbetet med gestaltad livsmiljö.

Digitaliseringsprocessen

Lantmäteriet och Boverket har ett regeringsuppdrag om en smartare samhällsbyggnadsprocess och Länsstyrelserna och kommunerna arbetar aktivt för att klara uppdrag i förhållande till den snabba digitala utvecklingen. De två projekt som just nu pågår inom länsstyrelserna för att bidra till en sömlös samhällsbyggnadsprocess är Digitaliserad samverkan mellan länsstyrelsen och kommuner (för en tidig dialog) och PBL Handläggarsöd. Projekten drivs inom ramen för programmet nationell digital samordning.

Två digitala plattformar skapas för handläggning av PBL-ärenden, i dagsläget främst med inriktning mot detaljplaner. Samverkansprojektet är ett innovationsprojekt med finansiering från Formas, med bland annat fokus på tidig dialog, där man i tidigt skede ska identifiera knäckfrågor innan den lagstadgade processen börjar. Arbetet pågår med processer och krav samt utbildningsmaterial för de båda digitala plattformarna Plaza och Prozesso. Ett brett arbete med tester för både länsstyrelser och kommuner sker runt om i landet. Utrullning av plattformen Prozesso påbörjas i april 2023, för Norrbottens del beräknas plattformen till oktober 2023.

Samverkan kring fjällkommuners bostadsmarknad

I Norrbotten, Västerbotten, Dalarnas län och Jämtlands län finns flera av landets mest populära orter för skid- och friluftsturism. På flera av turistorterna i fjällen har det investerats stora summor i både besöksnäring och bostadsbyggande. Länsstyrelserna i länen Norrbotten, Västerbotten, Jämtland och Dalarna har påbörjat ett gemensamt arbete kring planeringsutmaningar för fjällkommuner.

Det finns flera utmaningar kring bostadsmarknaderna i dessa kommuner som är likartade, men också specifika för just fjällkommuner, och länsstyrelserna i de fyra länen har därför startat upp en samverkan det kommande året kring de problemställningar som finns för bostadsförsörjning i dessa kommuner. Länsstyrelserna får regelbundet ta del av hur situationen är, i underlag och i dialogen med kommunerna. Det finns likheter mellan de olika fjällkommunerna men också skillnader, genom att gemensamt lyfta utmaningarna kan en förstärkt nulägesanalys genomföras.

Det är positivt att dessa orter är intressanta att investera i, men samtidigt innebär utvecklingen ett antal utmaningar för kommunerna kopplade till bostadsförsörjning, fysisk planering och finansiering av kommunal service. Flera av planeringsaspekterna berör avvägningar mellan olika intressen såsom rennärning, besöksnäring, friluftsliv, natur, gruv- och mineralutvinning, infrastruktur, markinnehav.

Många av de bostäder som byggs och de bostäder som omsätts på bostadsmarknaden i dessa orter används i huvudsak som fritidsboenden. Till följd av hög efterfrågan har priserna i dessa orter stigit under lång tid vilket möjliggjort investeringar i byggande, framförallt småhus/fritidshus i form av äganderätter, eller i vissa fall bostadsrätter.

Besöksnäringen har samtidigt behov av arbetskraft, behov som varierar under året. I många av de populära fjällorterna i länet saknas samtidigt hyresbostäder eller entreprenörsbostäder i tillräckligt antal. Det innebär att de som, ofta genom säsongsanställningar, arbetar inom besöksnäringen är hänvisade till att hyra i andra hand eller på kortare kontrakt av privatpersoner. För de med säsongsanställning är det kanske inte ett förstahandskontrakt i en hyresrätt som är det mest lämpliga boendalternativet. För denna grupp kan det behövas andra lösningar för att de ska kunna tillgodose sina behov av säsongsviss boende med kort varsel och på kortare kontrakt. Det finns således en för liten variation i utbudet av bostäder på dessa orter vilket innebär att det inte går att tillgodose de behov som finns.

När fler vistas i dessa orter uppstår både behov av och förväntningar på att kommunerna ska erbjuda både service och infrastruktur. Kommunerna investerar därför både i vatten- och avloppsreningsverk och prioriterar resurser till sektorer som vård, skola, sophämtning och räddningstjänst. Detta i ett läge där kommunernas skattekraft inte nödvändigtvis ökar då de som äger och nyttjar fritidshusen är folkbokförda i andra kommuner. Det är ett svårlöst dilemma, kommunerna välkomnar utvecklingen, och intresset för dessa orter, men upplever samtidigt att det skapar orimliga förväntningar på de tjänster och service som kommunen ska erbjuda. Det svåra läget på bostadsmarknaden utgör ytterligare ett problem. Som nämns ovan är det svårt för de som vill bosätta sig permanent i dessa orter att hitta en bostad. Det gör att det råder brist på arbetskraft och att det blir svårare för kommunerna att rekrytera personal för att kunna möta de förväntningar på service som finns. Dessutom ser behoven olika ut under året till följd av att antalet som vistas i dessa orter säsongvis varierar kraftigt.

Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten, Dalarna och Jämtland kommer under 2023/24 att gemensamt lyfta fram de utmaningar som finns och se närmare på bostadssituationen i fjällkommunerna, samt jämföra och analysera hur förutsättningar för bostadsförsörjning kan hanteras framgent.



Nyanlända och asylsökandes boendesituation

Nyanlända

Ett viktigt tillskott till länets befolkningsutveckling är den tillströmning av människor som kommer från andra länder.

Antalet nyanlända som en kommun är skyldig att ta emot varje år efter anvisning styrs av det s.k. kommuntalet som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalen baseras i sin tur på Regeringens beslut om länstal vilka utgår ifrån Migrationsverkets prognoser samt kriterier som kommunernas arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen, inklusive personer med tillfälligt skydd.

Kommunerna ska utifrån sitt ansvar för bostadsförsörjningen i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar planera och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. För att förbättra nyanländas etablering på arbetsmarknaden och i samhället är alla kommuner skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända personer som beviljats uppehållstillstånd enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Bosättningslagen). Enligt Bosättningsförordningen (2016:38) omfattar anvisningar till kommunerna endast nyanlända som vistas i anläggningsboende (ABO) och kvotflyktingar.

Länsstyrelsen ansvarar för att stödja kommunerna och verka för att de har beredskap och kapacitet för mottagande av nyanlända, ensamkommande barn och (sedan 2022) personer med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet. Genom att inbjuda till regionala samverkansformer, erfarenhetsutbyte och bevilja statliga utvecklingsmedel kan myndigheten tillsammans med kommunerna öka förutsättningar för ett mottagande som genomsyras av kvalitet och individens behov i främsta rummet.

De flesta av Norrbottens kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt till nyanlända, både barnfamiljer och ensamhushåll. Bostäderna som erbjuds är ofta av adekvat storlek, i centralort med möjlighet till god kommunikation och service. Vid bosättning av stora familjer kan trångboddhet förekomma. Segregationsförebyggande åtgärder genomförs i de kommuner som själva bedömer sig ha behov av det som till exempel geografisk spridning av nyanlända och dialog med de allmännyttiga bostadsbolagen. Detta förfarandesätt förekommer främst vid några större städer och tätorter (Boden, Luleå, Piteå och Kiruna). Resterande kommuner svarar att de aldrig/sällan genomför särskilda åtgärder eftersom socioekonomiskt utsatta områden anses saknas i kommunen och att det därför inte är en fråga.¹⁷

17 Länsstyrelsen i Norrbottens län (2022), dnr. 15055-2022.

Vad gäller den lägre andelen självbosatta som måste lösa sin egen boendesituation, så påverkas de av den generella bostadsbristen i länet och ställda krav på inkomst.¹⁸

Tillfälliga boenden för massflyktingar

Efter Rysslands invasion av Ukraina 24 februari 2022 har över 50 000 personer sökt tillfälligt skydd i Sverige enligt massflyktsdirektivet. De så kallade massflyktingarna har fått tidsbegränsade uppehållstillstånd vilket ej medför folkbokföring utan de kvarstår i Migrationsverkets mottagningssystem och omfattas därför av LMA (Lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. Migrationsverket har huvudansvaret för mottagandet av samtliga skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet och ansvarar fortsatt, efter tillfälligt uppehållstillstånd, för utbetalning av dagersättning och särskilt bidrag enligt LMA.

Sedan 1 juli 2022 ansvarar Sveriges kommuner för att ordna boende åt de skyddsbehövande som fått uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet. Det är upp till kommunerna att bestämma vilken bostadsform de erbjuder personer som omfattas av massflyktsdirektivet. Vägledning finns att hämta hos Folkhälsomyndigheten och Boverket.¹⁹

Fördelningstalen är det antal skyddsbehövande en kommun ska kunna ta emot och baseras på samma kriterier som nuvarande kommunal enligt bosättningslagen. 2023 års fördelningstal på kommunnivå har fastställts av Migrationsverket och för Norrbotten innebär det 231 personer. Länsstyrelsen deltar i genomförandet av Migrationsverkets uppdrag om anvisning samt för dialog med kommunerna innan fördelningstalen per kommun för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet fastställs av Migrationsverket. I slutet av mars 2023 befann sig 898 personer med tillstånd enligt massflyktsdirektivet i Norrbotten och av dem bodde 528 personer i kommunala boenden och resterande i anläggningsboende (ABO) i Migrationsverkets regi eller i eget boende (EBO).²⁰

En majoritet av kommunerna bedömer att de har goda möjligheter att erbjuda massflyktingar boende delvis beroende på att antalet anvisade enligt bosättningslagen minskat. Hälften av kommunerna uppger även att de har mycket god till god beredskap ifall de skulle anvisas fler personer enligt massflyktsdirektivet delvis på grund av ersättningssystemet. Hälften av kommunerna placerar också massflyktingarna i egna lägenheter. Vissa kommuner erbjuder tillfälliga boendelösningar såsom transitboende på hotell eller korridorsboende i väntan på att de ska fasas över till egna boenden. Andra kommuner har gemensamhetsboenden där de alla har egna rum men delar badrum och kök.²¹

18 Länsstyrelsen i Norrbottens län (2022), dnr. 15024-2022.

19 Folkhälsomyndigheten (2023) samt Boverket (2023).

20 Uppgift från Migrationsverket vid Länsamverkan Norrbotten 24 mars 2023.

21 Länsstyrelsen i Norrbottens län (2022), dnr. 15055-2022.

Asylsökande

Migrationsverket har huvudansvaret för mottagandet av asylsökande och ska tillhandahålla boenden åt dem som inte kan ordna det själva. Asylsökande kan på egen hand ordna boende, så kallat EBO. I Norrbotten är den vanligast att asylsökande bor i Migrationsverkets anläggningsboenden (ABO), vilket skiljer sig åt mot hur det ser ut nationellt där det är motsatt förhållande.

Anläggningsboenden (ABO) finns i kommunerna Boden, Kalix, Luleå, Piteå och Älvsbyn. I Boden finns ABO i och runt centralorten, Harads och Sävast. I Kalix finns boende centralt och i Båtskärsnäs, Morjärv och Töre. I Luleå finns ABO i Råneå och Niemisel. I Piteå finns ABO i Koler och Långträsk. I Älvsbyn har ABO funnits i centralorten.

I januari 2023 fanns 2208 personer inskrivna i Migrationsverkets mottagnings-system varav 907 personer med massflyktstillstånd. Av dessa är knappt 30% barn och de vuxna utgörs av hälften kvinnor och hälften män. Betydligt färre asylsökande kommer till Sverigesedan ett antal år. Prognoser från Migrationsverket visar på fortsatt lågt antal asylsökande, beräknat till ca 16 000 personer per år för 2023 och 2024.

Den tillfälliga lagen Lag (2016:752) om tillfälliga begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige som infördes i juli 2016 och sedermera följdes av regeländringar i utlänningslagen i juni 2021, inreseförbud under pandemin, samt pågående utredningar och signaler om en alltmer kravbaserad integrationspolitik anpassad till EU:s miniminivå har bidragit till att antalet asylsökande som kommit till Sverige minskat rejält de senaste åren. Lagen har även bidragit till begränsade möjligheter till familjeåterförening och försörjningskrav vid familjeåterförening.

Minskat antal asylsökande och beslut om en minskning av antalet kvotflyktingar på nationell nivå från 5000 till 900 personer gör att betydligt färre nyanlända bosätts i kommunerna. Regeringen har beslutat att ge Migrationsverket i uppdrag att se över beräkningen som ligger till grund för fördelningen av nyanlända som ska omfattas av anvisningar till Sveriges län och kommuner. Prognoser från Migrationsverket visar på fortsatt lågt antal asylsökande, beräknat till ca 16 000 personer per år för 2023 och 2024.²² Syftet med regeringsuppdraget är att bättre ta tillvara den samlade kapaciteten för mottagandet i kommunerna när mottagandet minskar.²³

²² Migrationsverket (2023).

²³ Regeringen (2023)

Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2023

Detta kapitel bygger huvudsakligen på vad kommunerna själva har svarat i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME 2023) och statistik från SCB. Statistik från bland annat Svensk Mäklarstatistik har lyfts in för att belysa och bredda bilden av bostadsmarknadsläget i Norrbotten.

Information om Bostadsmarknadsenkäten

Om Bostadsmarknadsenkäten (BME 2023). Boverkets bostadsmarknadsenkät är en årligt återkommande enkät till landets samtliga kommuner, som syftar till att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Bostadsmarknadsenkäten 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. Länsstyrelsen i Norrbotten gör med anledning av de långa geografiska avstånden i länet största delen av kvalitetssäkringen av enkäten via e-post och telefon, men genomför några kommunbesök i samband med enkäten för att samtala om kommunernas enkätsvar och för en bredare diskussion om bostadsmarknadsläget i den aktuella kommunen.

Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2023 – överblick per kommun

Kommunerna gör årligen bedömning av bostadsmarknadsläget i länet och deras samlade bedömning i januari 2023 är enligt följande tabell 2.

Tabell 2: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget 2023.

Källa: BME 2023.

Kommun BME 2023	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?		
	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Arjeplog	● Balans	● Balans	● Balans
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	● Överskott
Boden	● Underskott	● Underskott	● Balans
Gällivare	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Haparanda	● Överskott	● Balans	● Överskott
Jokkmokk	● Balans	● Underskott	N/A
Kalix	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Kiruna	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Pajala	● Balans	● Underskott	● Balans
Piteå	● Underskott	● Underskott	● Balans
Älvsbyn	● Underskott	● Underskott	● Balans
Övertorneå	● Överskott	● Överskott	● Balans

Kommentar till tabell 2: I år bedömer hälften av länets fjorton kommunerna att de har ett underskott på bostäder som helhet, fem kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden som helhet. Endast två kommuner gör bedömningen att det finns ett överskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorterna och kommunens övriga delar visar tydligt att en kommun kan ha flera olika bostadsmarknader.

Nio kommuner gör bedömningen att det är bostadsunderskott på centralorten, endast fyra kommuner uppger att bostadsmarknaden är i balans på centralorten och bara en kommun i länet bedömer att det finns ett överskott på bostadsmarknaden i centralorten.

I kommunernas övriga delar bedömer hälften av länets kommuner att bostadsmarknaden är i balans, fyra kommuner bedömer att de har ett underskott på bostäder även utanför centralort, två kommuner bedömer att det finns ett överskott utanför centralorterna och ett svarsbortfall i enkäten.

Hur ser underskottet ut? Åtta av de kommuner som gjort bedömning underskott på bostadsmarknaden i någon del av kommunen ser ett underskott på bostäder med rimliga boendekostnader, sex kommuner ser underskott på stora bostäder, sex kommuner ser underskott av små bostäder, sex kommuner ser underskott på tillgänglighetsanpassade bostäder, fem kommuner ser att det är långa kötider för att få ett förstahandskontrakt. Även faktorer som låg rörlighet på bostadsmarknaden, generell bostadsbrist nämns bland annat av kommunerna. Eftersom länets kommuner är stora till ytan så inverkar pendlingsavstånd på bostadsmarknaderna både inom kommunerna och mellan kommunerna.

Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet – en jämförelse 2019–2023

Följande tabell visar hur kommunerna i de årliga bostadsmarknadsenkäterna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste fem åren, år 2019–2023.

Tabell 3: Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste fem åren.

Källa: BME 19–23.

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet					
Kommun	2019	2020	2021	2022	2023
Arjeplog	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Balans
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Gällivare	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Haparanda	● Balans	● Överskott	● Överskott	● Överskott	● Överskott
Jokkmokk	● Balans	● Balans	N/A	● Balans	● Balans
Kalix	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Kiruna	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Pajala	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Piteå	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Älvsbyn	● Balans	● Balans	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Överkalix	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Övertorneå	● Balans	● Balans	● Balans	● Överskott	● Överskott

Kommentar till tabell 3: Endast en förändring mot föregående år vad gäller kommunernas bedömningar av bostadsmarknaden som helhet, i år gör Arjeplog bedömningen att det är balans i kommunen som helhet. Sju kommuner bedömer att det är ett fortsatt underskott, fem kommuner bedömer att det är balans. Haparanda och Övertorneå gör fortsatt bedömningen att de har ett överskott i kommunen som helhet i januari 2023.

Bostadsmarknadsläget på centralorten – en jämförelse 2019–2023

Följande tabell visar hur kommunerna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten de senaste fem åren, år 2019–2023.

Tabell 4: Kommunens egna bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorten de senaste fem åren.

Källa: BME 19–23.

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten

Kommun	2019	2020	2021	2022	2023
Arjeplog	● Underskott	● Underskott	● Balans	● Underskott	● Balans
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Gällivare	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Haparanda	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Jokkmokk	● Balans	● Balans	N/A	● Balans	● Underskott
Kalix	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Kiruna	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Pajala	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Underskott
Piteå	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Älvsbyn	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Överkalix	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Balans	● Balans
Övertorneå	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans

Kommentar till tabell 4: Bostadsmarknadsläget på centralorterna i länet är fortsatt ansträngt vid besvarandet av bostadsmarknadsenkäten i januari 2023. Nio kommuner bedömer i år att det är ett underskott av bostäder på centralorten, fyra kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i centralorten. En kommun bedömer att det är ett överskott på bostäder på centralorten. Jämfört med föregående år så har två kommuner gått från balans till underskott, en kommun har gått från balans till överskott och en kommun har gått från underskott till balans.

Bostadsmarknaden i övriga delar, jämförelse mellan 2021–2023

Följande tabell visar hur kommunerna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar, år 2021–2023.

Tabell 5: Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknaderna utanför centralorterna, jämförelse 2021–2023.

Källa: BME 2021–2023.

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunernas övriga delar			
Kommun	2021	2022	2023
Arjeplog	● Underskott	● Underskott	● Balans
Arvidsjaur	● Överskott	● Överskott	● Överskott
Boden	● Balans	● Balans	● Balans
Gällivare	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Haparanda	● Överskott	● Överskott	● Överskott
Jokkmokk	N/A	● Överskott	N/A
Kalix	● Balans	● Balans	● Underskott
Kiruna	● Balans	● Balans	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Pajala	● Överskott	● Balans	● Balans
Piteå	● Balans	● Underskott	● Balans
Älvsbyn	● Balans	● Underskott	● Balans
Överkalix	● Överskott	● Balans	● Balans
Övertorneå	● Balans	● Överskott	● Balans

Kommentar till tabell 5: Hälften av länets fjorton kommuner bedömer i årets enkät att det är balans i kommunens övriga delar, fyra kommuner bedömer underskott, två kommuner bedömer överskott i årets bostadsmarknadsenkät och ett svarsbortfall. Det finns några förändringarna i årets enkät hur kommunerna bedömer bostadsmarknaden i kommunens övriga delar och det är att Arjeplog, Piteå och Älvsbyn gått från underskott till balans och att Övertorneå bedömer att det är en balans i kommunens övriga delar.



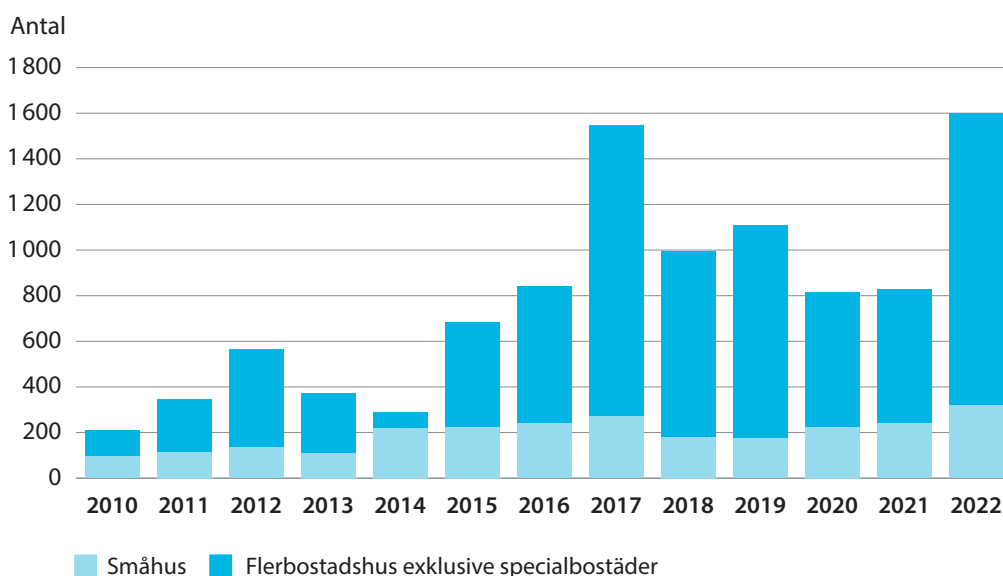
Bostadsbyggandet i länet

Den största delen av länets bostadsmarknad är det befintliga beståndet, men det är av stor betydelse att följa byggutvecklingen för de bostäder som planeras och färdigställs. Genom att följa bygglovsutvecklingen över tid så kan man följa efterfrågan kopplat mot konjunktur samt vilken typ av lägenheter som adderas. Detta är inte minst viktigt med avseende på de befolkningsscenarion som pekar på ökat behov av inflyttningar till länet.

Bygglovsutvecklingen perioden 2010–2022

I diagrammet nedan redovisas antal bygglov under perioden 2010–2022 på helårsbasis fördelat på småhus och flerbostadshus exklusive speciallägenheter.

Diagram 7: Utveckling av antal bygglov (antal lägenheter) mellan 2010 och 2022 i Norrbottens län. Småhus och flerbostadshus exkl. specialbostäder. Helårsuppgift. Källa: SCB 2023-02-24. Bearbetning Länsstyrelsen.



Kommentar till diagram 7: Som framgår av diagrammet har antalet bygglovsansökningar i Norrbottens län för småhus och flerbostadshus ökat från år 2015 och framåt. Ökningen avspeglas främst i antalet bygglov för flerbostadshus exklusive specialbostäder jämfört med småhus där antalet bygglovsansökningar är jämnare över tid. Under 2022 inrapporterades bygglov för 334 lägenheter i småhus i länet medan motsvarande antal bygglov för flerbostadshus uppgick till 134, vilket är en kraftig ökning jämfört med föregående år med drygt 54 procentenheter. Det sammanlagda antalet bygglovsansökningar under 2022 uppgick till 1688 vilket är en toppnotering under perioden.

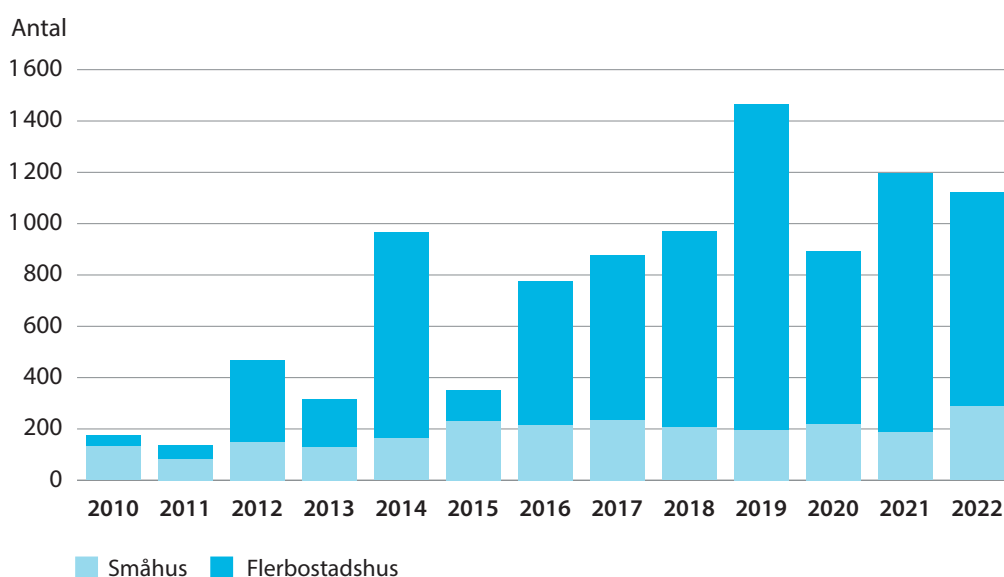
Färdigställda lägenheter i Norrbottens län 2010–2022

Volymen av färdigställda bostäder ger direkt inverkan på det befintliga bostadsbeståndet och är därmed viktig statistik att följa, inte minst kopplat mot kommunernas egna bedömningar över behovet av bostäder. Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.

Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Specialbostäder som exempelvis studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder, ingår i kategorin flerbostadshus i statistiken för färdigställda lägenheter. I årets bostadsmarknadsanalys redovisas helårsstatistiken för färdigställda lägenheter 2010–2022.

Diagram 8: Färdigställda lägenheter perioden 2010–2022 i Norrbottens län.

Källa: SCB 2023-05-15, bearbetning Länsstyrelsen.



Flertalet stora bostadsprojekt pågår i länet vilket avspeglas i siffrorna för färdigställdhet av lägenheter i flerbostadshus och småhus. Under år 2022 färdigställdes totalt 1 123 lägenheter, vilket är en minskning med drygt -6 procentenheter jämfört med föregående år. Av lägenheterna var det flerbostadshuset som minskade från 1011 till totalt 836 under 2022. Antalet färdigställda småhus ökade däremot från 187 till 287 under samma år. Bland länets kommuner färdigställdes flest flerbostadshus inom Kiruna kommun med 395 lägenheter följt av Luleå kommun med 258 lägenheter. Flest småhus färdigställdes inom Luleå kommun med 88 följt av Boden kommun med 84 småhus.

Hinder för ökat bostadsbyggande

I bostadsmarknadsenkäten redovisar kommunerna vilka faktorer som för närvarande begränsar deras bostadsbyggande. Samtliga kommuner som besvarat frågan anser att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Endast en kommun har inte besvarat frågan. Av de tretton kommuner som svarat på frågan anser tolv kommuner att höga produktionskostnader är en av de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i kommunen, sju kommuner ser begränsning i att privatpersoner har svårt att få lån/hårda lånevillkor, sju kommuner ser svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor.

I år bedömer sex kommuner att den svaga andrahandsmarknaden utgör en begränsande faktor, vilket är två fler än föregående års bedömningar.

Fem kommuner uppger också att det finns konflikter kopplade till allmänna och nationella intressen enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken som begränsar bostadsbyggandet, vilket är en stor skillnad mot förra året då endast en kommun kryssade i den faktorn. I frågeställningen i enkäten exemplifieras riksintressen, strandskydd, hälsa- och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljö kvalitetsnormer som frågor där avvägningar mellan olika intressen ska göras.

Fem kommuner ser krav på nedskrivning/direktavkastning som begränsande faktor, fem kommuner ser en svag inkomstutveckling för hushållen som begränsande faktor, fem kommuner bedömer att det vikande befolkningsunderlaget begränsar möjligheten till bostadsbyggande i kommunen. Fem kommuner gör bedömningen att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande.

Fyra kommuner har kryssat i att det är brist på kompetens inom kommunen, svårt att rekrytera plan- och bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer exempelvis.

Tre kommuner uppger att brist på detaljplanelagd mark som marknaden/marknadsaktörerna vill bebygga utgör en begränsande faktor för bostadsbyggandet. Tre kommuner lyfter överklagningar av detaljplaner som begränsande faktor. Tre kommuner ser svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar som begränsande faktor.

Svårighet i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar, t ex fornlämningar, vattenverksamhet och artskydd lyfts av en kommun.

Kiruna kommun lyfter särskilt svårigheten med att kommunen endast äger 1,45 promille av marken i kommunen och att staten äger 70 procent av marken i kommunen som en försvårande faktor för bostadsbyggandet i kommunen. Större delen av Kiruna kommun ligger ovanför odlingsgränsen och det är svårt att få köpa mark på grund av flera motstående markintressen, riksintressen.

Ingen av länets kommuner gör bedömningen att bullerproblem utgör begränsande faktor för bostadsbyggande.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det, utöver de kompetenser som kommunerna lyft som brist så är det även brist på exempelvis bebyggelseantikvarisk och arkeologisk kompetens. Bristen på olika kompetenser på såväl kommunal som statlig nivå riskerar att skapa trånga sektorer i planeringshänseenden och även försvåra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen samt riksintressen, att säkerställa att kompetenser finns på plats och att bra planeringsunderlag tas fram som stöd för svåra avvägningsbeslut blir en fråga att arbeta med framöver. Utöver det så har lagstiftningens utformning inverkan på kommunernas bedömning.

Att avvägningsfrågorna har aktualiserats går att utläsa i kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät, där sex kommuner i år gör bedömningen att konflikter kopplade till allmänna och nationella intressen utgör ett hinder för bostadsbyggandet.

I föregående års bostadsmarknadsanalys²⁴ lyfte vi de höga materialkostnaderna som en faktor som driver höga byggkostnader och begränsar bostadsbyggandet och som bidrar till en ineffektiv marknadssituation. Bedömningen att den faktorn utgör ett hinder för bostadsbyggandet kvarstår även i årets analys.

Konkurrensverket har på regeringens uppdrag 2020 utrett konkurrensen inom byggmaterialindustrin och i sin rapport 2021 kommit fram till att de ökande kostnaderna för byggmaterial i stor utsträckning beror på en samlad effekt av flera branschgemensamma problem. Konkurrensverket har identifierat ett antal områden som bedöms vara centrala för konkurrenssituationen rörande byggmaterial och nya bostäder i Sverige. Det handlar om bristande konkurrens i byggmaterialindustrin såväl som byggbranschen i sin helhet. Därtill bidrar faktorer som **låg produktivitet, låg målgruppsvariation** och en **volatil byggtakt** till ineffektiviteten på marknaderna. Vart och ett av problemområdena är också starkt sammankopplade och förstärker varandra. Detta sammantaget bidrar till en marknadssituation där förutsättningarna för att minska kostnadsökningarna för nya bostäder är begränsade.²⁵

24 Länsstyrelsen Norrbotten (2022).

25 Konkurrensverket, rapport 2021:4, *Konkurrensen i byggmaterialindustrin*.

Statliga stöd till bostadsbyggande

Länsstyrelserna hanterar vissa statliga stöd till bostäder. I detta avsnitt beskrivs kortfattat Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, Investeringsstöd för bostäder till äldre samt Stöd för energieffektivisering i flerbostadshus. Här berörs även ett kommande, planerat stöd, Bidrag för energieffektivisering i småhus. Mer information om de statliga stöden hittar du på Boverkets webbplats.²⁶

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Stöd lämnas som ett investeringsstöd för ny-, till- eller ombyggnation av hyresbostäder eller bostäder för studerande. För att ett projekt ska beviljas stöd behöver ett antal villkor vara uppfyllda vad gäller till exempel energieffektivitet och boendekostnader.

Riksdagen beslöt att avveckla stödet från och med årsskiftet 2021/2022. Därefter har ansökningar inkomna före den 1 januari 2022 kunnat handläggas och beslutas, men enligt riksdagsbeslut för 2023 års budget får inga ansökningar beviljas från och med den 1 januari 2023.²⁷ För att länsstyrelsen ska kunna fatta ett beviljandebeslut i ett färdigberett ärende, behöver det länsstyrelsen först ha tilldelats medel av Boverket, och väntetiden på medel från Boverket har varit mycket lång, i normal fallet över ett år.

I Norrbotten betalades under 2022 ut stöd till sammanlagt 13 färdigställda projekt, omfattande totalt 487 bostäder. Ytterligare elva projekt, omfattande totalt 573 bostäder, fick ett beslut om beviljande. Av de ansökningar som kom in till länsstyrelsen före den 1 januari 2022, blev 18 utan medelstilldelning och beslut. Dessa projekt omfattar sammanlagt 1048 bostäder.

Enligt länsstyrelsens bedömning har de statliga stöden varit viktiga incitament för byggandet av bostäder till relativt lägre boendekostnader i länet. Besluten att avveckla dem och sedan avsluta dem utan utfasning, samtidigt som kostnaderna för byggproduktionen ökar, är därför bekymmersamma för länets bostadsförsörjning. Länets behov av bostäder är stort och de kommande omfattande investeringarna för den gröna omställningen i Norrbotten, med förväntad inflyttning av arbetskraft, beräknas öka behovet ytterligare.

Stöd för bostäder för äldre personer

Stöd kan lämnas för ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre personer, både särskilda boendeformer enligt socialtjänstlagen och bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan även lämnas för anpassningar av gemensamma utrymmen som främjar kvarboende för äldre. Stödet är fortsatt öppet för ansökningar och behovet av bostäder för äldre är stort i länet.

²⁶ Boverket (2023) Statliga stöd och bidrag.

²⁷ Boverket (2023) Statliga stöd och bidrag.

I Norrbotten har under 2022 och hittills under 2023 utbetalats stöd till sex färdigställda projekt. Två av dem avser ny- eller ombyggnad av totalt 39 bostäder, medan resterande fyra ärenden avser anpassningsåtgärder. Tre nya ansökningar, som totalt omfattar ny- och ombyggnation av 111 bostäder inkom under 2022.

Stöd för energieffektivisering i flerbostadshus

Stödet, som infördes hösten 2021 och endast var sökbart till och med 31 december samma år, syftar till att minska energianvändningen i bostadssektorn och lämnas till projekt där energiprestandan förbättras med minst 20 procent. Bostadssektorn står för en stor del av energianvändningen i landet och det finns både ett renoveringsbehov och en möjlighet till energieffektivisering av äldre flerbostadshus.²⁸

Trots att stödet endast var sökbart en kortare tid var intresset för det stort och länsstyrelsens bedömning är att stödet har bidragit till att flera renoveringsprojekt med energieffektivisering har kommit i gång i länet. Behovet av energieffektivisering av äldre byggnader är stort, och omfattar alla byggnadskategorier.

Bidrag för energieffektivisering i småhus

Det finns ett förslag från regeringen att införa ett nytt energieffektiviseringsstöd med syfte att minska behovet av el i småhus och därmed också minska konsumenternas sårbarhet för höga energipriser. Stödet planeras att införas sommaren 2023 enligt nuvarande förslag, och ska vara sökbart fram till och med 1 juni 2025 om förslaget genomförs.²⁹

Bidrag föreslås kunna ges för att täcka materialkostnader för energieffektiviseringsåtgärder i småhus som fungerar som permanentbostäder och vars uppvärmningssystem huvudsakligen är direktverkande el eller gas. Åtgärderna kan bestå både av konvertering till mer energieffektiva värmesystem och av förbättringar av klimatskärmen.

28 Finansdepartementet (2021), Promemoria "Förslag till förordning om energieffektivisering i flerbostadshus.

29 Klimat- och näringslivsdepartementet (2023), Promemoria "Förslag till förordning om bidrag till energieffektivisering i småhus".

Bostadsbeståndet i Norrbotten

Länsstyrelsen följer utvecklingen av det totala bostadsbeståndet i länet och hur beståndet fördelas mellan upplåtelseformerna.

Tabell 6: Lägenheter i hustyp och upplåtelseform Norrbottens län 2022.

Källa: SCB – Lägenhetsregistret. 2023-04-19. Bearbetning länsstyrelsen.

Lägenheter i hustyp och upplåtelseform 2022					
Ägarkategori	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Stat, kommun, region	303	203	129	2731	3 366
Allmännyttiga bostadsföretag	441	19 883	318	2 602	23 244
Kooperativa hyresgästföreningar	4	31	0	27	62
Bostadsrättsföreningar	1 191	15 443	284	23	16 941
Fysiska personer	62 608	2 917	382	30	65 937
Svenska aktiebolag	1 444	18 804	976	3 016	24 240
Övriga ägare	244	1 125	131	650	2 150
Totalt antal	66 252	58 439	2 220	9 079	135 990

Kommentar till Tabell 6: Den största volymen i bostadsbeståndet i Norrbotten utgörs av kategorin småhus som med samtliga upplåtelseformer utgör drygt 48 procent av det totala lägenhetsbeståndet på 135 990 lägenheter. Av dessa är upplåtelseformen fysiska personer i särklass vanligast med drygt 94 procent. Näst största andelen av bostadslägenheterna utgörs av lägenheter i flerbostadshus som utgör ca 43 procent av bostadsbeståndet. Vanligaste upplåtelseformen är svenska aktiebolag tätt följt av allmännyttan. Specialbostäderna som utgörs av exempelvis äldreboenden och studentboenden uppgår till drygt 6 procentenheter. Hustypen övriga utgör 1,6 procentenheter av det totala bostadsbeståndet.



FOTO: MOSTPHOTOS

Allmännyttan och hyresrätten

De kommunala allmännyttiga bostadsföretagen har över tid en mycket stark ställning i länet och står för den största andelen lägenheter i flerbostadshus i samtliga kommuner. Vid en jämförelse mot SCB:s siffror för 2013 har antalet lägenheter i flerbostadshusbeståndet totalt sett ökat i de flesta kommuner i länet, men allmännyttans andel av ägandet har antingen minskat eller är oförändrat. För 2021 ägdes drygt 34 procent av länets lägenheter i flerfamiljshus av kommunala allmännyttiga bolag, kommunala bolag eller kommunala stiftelser med allmännyttigt bostadsändamål. Utöver lägenheter i flerbostadshus äger allmännyttan även andra hustyper, exempelvis specialbostäder och småhus, om än inte i samma omfattning som de äger lägenheter i flerbostadshus.

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden i länet

För riket som helhet har det genomsnittliga försäljningspriset under den senaste tolv månadersperioden (mars 2022–mars 2023) minskat jämfört med tidigare år. Minskningen gäller både för småhus och för bostadsrätter. För småhus har priserna under perioden minskat med ca -15 procent i samtliga storstadsområden. Utanför storstadsområdena är minskningen något mindre. För bostadsrätter varierar prisminskningen från -9 procent i Storstockholm till -13 procent i Storgöteborg på årsbasis. Sett över landet har samtliga län en negativ prisutveckling på årsbasis. Lägst prisminskning har Norrbottens län med -7 procent under perioden³⁰.

Småhusmarknaden

Med mer än hälften av länets hushåll boende småhus med äganderätt har småhusmarknaden stor betydelse för Norrbottens samlade bostadsmarknad. Hushållen i Norrbotten påverkas därmed i hög grad av de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för fastighetsägandet.

Under den senaste tolv månadersperioden³¹ skedde totalt 1 322 försäljningar på småhus i Norrbotten med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 17 651 kr och med en genomsnittlig köpesumma om 2 093 tkr. Det är en minskning med drygt -12 procent jämfört med föregående tolv månadersperiod. Såväl antalet försäljningar som fastighetspriserna varierar mellan kommunerna. Inom länet är det framför allt fastighetspriserna i Luleå kommun som inverkar på statistiken totalt. I Luleå kommun försålles under de senaste tolv månaderna totalt 350 sålda fastigheter med ett kvadratmeterpris om 25 626 kr. I Bodens kommun uppgick motsvarande försäljning till 178 småhus med ett kvadratmeterpris om 16 136. I Piteå kommun försålles totalt 276 småhus med ett kvadratmeterpris om 16 961 kr under samma period. Övriga kommuner i länet hade under denna period för få sålda objekt för att prisutvecklingen ska anses som statistiskt tillförlitlig.³²

För att relatera utvecklingen i Norrbotten över tid är det också intressant att göra en jämförelse med andra län och med riksgenomsnittet. I diagrammet nedan redovisas fastighetsprisindex för de fyra nordligaste länen samt riket från 1990 och fram till 2022.

30 Svensk Mäklarstatistik (2023).

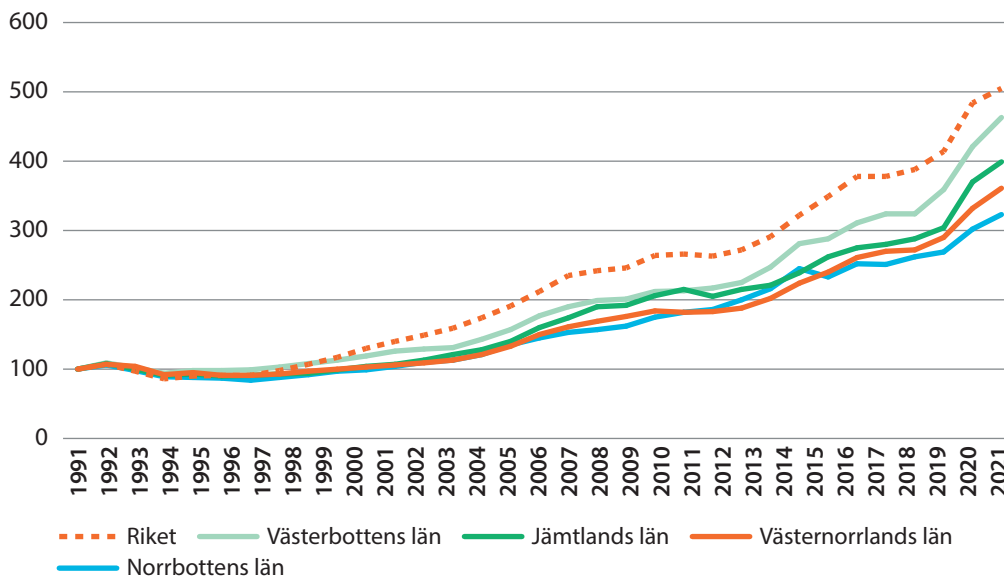
31 Svensk Mäklarstatistik (2023).

32 Svensk Mäklarstatistik (2023).

Diagram 9: Fastighetsprisindex för permanenta småhus, jämförelse norrlänen samt riket, 1990=100.

Källa: SCB 2023-04-28. Bearbetning länsstyrelsen.

Fastighetsprisindex, basår 1990



Kommentar till diagram 9: Medan fastighetsprisindex från början av 1990-talet och fram till början av 2000-talet har följts åt på länsnivå, har spridningen mellan länen och riket ökat med tiden. Norrbotten har under 2010-talet haft en lägre genomsnittlig prisutveckling för permanenta småhus i jämförelse med de övriga norrlänen och med riket i genomsnitt.

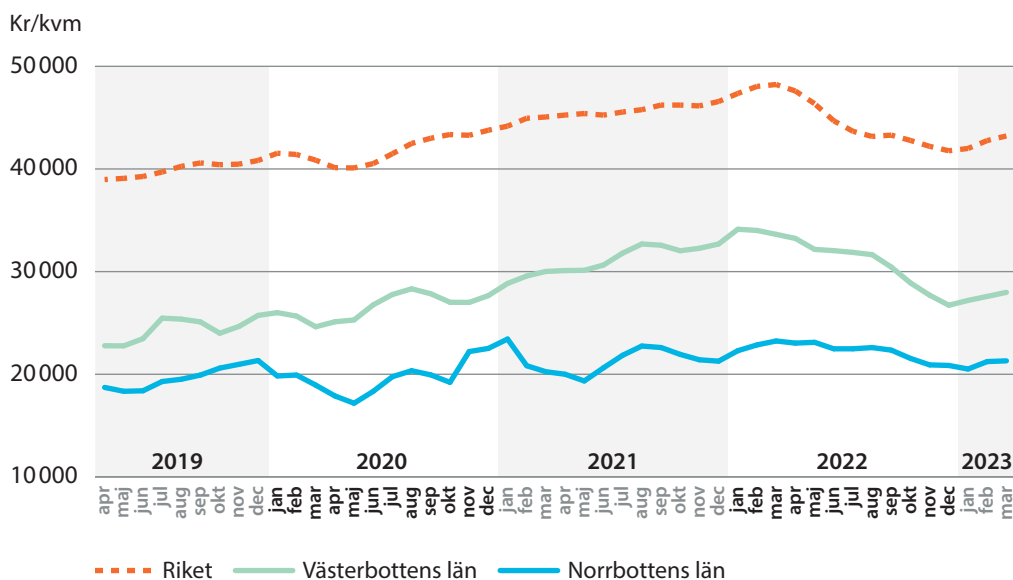
Bostadsrättsmarknaden

Bostadsrätternas andel utgörs av drygt 12 procent av det totala bostadsbeståndet i Norrbottens län för 2022 vilket kan jämföras med drygt 23 procent i riket³³.

Vid jämförelse mellan länets kommuner så fördelas upplåtelseformen ganska ojämnt och koncentreras främst till kommunerna Kalix, Boden, Gällivare, Kiruna, Haparanda och Luleå. Liksom för småhusmarknaden har det genomsnittspriset på bostadsrätter under den senaste tolv månadersperioden (maj 2022–maj 2023) minskat med drygt -10 procent. I ett längre tidsperspektiv om 48 månader har emellertid prisutvecklingen ökat vilket redovisas i diagrammet nedan.

Diagram 10: Prisutveckling för bostadsrätter i Norrbottens och Västerbottens län samt Riket för perioden april 2019–mars 2023.

Källa: Svensk Mäklarstatistik. Bearbetning länsstyrelsen. Hämtad 2023-05-05.



Diagrammet visar att prisutvecklingen för bostadsrätter i Norrbottens län (kr/kvm) har gått upp något under den redovisade perioden om 48 månader. Medan det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Norrbottens län i april månad 2019 uppgick till 18 716 kr, hade motsvarande pris stigit till 21 307 kr i mars 2023. En ökning med drygt 12 procent vilket är lägre jämfört med motsvarande prisutveckling i Västerbottens län där ökningen under samma tidsperiod uppgår till drygt 18 procent. För riket som helhet ökade prisutvecklingen på bostadsrätter under samma period med närmare 10 procent.

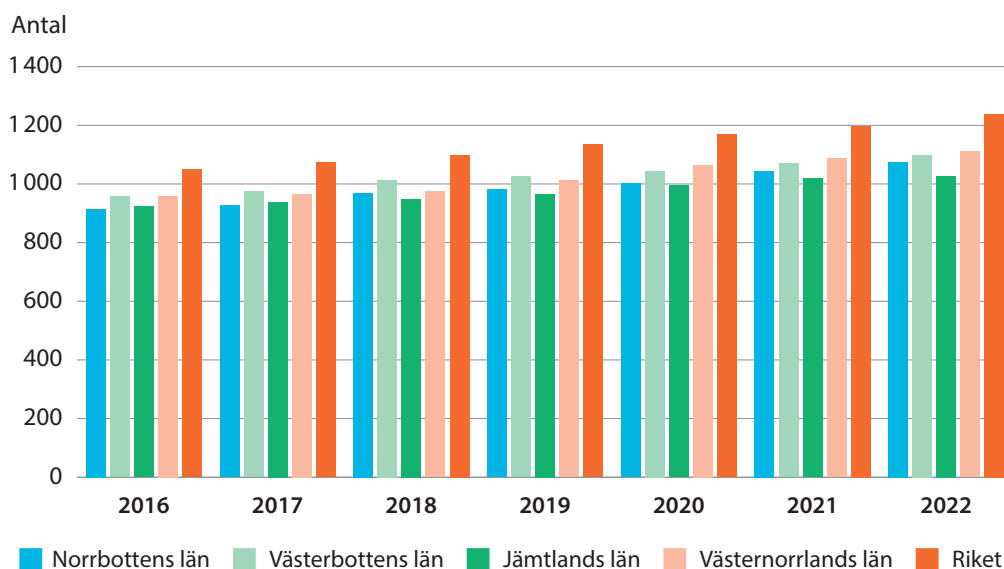
33 SCB (2023).

Årsavgifter i hyresrätter

Med en andel på motsvarande 43 procent av det totala bostadsbeståndet i Norrbotten, är det viktigt att följa utvecklingen på årsavgifterna för hyresrätter. Behovet att följa utvecklingen är också viktigt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv eftersom flera grupper i samhället är hänvisade till hyreslägenheter. Inte minst utifrån det rådande konjunkturläget är det viktigt att spegla hur årsavgifterna utvecklas över tid.

Diagram 11: Årsmedelhyra i kronor per kvadratmeter hyresrätter för de fyra nordliga länen och Riket. Perioden 2016–2022.

Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen. 2023-04-28.



Som framgår av diagram ovan har prisutvecklingen för hyresrätterna mellan de fyra nordliga länen och riket varit tämligen jämn. I Norrbotten län har årsmedelhyran per kvadratmeter ökat med 12 procent medan motsvarande prishöjning ligger på ca 15 procent för riket som helhet. Bland länets kommuner har årsmedelhyran per kvadratmeter ökat mest i Haparanda kommun (1050 SEK), Luleå kommun (1009 SEK) och Piteå kommun (1025 SEK). Lägst höjning under perioden hade Älvsbyns kommun (872 SEK).



Bostäder för olika grupper

Bostadsmarknaden för de med en svagare ställning eller grupper som befinner sig i ett utsatt läge på bostadsmarknaden behöver beaktas särskilt, och i synnerhet i ett läge då hushållen har ett försämrade ekonomiska förutsättningar. Det är viktigt att komma ihåg att alla inom en grupp i samhället naturligtvis inte har identiska förutsättningar, men samtidigt kan statistik och undersökningar för olika grupper indikera om strukturella svårigheter föreligger för vissa grupper på den ordinarie bostadsmarknaden, och att man därför kan behöva se närmare på orsakerna bakom statistiken och om särskilda bostadspolitiska åtgärder behöver sättas in för att förbättra villkoren för de grupper som har sämre förutsättningar och vars villkor inte fungerar på den ordinarie bostadsmarknaden. Den sociala hållbarhetsdimensionen blir allt viktigare inom samhällsplaneringen och bostadsförsörjningen, och det finns även som ett uttalat mål i regeringens hemlöshetsstrategi, Mål 4, att det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.³⁴

Bostäder för ungdomar, studenter och nyanlända

Ungdomar, studenter och nyanlända har inte hunnit etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden, därför behöver villkor och förutsättningar beaktas särskilt för dessa grupper.

34 Regeringen (2023).

Tabell 7: Läget för ungdomar på bostadsmarknaden.

Källa: BME 22-23, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden i kommunen? (BME 2022)	Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden i kommunen? (BME 2023)
Arjeplog	● Underskott	● Balans
Arvidsjaur	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Underskott
Gällivare	● Underskott	● Underskott
Haparanda	● Balans	● Överskott
Jokkmokk	● Balans	● Balans
Kalix	● Underskott	● Underskott
Kiruna	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Underskott
Pajala	● Balans	● Balans
Piteå	● Balans	● Balans
Älvsbyn	● Underskott	N/A
Överkalix	● Balans	● Balans
Övertorneå	● Balans	● Balans

Kommentar tabell 7: Hälften av länets kommuner bedömer att bostadsmarknadsläget för ungdomar är i balans, och fem kommuner bedömer att det är ett fortsatt underskott på bostäder för ungdomar. Samtliga fem kommuner som bedömt underskott 2023 konstaterar att det är ett generellt underskott på bostäder, och fyra av de fem kommunerna konstaterar ett underskott på mindre bostäder, tre kommuner konstaterar även att det är lång kötid för bostäder.

Tabell 8: Läget för studenter på bostadsmarknaden.

Källa: BME 2023, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun BME 2023	Hur bedömer ni läget för studenter på bostadsmarknaden i kommunen?	Finns det särskilda studentbostäder i er kommun?	Ange antalet särskilda studentbostäder i kommunen:
Arjeplog	● Överskott	Ja	41
Arvidsjaur	Inte aktuellt	-	-
Boden	● Underskott	Ja	177
Gällivare	● Underskott	Ja	N/A
Haparanda	Inte aktuellt	-	-
Jokkmokk	● Balans	Ja	34
Kalix	● Underskott	Ja	31
Kiruna	● Underskott	Ja	70
Luleå	● Balans	Ja	3 000
Pajala	● Balans	Ja	10
Piteå	● Överskott	Ja	197
Älvsbyn	● Underskott	Nej	-
Överkalix	Inte aktuellt	-	-
Övertorneå	● Balans	Ja	40

Kommentar tabell 8: Fem av länets kommuner bedömer att det är ett underskott på bostäder för studenter.

Tabell 9: Bostadsmarknadsläget för självbosatta nyanlända.

Källa BME 2022-2023, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Hur bedömer kommunen läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden? (BME 2022)	Hur bedömer kommunen läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden? (BME 2023)
Arjeplog	● Underskott	● Underskott
Arvidsjaur	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Underskott
Gällivare	● Underskott	● Underskott
Haparanda	● Balans	N/A
Jokkmokk	● Balans	● Underskott
Kalix	● Balans	● Balans
Kiruna	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Balans	● Balans
Pajala	● Balans	● Underskott
Piteå	N/A	● Underskott
Älvsbyn	● Underskott	● Balans
Överkalix	● Balans	● Balans
Övertorneå	● Överskott	● Balans

Kommentar tabell 9: Hälften av länets kommuner bedömer att det är ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända, nio av kommunerna erbjuder någon form av bostadsrelaterad service, verksamhet eller information. Det kan exempelvis vara hjälp med övergripande information om hyresvärdar i kommunen, om hur man söker bostad, information om hemförsäkring, hjälp med blanketter, information om hur man sköter boendet, tvättmaskiner, återvinning, etc. I flera av kommunerna behöver personen själv ta kontakt med kommunen för att få information.

Bostäder för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Människor kan hamna utanför den ordinarie bostadsmarknaden av olika anledningar och kan sedan få problem att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden igen. De flesta av länets kommuner arbetar med sekundära kontrakt, kommunala andrahandskontrakt och med uppsökande verksamhet, rådgivning eller särskilda insatser. Ett sätt att följa utvecklingen för människor som hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden är att se hur kommunerna arbetar med sekundära kontrakt, kommunala andrahandskontrakt.

I årets bostadsmarknadsenkät uppgav nio kommuner i länet att de hyr ut bostäder i andra hand efter biståndsbeslut till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, det totala antalet bostäder i Norrbotten som omfattas av kommunala andrahandskontrakt går inte att utläsa på grund av svarsbortfall.

Hemlöshetsuppdraget

Regeringen beslutade förra året om en ny nationell hemlöshetsstrategi för perioden 2022–2026. Målet är att minska och förebygga att personer hamnar i hemlöshet. I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

- **mål 1.** Hemlöshet ska förebyggas
- **mål 2.** Ingen ska bo eller leva på gatan
- **mål 3.** Bostad först bör införas nationellt
- **mål 4.** Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

För att stödja den nationella strategin har bland annat länsstyrelserna fått ett treårigt regeringsuppdrag att inom ramen för hemlöshetsstrategin stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. Regeringen ser att länsstyrelserna på regional nivå kan utgöra ett stöd till kommuner i deras arbete med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar och på så sätt bidra till att målen i hemlöshetsstrategin uppfylls.

Länsstyrelserna ska bland annat bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel i arbetet med att motverka hemlöshet. Utöver regeringsuppdraget till länsstyrelserna har även uppdrag gått till Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen. Under 2023 genomför Socialstyrelsen även en nationell kartläggning av hemlösheten i Sverige.



FOTO: MOST PHOTOS

Vräkningar

En anledning till att en människa hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden kan exempelvis vara att man blir vräkt från sin bostad. Länsstyrelserna har uppdrag att stödja kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet, och har tidigare bland annat tagit fram ett Metodstöd för vräkningsförebyggande arbete med barnperspektiv.³⁵ Länsstyrelserna har även anordnat konferenser för att höja kunskaperna på området. I länsstyrelsernas och Kronofogdemyndighetens framtagna metodstöd lyfts strukturerad samverkan mellan aktörer som en viktig framgångsfaktor för att minska antalet vräkningar.

I årets bostadsmarknadsenkät ställdes bland annat frågan om kommunen arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder sju kommuner svarade ja, och sex kommuner svarade nej. På frågan om kommunen arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer svarade fem kommuner ja.

Kronofogdemyndighetens fördjupade vräkningsstatistik visar att vräkningar där barn har varit inblandade har genomförts i länet, och även statistik för avhysningar som inte har verkställts där barn har varit inblandade.

35 Länsstyrelsen Norrbotten (lansstyrelsen.se), *Hemma - Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete*.

Tabell 10 och 11: Kronofogdemyndighetens vräkningsstatistik för 2022, Norrbottens län³⁶

Barn i Norrbottens län berörda av verkställd avhysning 2022					
Kommun/län	Antal ärende	Antal barn	Permanent boende	Växelvis boende	Umgängesbarn
Norrbotten	7	12	5	3	4
Boden	2	3	2	1	0
Gällivare	1	1	1	0	0
Jokkmokk	1	2	0	0	2
Luleå	3	6	2	2	2

Barn i Norrbottens län berörda av ansökan om avhysning som ej har verkställts 2022

Kommun/län	Antal barn	Permanent boende	Växelvis boende	Umgängesbarn
Norrbotten	24	11	6	7
Boden	2	1	0	1
Gällivare	2	0	0	2
Haparanda	5	3	2	0
Luleå	9	4	1	4
Piteå	6	3	3	0

Kommentar till tabeller 10 och 11: Barnkonventionen har blivit lag från årsskiftet 2019/2020 och det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer. Sju barn i Norrbotten berördes av verkställd vräkning 2022, och 24 barn i länet berördes av ansökan om avhysning som ej verkställdes visar Kronofogdemyndighetens fördjupade statistik för 2022.

36 Kronofogden (2023).

Tabell 12: Ansökan och verkställda avhysningar 2020–2022, Norrbottens län.³⁷

Län/Kommun	2020		2021		2022	
	Antal Ansökningar	Antal Verkställda	Antal Ansökningar	Antal Verkställda	Antal Ansökningar	Antal Verkställda
Norrbotten	141	38	155	71	142	47
Arjeplog	1	0	2	1	1	0
Arvidsjaur	2	0	3	0	2	1
Boden	18	7	27	11	11	3
Gällivare	15	5	7	7	13	7
Haparanda	6	1	14	5	11	3
Jokkmokk	2	0	4	1	3	0
Kalix	12	4	6	1	6	3
Kiruna	18	8	16	5	11	3
Luleå	49	9	51	29	57	24
Pajala	1	0	3	1	2	0
Piteå	14	4	17	9	20	1
Älvsbyn	1	0	3	0	4	1
Övertorneå	0	0	1	1	1	1
Övertorneå	2	0	1	0	0	0
Totalsumma	141	38	155	71	142	47

Kommentar till tabell 12: Antalet verkställda avhysningar i Norrbotten 2022 uppgick till 47, och antalet ansökningar om avhysning uppgick till 142 visar Kronofogdemyndighetens statistik.

³⁷ Kronofogden (2023).

Bostäder för äldre

Boverket konstaterade i rapporten *Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden* (2019) att en allt större andel av Sveriges befolkning blir äldre. År 2018 var 19,8 procent av Sveriges befolkning över 65 år medan 5,1 procent var över 80 år. På landsbygden (svaga bostadsmarknader) var andelarna ännu högre, år 2018 var andelen över 65 år 25,9 procent medan andelen över 80 år var 6,9 procent. Rapporten visar på att skillnaden mellan riket som helhet och svaga bostadsmarknader kommer att öka mer i framtiden. År 2027 förväntas andelen över 65 år vara 20,8 procent i riket och andelen över 80 år 6,7 procent, men på de svaga bostadsmarknaderna förväntas dessa siffror vara 27,0 procent respektive 9,1 procent. Boverket har gjort bedömningen att detta utgör den kanske största utmaningen för bostadsförsörjningen på landsbygden.³⁸

Socialstyrelsen använder sig av definitionen *äldre* om personer som är 65 år eller äldre.

Särskilt boende för äldre avser särskilda boendeformer för äldre enligt 5 kap. 5 § SoL. Begreppet förkortas ofta *särskilt boende* eller *SÄBO*. För att få bo på särskilt boende krävs att den boende fått kommunalt biståndsbeslut.

Socialstyrelsens statistik över åldersstrukturen på SÄBO över perioden 2014–2022 visar att andelen av alla i SÄBO som är i åldersgruppen 75–79 år har ökat med 3,5 procentenheter och andelen av alla i SÄBO som är i åldersgruppen 85–89 år har minskat med 4 procentenheter. Andelen av alla i SÄBO som är i åldersgruppen 95 år och äldre har ökat med 1,8 procentenheter över perioden.³⁹ Stora utmaningar möter äldreomsorgen på sikt när fyrtioåringarna blir allt äldre. Andelen personer 80 år och äldre förväntas öka kraftigt de närmaste åren och står för en stor del av konsumtionen av vård och omsorg.⁴⁰

38 Boverket (2019).

39 Socialstyrelsen (2022) [Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2022](#) (socialstyrelsen.se).

40 Socialstyrelsen (2019).

Tabell 13: Bostadsmarknaden för äldre personer, särskilda boenden.

Källa: BME 2022–2023, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?		Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om:		Totalt antal bostäder i särskilt boende för äldre?	Totalt antal platser inom korttidsboende för äldre?
	(BME 2022)	(BME 2023)	2 år? (BME 2023)	5 år? (BME 2023)	Korttidsplatser ska inte räknas in här (BME 2023)	(BME 2023)
Arjeplog	● Balans	● Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma	49	5
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	Ja	Ja	72	15
Boden	● Underskott	● Balans	Ja	Nej	358	48
Gällivare	● Balans	● Balans	Ja	Ja	240	19
Haparanda	● Balans	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Jokkmokk	● Överskott	● Överskott	Ja	Ja	58	4
Kalix	● Underskott	● Underskott	Ja	Ja	265	20
Kiruna	● Balans	● Underskott	Kan inte bedöma	Ja	250	16
Luleå	● Balans	● Balans	Ja	Ja	805	58
Pajala	● Balans	● Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma	116	8
Piteå	● Underskott	● Underskott	Nej	Kan inte bedöma	526	36
Älvsbyn	● Balans	● Balans	Ja	Ja	104	10
Överkalix	● Balans	● Balans	Kan inte bedöma	Ja	85	4
Övertorneå	● Balans	● Balans	Ja	Ja	79	10

Kommentar till tabell 13: Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende är endast något förändrat sedan förra året. Åtta kommuner bedömer att det är balans, fyra kommuner bedömer att det är ett underskott och en kommun bedömer att det är ett överskott även i år, en kommun har inte besvarat frågan. Totalt redovisas 3007 bostäder som särskilt boende 2023 och då har samtliga kommuner utom en besvarat frågan. Antalet korttidsplatser för äldre som rapporterats in är totalt 253 platser för 13 kommuner, svarsbortfall för en kommun.

Allt fler kommuner väljer att utveckla andra boendeformer för äldre vid sidan av de biståndsbeslutade särskilda boendena som varje kommun. Sedan 2 april 2019 finns även en ny särskild boendeform, så kallat *biståndsbedömt trygghetsboende*. Boendeformen ska komplettera de särskilda boenden för äldre (SÄBO) som är anpassad till mer omfattande vårdbehov. Den föreslagna ändringen i socialtjänstlagen syftar till att tydliggöra kommunernas möjlighet att inrätta särskilda boenden som är anpassade och utformade för äldre kvinnor och män som har ett vårdnadsbehov som understiger heldygnsvård, men där kvarboende i det egna hemmet inte längre upplevs tryggt. Biståndsbedömda boenden för äldre regleras enligt 5 kap. 5§ Socialtjänstlagen (2001:453).⁴¹

Utöver de biståndsbedömda boendeformerna finns även andra boendeformer, såsom trygghetsbostäder i ungefär hälften av kommunerna och seniorbostäder i de flesta av länets kommuner. Dessa bostäder är riktade mot äldre, men kräver inte biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Bostäder för funktionsnedsatta

Gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad är tre former av bostäder som kan ingå som insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. För samtliga boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är den enskildes privata och permanenta hem och att den inte ska ha en institutionell prägel. Dessutom ingår att omvårdnad ges utifrån individuella behov och önskemål, med syfte att tillförsäkra den enskilde goda levnadsvillkor. I insatsen serviceboendestad och gruppboendestad ingår även omvårdnad och fast bemanning, vilket inte gäller för boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Stöd och service i anslutning till boendet, exempelvis personlig assistans och ledsagarservice, får den enskilda i form av insatser enligt LSS eller hemtjänst eller boendestöd enligt socialtjänstlagen, SoL.⁴²

41 5 kap. 5§ Socialtjänstlagen (2001:453)

42 Socialstyrelsen (2023), Kunskapsguiden.

Tabell 14: Bostadsmarknaden för funktionsnedsatta personer.

Källa: BME 2023, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun BME 2023	Hur är utbudet i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt om:		Hur många bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning finns det totalt i kommunen? [Ange antal bostäder i kommunen:]
		2 år?	5 år?	
Arjeplog	● Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma	5
Arvidsjaur	● Balans	Ja	Ja	15
Boden	● Underskott	Ja	Ja	48
Gällivare	● Underskott	Ja	Ja	19
Haparanda	● Balans	Ja	Kan inte bedöma	N/A
Jokkmokk	● Underskott	Nej	Nej	4
Kalix	● Balans	Ja	Ja	20
Kiruna	● Underskott	Kan inte bedöma	Ja	16
Luleå	● Underskott	Ja	Kan inte bedöma	58
Pajala	● Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma	8
Piteå	● Underskott	Nej	Nej	36
Älvsbyn	● Balans	Ja	Kan inte bedöma	10
Överkalix	● Överskott	Ja	Ja	4
Övertorneå	● Balans	Ja	Ja	10

Kommentar till tabell 14: Sex kommuner bedömer i årets bostadsmarknadsenkät att de har balans i utbudet för på personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, det är färre än förra året då åtta kommuner bedömde balans. Det bedömda underskottet har ökat, sju kommuner bedömer i år (2023) att det råder ett underskott på dessa bostäder. Endast en kommun bedömer att de har ett överskott. På två års sikt bedömer nio kommuner att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är täckt. Tre kommuner kan inte bedöma läget om två år, och två kommuner (Piteå och Jokkmokk) tror att det kommer att vara ett fortsatt underskott om två år, men även på fem år sikt. Fem kommuner kan inte bedöma om de täcker behoven om fem år.

Tabell 15: Bostadsmarknaden för funktionsnedsatta personer.

Källa: BME 2023, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun (BME 2023)	Hur är utbudet i kommunen av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?	Hur är utbudet i kommunen av serviceboendestäder?	Hur är utbudet i kommunen av boendeformen annan särskilt anpassad bostad?
Arjeplog	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Gällivare	● Underskott	● Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Haparanda	● Balans	● Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Jokkmokk	● Underskott	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Kalix	● Balans	● Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Kiruna	● Balans	● Underskott	● Balans
Luleå	● Underskott	● Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Pajala	● Underskott	● Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Piteå	● Underskott	● Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Älvsbyn	● Balans	● Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Överkalix	● Överskott	● Överskott	Kommunen saknar denna boendeform
Övertorneå	● Balans	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform

Kommentar till tabell 15: Sex kommuner bedömer i årets bostadsmarknadsenkät att de har balans i utbudet för på personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende i gruppboendestäder, det är färre än förra året då åtta kommuner bedömde balans. Sex kommuner bedömer i år (2023) att det råder ett underskott på dessa bostäder. En kommun bedömer att de har ett överskott på bostäder och en kommun menar att de saknar den boendeformen.

Avseende utbudet på serviceboendestäder så bedömer sex kommuner att de har balans, fyra bedömer underskott, tre kommuner saknar den boendeformen, en kommun bedömer att de har ett överskott av serviceboendestäder.

Bostäder för våldsutsatta kvinnor

I årets bostadsmarknadsenkät uppger endast två kommuner i länet att de lämnar förtur för kvinnor utsatta för våld av närstående eller för personer/hushåll i behov av skyddat boende att jämföra med att sex kommuner i länet lämnar förtur för personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd. Två kommuner har under 2022 tagit emot våldsutsatta i behov av kommunala stödinsatser, där de mottagande kommunerna misstänker social dumpning från avlämnande kommunen.

Begreppet *skyddat boende* är i dagsläget inte en placeringsform och det finns därför inte någon juridisk definition av det. Det finns dock vägledning från Socialstyrelsen som säger att skyddat boende är "ett boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av skydd mot hot, våld eller andra övergrepp tillsammans med andra relevanta insatser". Regeringen har aviserat att skyddat boende ska regleras och bli en ny placeringsform som omfattas av tillståndsplikt och kvalitetskrav. Förslaget är att denna lagändring ska träda i kraft i juli 2023 men ännu finns ingen lagrådsremiss eller proposition vilket talar mot att ändringen träder i kraft då⁴³. Antalet skyddade boenden har under senare år ökat i Sverige⁴⁴ och, Sveriges kommuner och regioner, SKR bland andra ställer sig positiva till regleringen då det säkrar kvaliteten och motverkar oseriösa aktörer på marknaden⁴⁵.

Regional lägesbild

Den regionala lägesbilden gällande boende för våldsutsatta kvinnor baseras på svar till länsstyrelsen från nio av länets fjorton kommuner. Under 2022 hade länet 55 våldsutsatta personer och 30 barn placerade i skyddat boende. Placeringstiden har varierat från några dagar till hela året och i vissa fall längre än ett år. Av svaren framgår att när det gäller kortare placeringar under några dagar så är det ofta i avvaktan på annan placering, exempelvis plats i skyddat boende på annan ort.

De placeringsformer som används är socialtjänstens egna jourlägenheter, kvinnojourer, vandrarhem, privata skyddade boenden och familjehem. En av kommunerna uppger att de aldrig placerar på externt skyddat boende som inte har bostadsgaranti som innebär eget kontrakt för den våldsutsatta. De framhåller också att det i dagsläget finns så pass många skyddade boenden vilket gör att de som inte erbjuder bostadsgaranti kan väljas bort.

Kvinnjourer finns i tretton av länets fjorton kommuner (två av jourerna är verksamma i två kommuner) och alla erbjuder skyddat boende. Ungefär hälften av jourerna saknar anställd personal och bedrivs på ideell basis. Det kommunala stödet till jourerna varierar och kan handla om allt från ett mindre föreningsbidrag till ett verksamhetsbidrag som innefattar kostnad för personal, lägenheter och

43 SKR (2023).

44 Socialstyrelsen (2020).

45 SKR (2023).

omkostnader. Att stödet från kommunerna skiftar är en ständig utmaning för jourerna då det försvårar planering av en långsiktig verksamhet då förutsättningarna för detta inte finns.

En kommun uppger att de endast placerar i externa skyddade boenden som lämnar garanti att klienten efter avslutad placering får ett eget hyreskontrakt. Det finns en risk för att garantin om bostad blir mer avgörande i valet av placering än kvaliteten på det stöd eller andra insatser som det skyddade boendet erbjuder. Bostad är en basal del i en persons trygghet och tillvaro men bör inte vara den enda avgörande faktorn, alla delar av stöd som en våldsutsatt person har behov av behöver vägas in i beslutet.

Bostad efter avslutad placering i skyddat boende

Hur boendesituationen ordnats efter placering i skyddat boende ser olika ut. De vanligaste lösningarna är: egna hyreskontrakt, sociala kontrakt, utslussning i eget boende via det skyddade boendet eller återgång till våldsutövaren. Någon har också kunnat återgå till den egna bostaden då våldsutövaren flyttat ut och någon har placerats i annan form av stödboende.

I några fall är det oklart hur boendesituationen ordnats då personerna avbrutit kontakten med socialtjänsten eller uppgett att de ordnar boende på egen hand. Den kommun som inte placerar i skyddade boenden utan bostadsgaranti uppger att detta har underlättat möjligheten för de våldsutsatta som kan och vill lämna hemkommunen att få en långsiktig boendesituation. För de som vill återvända till hemkommunen efter avslutad placering och inte kan ordna bostad på egen hand är det svårare och de situationerna löses ofta tillfälligt med andrahandskontrakt.

I Socialstyrelsens *utredningar av vissa skador och dödsfall 2018-2021* konstateras att det är återkommande att de brottsoffer som utsatts för våld av gärningspersonen före det aktuella brottet inte fått hjälp med att flytta till stadigvarande boende. Flera av de utsatta hade bett socialtjänsten om hjälp men fått till svar att de måste ordna boende själva. Ingen av de utsatta hade fått egen bostad med anledning av orsaker som kort kötid, arbetslöshet eller svag ekonomi. De utsatta erbjöds tillfälligt boenden, vissa tackade nej till detta och blev kvar på befintlig adress med gärningspersonen eller på en adress som var känd av gärningspersonen. De som tackade ja till tillfälligt boende bodde där en period för att sedan flytta tillbaka till gärningspersonen eller till en adress känd av gärningspersonen. Inom ett år efter att frågan om bostad diskuterats eller att våldet blivit känt av socialtjänsten hade brottsoffren dödat. I samtliga fall hade mordet skett i brottsoffrets hem.⁴⁶

46 Socialstyrelsen (2022), *Utredning av vissa skador och dödsfall 2018–2021*.

Förturssystem och samverkan med andra gällande bostäder till våldsutsatta

Majoriteten av de svarande kommunerna uppger att våldsutsatta inte har förtur till bostäder. Tre av de svarande kommunerna uppger att våldsutsatta personer har förtur till bostad dock lyfts också att den generella bostadsbristen innebär att det inte finns lägenheter att erbjuda. Två av de svarande kommunerna uppger att det är god samverkan mellan socialtjänst och bostadsbolag som oftast gör att boendefrågan kan lösas. En kommun uppger att de har arbetat för att det kommunala bostadsbolaget att ge förtur till våldsutsatta men att detta inte har hörsammats. Att våldsutsatta personer ofta är utsatta för ekonomiskt våld och därmed är skuldsatta uppges också som ett hinder när det gäller möjligheterna till eget hyreskontrakt.

Majoriteten av de svarande kommunerna uppger att det inte sker någon formaliserad samverkan med andra kommuner gällande bostäder till våldsutsatta. Två av kommunerna deltar i nationella nätverk avseende frågan. Flera av de svarande uppger att samverkan sker men att det ser olika ut från fall till fall.

Vad skulle ge våldsutsatta bättre möjligheter till bostad

Flera av de svarande kommunerna efterfrågar möjligheter att flytta på den våldsutövande parten så att den våldsutsatta personen, och barnen, kan bo kvar i bostaden. Någon nämner också vikten av ett kontaktförbud som förbjuder våldsutövaren att vistas i det område där den våldsutsatta bor. Fler bostäder och införande av förturssystem samt samarbeten mellan kommunerna är också något som lyfts som saker som skulle underlätta för våldsutsatta att få bostad. En kommun påtalar också att bristen på bostäder gör att även personer som inte vill flytta från hemkommunen tvingas till det, detta gäller även personer som efter riskbedömning bedöms kunna bo kvar i hemkommunen.

Sammanfattande slutsatser

Länsstyrelsens ser att kommunerna lyfter den generella bostadsbristen som ett stort problem när det gäller våldsutsattas möjligheter till bostad, precis som tidigare år. Att bostadsbristen gör att våldsutsatta personer tvingas flytta till en annan kommun är ett problem både för den enskilda individen och för kommunerna som inte mår med att stödja de kommuninnevånare som behöver stöd.

Att våldsutsatta även kan vara utsatta för ekonomiskt våld, dvs att offret även sätts i ekonomisk skuld av förövaren, är ytterligare en svårighet när det gäller möjligheten till att kunna kvalificera för eget bostadskontrakt och för att kunna lämna den utsatta situationen.

Bristen på bostäder kan ha bidragit till att vissa skyddade boenden infört en garanti om eget hyreskontrakt efter avslutad placering. Detta medför en risk om garantin till bostad blir mer avgörande i valet av placering än kvaliteten på det stöd eller andra insatser som det skyddade boendet erbjuder.



Regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och den nationella hemlöshetsstrategin

Nationell hemlöshetsstrategi och länsstyrelsernas regleringsbrevsuppdrag

Den nationella hemlöshetsstrategin för 2022–2026 antogs av regeringen 2022.⁴⁷ I strategin framgår att målet är att hemlöshet ska förebyggas, ingen ska bo eller leva på gatan, att metoden Bostad först bör införas nationellt och att det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Regeringen bedömer att kommunerna har behov av fortsatt vägledning och stöd för att deras arbete ska bidra till strategins mål och har gett länsstyrelserna i uppdrag att fortsatt stödja till kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar. Länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, t.ex. genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, t.ex. i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.⁴⁸

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023, dvs denna rapport.

47 Regeringen (2022), Nationell hemlöshetsstrategi.

48 Regeringen (2022), Nationell hemlöshetsstrategi.

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Arbetet som har utförts inom regleringsbrevsuppdragen (såsom 3B10 2022) kommer fortsättningsvis att genomföras i arbetet med genomförandet av hemlöshetsstrategin.

Länsstyrelsen i Norrbotten har under 2022 och första halvåret 2023 framför allt arbetat med uppdragen i dialoger med kommunerna där den sociala hållbarhetens betydelse för samhällsplaneringen har lyfts, inte minst kopplat mot rådgivning till kommunerna vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning men även vid ordinarie möten med kommunerna och vid konferenser som länsstyrelsen anordnat (exempelvis Samhällsbyggnadsdagarna 2022). Den sociala hållbarhetens betydelse för samhällsplaneringen har även lyfts internt inom myndigheten, inte minst utifrån de stora industrietableringar som sker i norra Sverige, och som ger stor inverkan framöver på kommunernas bostadsmarknader och på förutsättningarna för kommunerna att ta ett aktivt bostadsförsörjningsansvar.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i *"Förebygg och motverka hemlöshet"* (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggareträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttta samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har länsstyrelserna tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens *Sorteringsnyckeln*⁴⁹, Socialstyrelsens *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022*⁵⁰ och delar av Boverkets öppna data *Bedömning av bostadsbrist*.⁵¹

Nationellt seminarium våren 2023

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

49 I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd. Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar.

50 Socialstyrelsen (2022), Öppna jämförelser.

51 Boverket (2023), Öppna data.

Återredovisning enligt förordning 2011:1160

I 2 § förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att Länsstyrelsen i en skriftlig rapport ska analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Hur lever kommunerna upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?

Länsstyrelsen upplever i sin kontakt med kommunerna att fler kommuner efterfrågar rådgivning och kunskaper kring bostadsförsörjning och beräkning av bostadsbehov. Det finns ett ökat intresse från kommunernas sida att ta fram riktlinjer eller revidera befintliga riktlinjer för bostadsförsörjning inte minst som ett underlag inför den strategiska översiktsplaneringen, det märks inte minst på de dialoger om bostadsförsörjning som länsstyrelsen anordnar.

Under 2022 antog Luleå riktlinjer för bostadsförsörjning för första gången, tidigare har kommunen uppgett att deras riktlinjer för bostadsförsörjningen har funnits i översiktsplanen. Under april 2023 har Överkalix och Piteå kommun begärt att länsstyrelsen yttrar sig över förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning, och båda kommunerna önskar hinna med ett antagande innan sommaren. För Överkalix är det ett första framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning och för Piteå är det en revidering av riktlinjer. Utöver det så har ytterligare sex kommuner uttalat ambitioner om att ta fram/aktualisera riktlinjer för bostadsförsörjning under 2023.

Statusen för riktlinjer för bostadsförsörjning som ett strategiskt styrdokument har stärkts, men fortfarande är framtagandet av nya eller reviderade riktlinjer och underlag till riktlinjer en resursfråga för framför allt små kommuner med knappa resurser och det innebär bland annat att kommunernas framtagande av riktlinjer tar väldigt lång tid.

Hur lever länsstyrelsen upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?

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

Länsstyrelsen får oftare komma in i tidigt skede med rådgivning, underlag och dialog med kommunerna, ibland även innan kommunen startar upp arbetet med framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning, vilket är positivt. En del kommuner vill även ha avstämningar med länsstyrelsen under framtagandeprocessen, vilket länsstyrelsen gärna medverkar till. Dialogen mellan stat och kommun kan innehålla exempel på processer och hur andra kommuner har resonerat samt tillhandahållande av kunskapsunderlag.

Länsstyrelsen får sedan även riktlinjerna i remiss för yttrande inför ett politiskt antagande, och i svarsyttrandet till kommunen bereds länsstyrelsen möjlighet att lämna synpunkter. Det kan skilja sig något mellan kommunerna i vilket läge de skickar in riktlinjerna till länsstyrelsen för yttrande.

Länsstyrelsen Norrbotten har samtal och dialog med kommunerna om bostadsförsörjning, både i samband med bostadsmarknadsenkäten, samt löpande under året i olika sammanhang. Ibland handlar dialogerna med kommunerna enbart om bostadsförsörjning, ibland är dialogerna kopplade mot bostadsförsörjning och statliga investeringsstöd, ibland är dialogerna kopplade mot bostadsförsörjning och social hållbarhet, eller mot bostadsförsörjning och planfrågor, exempelvis kommunbesök, dialoger kring särskilda frågor eller projekt.

Information om lagändringen av bostadsförsörjningslagen under hösten 2022 har skickats ut till kommunerna, och information har även lämnats vid möten med kommuner, exempelvis vid träffar med *Översiktsplanenätverket* som länsstyrelsen och kommunerna i länet arrangerar gemensamt, information har även lämnats vid enskilda kommunmöten. Fördjupad information har lämnats vid en digital *Dialog om bostadsförsörjning* som länsstyrelsen arrangerade i januari 2023, där även Boverket medverkade och berättade om de underlag som Boverket tillhandahåller kommunerna sedan lagändringen.

Länsstyrelsen noterar att kommunerna har ett ökat behov av information och dialog med länsstyrelsen kring bostadsförsörjningsfrågor, kommunerna begär även underlag av länsstyrelsen inför framtagande av riktlinjer i högre grad än tidigare år. Den strategiska fysiska planeringen och planeringen av bostadsförsörjningen i Norrbotten behöver stärkas ytterligare, inte minst kopplat mot det behov av kompetensförsörjning som länet behöver rekrytera till de stora satsningar som görs inom industrin på flera håll i länet men också som en del i arbetet med att skapa långsiktigt hållbara attraktiva livsmiljöer i länet. I arbetet med den strategiska planeringen utgör Agenda 2030 och politikområdet Gestaltad livsmiljö en viktig del.

Länsstyrelsen ser ett fortsatt stort behov av att ge råd och stöd till kommunerna som behöver ta fram riktlinjer och för att skapa förutsättningar för att kommunerna ska kunna finna stöd och eventuell samverkan vid framtagande eller revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning. Som i ett led i detta har länsstyrelsen under våren upphandlat en fördjupad bostadsmarknadsanalys för länets samtliga kommuner samt även upphandlat en kunskapsöversikt om entreprenörsbostäder/tillfälliga bostäder. Båda upphandlingarna ska finansieras via länsstyrelsens medverkan i projektet North Sweden Green Deal, som är ett EU-finansierat projekt. Projekten ska slutföras under augusti 2023, och då ska resultaten, i form av rapporter, kunna användas av kommunerna som underlag i deras planering för bostadsförsörjning och som underlag för andra beslut.

Länsstyrelsen Norrbotten anordnar även den årliga konferensen *Samhällsbyggnadsdagarna* tillsammans med Norrbottens Kommuner. Konferensen är primärt riktad till kommunerna, men är även öppen för andra aktörer inom samhällsbyggnadsområdet. Syftet med konferensen är att öka kunskap och bygga nätverk mellan kommunerna genom dialog, information och inspiration inom samhällsbyggnadsområdet. Under 2021 genomfördes konferensen i november. Länsstyrelserna har även arrangerat en *Informationsdag* för kommunerna i april, för att lyfta aktuella frågor.

Kommunerna i länet och Länsstyrelsen i Norrbotten har tillsammans startat upp ett *gemensamt nätverk för översiktsplanefrågor* under våren år 2018. Inom det nätverket finns det utrymme för att diskutera aktuella strategiska planfrågor tillsammans med inbjudna aktörer. Träffarna har skett regelbundet halvårsvis sedan våren 2018 och bidrar till att öka den mellankommunala samverkan och fyller även en kunskapshöjande funktion.

Länsstyrelsen har tillsammans med Region Norrbotten, Norrbottens kommuner och Luleå Tekniska Universitet inlett en samverkan kring hälsofrämjande samhällsplanering. Region Norrbotten har fått medel från Tillväxtverket för projektet, och projektet har under det senaste året arbetat med att etablera ett nätverk för kommunernas folkhälsostategier och fysiska planerare, i syfte att öka kunskapen om den fysiska miljöns betydelse för hälsa.⁵² Nätverket för hälsofrämjande samhällsplanering har dock varit vilande det senaste året.

Länsstyrelsen medverkar i flertalet uppdrag kopplade mot samhällsplanering och grön omställning i Norrbotten och Västerbotten, och har förutom det även ansvar för såväl regeringsuppdrag som regleringsbrevsuppdrag kopplade mot samhällsplanering och grön omställning.⁵³ ⁵⁴ Flera av de pågående projekten och uppdragen kopplade mot grön omställning kopplar samman behovet av bostäder och goda livsmiljöer mot behovet av arbetskraft och kompetensförstärkning.

52 Region Norrbotten (2022).

53 Regeringsbeslut 2022-03-10, Fi2022/00906 Uppdrag att betala ut ekonomiskt stöd för innovativa och hållbara samhällsbyggnadsprojekt i Norrbottens och Västerbottens län samt ändringsbeslut 2022-12-22 Fi2022/03493.

54 Regleringsbrevsuppdrag 2022–2023 till Länsstyrelserna i Norrbotten och Västerbotten om särskilt planeringsstöd.

Hur samordnas planeringen av bostadsförsörjningen inom kommunen, med andra kommuner och regionalt?

Kommunerna samverkar i hög utsträckning internt inom den egna kommunorganisationen, vad gäller bostadsförsörjningen. Det vanligaste är att samverkan sker inom en grupp handläggare och/eller förvaltningschefer. Några av länets kommuner har slagit samman sina förvaltningsområden till en enda gemensam förvaltning. Det kan därför vara missvisande att säga att samverkan sker över förvaltningsgränserna. I stället bör man kanske referera till detta såsom samverkan mellan de olika sektorsområdena/sakområdena samt samverkan på olika nivåer inom den kommunala organisationen.

På frågan i bostadsmarknadsenkäten om samverkan sker med andra kommuner avseende bostadsförsörjning svarar de flesta kommuner nej, eftersom de upplever att samtal kanske inte är formaliserade eller sker med någon regelbundenhet. Samtidigt så sker viss samverkan genom utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov på tjänstemanna- och politikernivå, det finns även samverkan mellan vissa kommuner avseende budget och skuldrådgivning. Som tidigare nämnts har Länsstyrelsen tillsammans med kommunerna ett nätverk för översiktsplanefrågor där finns det också utrymme att lyfta olika frågor som har betydelse i kommunernas strategiska planering, även på årliga Samhällsbyggnadsdagarna erbjuds möjlighet till dialog och erfarenhetsutbyten.

Länsstyrelsen har även, sedan ett par år tillbaka, genomfört särskilda dialoger om bostadsförsörjning med kommunerna i syfte att diskutera bostadsförsörjningsfrågor, främja den mellankommunala samverkan och öka kunskaperna om bostadsplaneringsfrågor. Dialogerna har skett digitalt för att spara tid och kostnader, och för att underlätta kommunernas möjlighet att medverka. I december 2022 genomfördes exempelvis en dialog om bostadsförsörjning med temat entreprenörsbostäder, och i januari 2023 genomfördes en dialog om bostadsförsörjning som lyfte lagändringen den 1 oktober 2022 och Boverkets underlag till kommunerna.

Källförteckning

Boverket (2019), Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden. Slutrapport 2019:11.

Boverket (2022), Boverkets indikatorer december 2022, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2022/boverkets-indikatorer-december-2022/>

Boverket (2022), Öppna data, bedömning av bostadsbrist, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

Boverket (2023), Bostadsmarknadsenkäten.

Handläggartäff med länsstyrelserna den 28 mars.

Boverket (2023), Byggregler för ankomstboenden, förläggningar med mera, https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/tillfalliga_byggregler/

Boverket (2023), Statliga stöd och bidrag, <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/>

Folkhälsomyndigheten (2023), Tillsynsvägledning om hälsoskydd i asylboenden, <https://www.folkhalsomyndigheten.se/publicerat-material/publikationsarkiv/t/tillsynsvagledning-om-halsoskydd-i-asylboenden-/>

Konkurrensverket (2021), Konkurrensen i byggmaterialindustrin, rapport 2021:4, <https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/konkurrensen-i-byggmaterialindustrin/>

Socialstyrelsen (2023), Kunskapsguiden, <https://kunskapsguiden.se/omraden-och-teman/funktionshinder/boende-for-personer-med-funktionsnedsattning/bostad-med-sarskild-service-for-vuxna-eller-annan-sarskilt-anpassad-bostad-for-vuxna/>

Länsstyrelsen Norrbotten (2018) Hemma - Ett metodstöd för vräkningsföreläggande arbete, <https://www.lansstyrelsen.se/norrbotten/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2020/hemma---ett-metodstod-for-vrakningsforebyggande-arbete.html>

Länsstyrelsen Norrbotten (2022), Rapport uppdrag 16 Lägesbilder 2022, dnr. 15055-2022.

Länsstyrelsen Norrbotten (2022), Rapport uppdrag 18 Beredskap och kapacitet nyanlända 2022, dnr. 15024-2022.

Länsstyrelsen Norrbotten (2022), Bostadsmarknadsanalys 2022, <https://www.lansstyrelsen.se/norrbotten/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2022/bostadsmarknadsanalys-norrbottens-lan-2022.html>

Migrationsverket (2023), Dialog i samband med Länsamverkan Norrbotten 24 mars.

Migrationsverket (2023), Sänkt prognos för antalet asylsökande till Sverige, <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Pressrum/Nyhetsarkiv/Nyhetsarkiv-2023/2023-02-06-Sankt-prognos-for-antalet-asylsokande-till-Sverige.html>

- Kronofogdemyndigheten (2023), Statistik om vräkningar, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>.
- Regeringskansliet (2021), Promemoria "Förslag till förordning om energi-effektivisering i flerbostadshus". Finansdepartementet.
- Regeringskansliet (2022), Rapport från samordnaren för samhällsomställning i vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten.
- Regeringskansliet (2022), Regeringen beslutar om en ny hemlöshetsstrategi, <https://www.regeringen.se/artiklar/2022/10/---regeringen-beslutar-om-en-nationell-hemloshetsstrategi/>
- Regeringskansliet (2022), Regeringens strategi för att motverka hemlöshet, <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/departementsserien-och-promemorior/2022/07/regeringens-strategi-for-att-motverka-hemloshet-20222026/>
- Regeringskansliet (2022), Regeringsbeslut 2022-03-10, Fi2022/00906 Uppdrag att betala ut ekonomiskt stöd för innovativa och hållbara samhällsbyggnadsprojekt i Norrbottens och Västerbottens län samt ändringsbeslut 2022-12-22 Fi2022/03493.
- Regeringskansliet (2022), Regleringsbrevsuppdrag 2022–2023 till Länsstyrelserna i Norrbotten och Västerbotten om särskilt planeringsstöd. Fi2021/02746. Ändringsbeslut 2023-02-02 samt ändringsbeslut 2023-06-08.
- Regeringskansliet (2023), Promemoria "Förslag till förordning om bidrag till energieffektivisering i småhus". Klimat- och näringslivsdepartementet.
- Regeringskansliet (2023), Fördelningen av nyanlända ska ses över, <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/03/fordelningen-av-nyanlanda-ska-ses-over/>
- Region Norrbotten (2022), Hälsofrämjande samhällsplanering, <https://utvecklanorrbotten.se/media/j2dohcx2/pm-h%C3%A4lsofr%C3%A4mjan-de-samh%C3%A4llsplanering-region-norrbotten.pdf>
- Rådet för hållbara städer (2023), <https://www.hallbarstad.se/>
- SCB (2021), Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021–2040 Demografiska rapporter 2021:3.
- SCB (2023), Finansmarknadsstatistik/In- och utlåningsräntor, Bolåneräntor till hushåll fördelat på räntebindningstid, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__FM__FM5001__FM5001C/RantaT04N/
- SCB (2023), Priser och konsumtion, Byggekostnadsindex (BKI), <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggekostnadsindex-bki/>
- SCB (2023), Bygglov, nybyggnad och ombyggnad, Minskning av antalet påbörjade lägenheter under 2022, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bygglov-nybyggnad-och-ombyggnad/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-kv-4-2022-preliminara-uppgifter/>

SCB (2023), Folkmängd och befolkningsförändringar, Befolkningsstatistik (scb.se), <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>

SCB (2023), Flyttningar mellan län, varifrån och varthän 2002–2021. Demografiska rapporter 2023:1.

SCB (2023) Färdigställda lägenheter perioden 2010–2022 i Norrbottens län.

SCB (2023) Utveckling av antal bygglov (antal lägenheter) mellan 2010 och 2022 i Norrbottens län.

SCB (2023) Bostadsbestånd/lägenheter, Antal lägenheter efter region, hustyp, ägarkategori och år, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T03/table/tableViewLayout1/

Socialstyrelsen (2019), Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2018, <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/statistik/2019-5-7.pdf>

Socialstyrelsen, (2021), Statistik om socialtjänstinsatser till äldre och personer med funktionsnedsättning efter regiform 2020, <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/statistik/2021-3-7266.pdf>

Socialstyrelsen (2019), Vård och omsorg om äldre. Lägesrapport 2019, <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2019-3-18.pdf>

Socialstyrelsen (2022), Socialstyrelsens utredningar av vissa skador och dödsfall 2018–2021 s.70-71, <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2022-1-7738.pdf>

Socialstyrelsen (2022), Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, <https://www.socialstyrelsen.se/statistik-och-data/oppna-jamforelser/socialtjanst/motverka-hemloshet/>

Socialstyrelsen (2023), Antalet skyddade boenden ökar - och fler som bor på skyddade boenden - Socialstyrelsen, <https://www.socialstyrelsen.se/om-socialstyrelsen/pressrum/press/antalet-skyddade-boenden-okar---och-fler-som-bor-pa-skyddade-boenden/>

Svensk mäklarstatistik (2023), Svensk Mäklarstatistik, Aktuell statistik på bostadspriser i Sverige, <https://www.maklarstatistik.se/>

Svensk mäklarstatistik (2023), Svensk Mäklarstatistik, Aktuell statistik på bostadspriser i Norrbottens län, <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/norrbottens-lan/>

Sveriges kommuner och regioner (2023), Skyddat boende, <https://skr.se/skr/demokratiledningstyrning/manskligarattigheterjamlikhet/kvinnofrid/boendeforvaldsutsatta/skyddatboende.58232.html>

Trafikverket (2021), Åtgärder i transportinfrastrukturen för de stora industriinvesteringarna i Norrbottens län och i Västerbottens län, Rapport 2021:229.

Författare:

Anna-Karin Abrahamsson, Mats Lindell, m. fl.

Kontaktuppgifter:

Enheten för Samhällsplanering och kulturmiljö.
Länsstyrelsen i Norrbottens län, 971 86 Luleå.

Telefon: 010-225 50 00. E-post: norbotten@lansstyrelsen.se.

Omslagsfoto: Lars Thulin.

ISSN: 405-8265-2023. Rapportnummer: 1-2023.

