



Analys av marknadsförutsättningar, efterfrågan och behov av bostäder i Norrbottens län



Rapporten är framtagen av Juni Strategi och Analys AB 2023-08-31





EUROPEISKA
UNIONEN
Europeiska
regionala
utvecklingsfonden

North
Sweden
Green
Deal



Länsstyrelsen
Norrbotten

Innehåll

1. Sammanfattning	5
2. Om uppdraget och rapporten	7
3. Övergripande resultat och slutsatser	9
4. Marknadsvillkor efterfrågeparametrar	27
Marknadsvillkor utbudsp parametrar	41
Förutsättningar i utvalda tätorter	51
Boverkets beräkningsmetod för bostadsbehov	58
Matchning mot befintligt bestånd	62
Matchning mot nyproduktion	69
Resurssvaga hushåll och trångboddhet	81
Scenarioanalys	96

1. Sammanfattning

Rapportens övergripande insikter

Marknadsvillkor, efterfrågeparametrar

Äldre åldersstruktur och stor andel ensam- och sammanboende utan barn.

Hög sysselsättningsnivå men stora inkomstskillnader mellan hushåll.

Ensamstående hushåll utan barn har en särskilt begränsad ekonomi.

Matchning mellan hushållen och befintligt bestånd

Överlag god matchning mellan hushållen och befintliga beståndet.

Sammanboende har större möjligheter att efterfråga bostäder.

Levnadsomkostnaden begränsar möjligheterna för låginkomsttagarhushåll.

Demografiskt drivet behov, Boverkets metod

Negativt byggbehov om 422 bostäder i länet för 2023, vilket beror på negativ befolkningsutveckling.

Luleå och Piteå är de kommuner som har en positiv befolkningsutveckling och byggbehov för 2023.

Det negativa byggbehovet innebär att motsvarande antal bostäder i stället kan anses tillgängliga.

Scenarioanalys, stor befolkningsökning och utveckling

Scenarioalternativen visar på möjligt tillskott om cirka 17 700 resp. 28 600 nya hushåll till år 2040.

Unga och Familjebildare utgör en stor del av den framtida befolknings-tillväxten till följd av företagsetableringar.

Gruppen Mitt i livet 50-64 år minskar, i stället väntas stort demografiskt drivet behov av 65+ år.

Marknadsvillkor, utbudsparametrar

Majoritet äganderätter, begränsat med bostadsrätter.

Hyresrätter dominerar nyproduktionen, vilket också gett en ökande hyresnivå.

Privatägda småhus har större prisuppgång än i riket som helhet.

Matchning mellan hushållen och nyproduktion

Relativt god matchning mellan hushållen och nyproduktionsutbudet.

Utbudet av nyproduktion är begränsat i många kommuner och simulering av priser har gjorts.

Bostadsbrist och resurssvaga hushåll enligt Boverket

Länet bäst i riket, och dessutom minskande trend för trångboddhet & ansträngd boendeekonomi.

Boende i hyresrätter och ensamstående föräldrar utgör störst andel som anses trångbodda & ekonomiskt utsatta.

Det bör poängteras att Boverkets senaste statistik avser år 2021, dvs innan inflation och ökande räntor och priser.

Möjliggöra för framtida bostadsefterfrågan

Viktigt att tillgodose drömmen om villa genom flyttströmmar och nyproduktion.

Den stora ökningen av äldre kräver insatser vad gäller bostadsförsörjning.



2. Om uppdraget och rapporten

Bakgrund

Med anledning av de stora investeringar som görs i norra Sverige och med utgångspunkt i kommunernas olika förutsättningar att tillgodose de bostadsbehov och den efterfrågan som finns har Juni Strategi på uppdrag av Länsstyrelsen i Norrbotten genomfört en analys för att fördjupa kunskapen om marknadsförutsättningar, efterfrågan och behov av bostäder i Norrbottens län.

Uppdraget har genomförts av Mona Kjellberg, Julius Broman och Maria Hiller på Juni Strategi under juni-augusti år 2023.

Rapporten baseras på tillgänglig data och information per augusti 2023. Boverkets databas avser exempelvis information från år 2020 i den senaste tillgängliga uppdateringen.

Huvudsakliga källor utgörs av SCB, Boverket, Mäklarstatistik, Booli Pro, Värderingsdata och tillhandahållet material från Länsstyrelsen i Norrbotten.

Rapportens struktur och innehåll	Beskrivning innehåll
A. Övergripande resultat och insikter	Övergripande beskrivning av rapportens slutsatser.

B. Bakgrundsdata, tabeller, diagram och metodbeskrivningar

Grunddata – marknadsvillkor efterfråge- och utbudsp parametrar	Marknadsvillkoren beskrivs genom de variabler som agerar drivkrafter för utvecklingen av bostadsmarknaden i Norrbotten. Förutsättningar i utvalda tätorter beskrivs i ett eget avsnitt.
Matchning befintligt bestånd och hushåll	Kapitlet inleds med att beräkna det demografiska bostadsbehovet enligt Boverkets metod. Kapitlet synliggör sedan vilka bostäder hushållen potentiellt kan efterfråga med utgångspunkt i Boverkets mått, att inkomst ska täcka boendekostnad och baskonsumtion. Resultatet visar hur stor andel av hushållen som kan efterfråga hur stor andel av beståndet.
Matchning nyproduktion och hushåll	Kapitlet ger en analys av inom vilket prissegment nyproduktion kan komma att efterfrågas. Där efter genomförs en beräkning, på liknande sätt som för befintligt bestånd, av hur stor andel av kommunernas hushåll som kan respektive inte kan efterfråga nyproduktion.
Resurssvaga hushåll och trångboddhet	En analys med utgångspunkt i den statistik som finns i Boverkets underlag för att bedöma bostadsbristen av hur väl utbudet av bostäder matchar de behov som finns.
Scenarioanalys	Analys av tre olika tänkbara framtidsscenarier kopplat till utvecklingen på bostadsmarknaden i Norrbotten och beskriva olika möjliga utfall/ effekter av olika åtgärder på bostadsmarknaden. Denna studie utgår från scenarioframskrivningar över inflyttning till länet som SCB tagit fram på uppdrag av Länsstyrelsen.

3. Övergripande resultat och slutsatser

Marknadsvillkor

Efterfrågeparametrar

Äldre struktur ger många ensamstående och färre barnfamiljer

Den dominerande hushållstypen i länets kommuner utgörs av ensamstående utan barn, vilken utgör knappt hälften av hushållen i samtliga kommuner. Därefter är sammanboende hushåll utan barn den mest förekommande hushållstypen med en relativt stor marginal till sammanboende med barn, vilket kan förklaras av att länet har en äldre åldersstruktur än riket som helhet.

Hög andel förvärvsarbetande till en något lägre medianinkomstnivå

Andelen förvärvsarbetande i länets kommuner är som helhet hög, och är i samtliga kommuner i linje med eller högre än motsvarande andel för riket som helhet. Detta är en förutsättning som stärker möjligheten för de boende i länet att efterfråga en bostad. Inkomstnivån i länet är däremot något lägre än för riket som helhet, och det finns stora skillnader i inkomstnivåer kommunerna emellan.

Ensamstående utan barn (främst äldre och studenter) har lägst inkomster

Sett till hushållens inkomstnivåer är det tydligt att ensamstående hushåll utan barn är den hushållstyp vars inkomster utgör störst hinder för möjligheten att efterfråga en bostad. Det förklaras i sin tur att det i större utsträckning är många äldre ensamstående och studenter/unga vuxna som utgör dessa hushåll.

Äldre åldersstruktur och stor andel ensam- och sammanboende utan barn.

Hög sysselsättningsnivå men stora inkomstskillnader mellan hushåll.

Ensamstående hushåll utan barn har en särskilt begränsad ekonomi.

Utbudsparametrar

Få bostadsrätter, större andel äganderätter och hyresrätter

Med vissa undantag har bostadsbeståndet en tydlig övervikt mot äganderätter. Endast i Gällivare, Kiruna och Luleå är beståndet jämnt fördelat på äganderätter och hyresrätter. Utbudet och byggandet av bostadsrätter är genomgående mycket begränsat, vilket innebär både en utmaning och möjlighet vad gäller framtida komplettering av bostadsbeståndet.

Hyresrätter dominerar nyproduktionen

Ett större fokus på hyresrätter i nybyggnationen observeras i flera kommuner, hyresrätter står totalt sett för nästan 70 % av nybyggda bostäder i länet under den senaste 10-årsperioden. Vidare har byggtakten i länet totalt sett ökat den senaste femårsperioden, ökningen sker främst i Boden, Gällivare, Kiruna och Luleå som redan står för majoriteten av de nybyggda bostäderna. Allmännyttans andel skiljer sig kommunerna emellan.

Ökade hyresnivåer

Fler nya hyresrätter kan till viss del förklara ökningen av hyresnivån inom länet i och med att nyproduktionen naturligt sett är dyrare.

Ökade priser för småhus med äganderätt

Marknaden för privatägda småhus har i de större kommunerna årligen haft en prisuppgång om 6-8 % de senaste åren vilket är något starkare än genomsnittet för hela Sverige (5-6 %).

Majoritet äganderätter, begränsat med bostadsrätter.

Hyresrätter dominerar nyproduktionen, vilket också gett en ökande hyresnivå.

Privatägda småhus har större prisuppgång än i riket som helhet.

Matchning mellan hushållen och utbudet

Befintligt utbud

Överlag god matchning mellan hushållen och befintligt bestånd

Överlag bedöms matchningen mellan befintligt bostadsutbud och betalningsförmåga i Norrbottens län vara god, vilket kan förklaras av att prisbilden i länet generellt sett är låg i relation till inkomstnivån. Däremot kan det finnas en stor variation i matchningsresultatet såväl kommunerna emellan som med hänsyn till olika bostads- och hushållstyper, vilket redovisas i rapporten.

Sammanboende har större möjligheter att efterfråga bostäder

I länet som helhet kan 50 % av småhusbeståndet med lägst prisbild efterfrågas av 50 % av länets invånare som ensamstående hushåll, och andelen är betydligt högre för sammanboende hushåll. Därtill fungerar matchningen i ännu högre grad på marknaden för hyresrätter, där andelen av kommunernas invånare som möjlighet att efterfråga en hyresrätt till medianhyra i regel ligger omkring 70-80 %.

För hushåll med lägst inkomster styr levnadsomkostnaderna möjligheterna

För de grupper där inkomstnivåerna är som lägst och där matchningen av naturliga skäl fungerar i mindre utsträckning, förklaras den icke-fungerande matchningen just av låga inkomster snarare än att prisbilden är "för hög". Inte sällan kan det vara så att det är de uppskattade levnadsomkostnaderna som gör att en individ enligt Juni Strategis modell inte har möjlighet att efterfråga en bostad. För bostadsrätter, till exempel, så har i regel 20-30 % av invånarna (20+ år) i länets kommuner inte möjlighet att efterfråga en bostadsrätt av de 10 % lägst prissatta bostadsrätterna i beståndet.

Överlag god matchning mellan hushållen och befintliga beståndet.

Sammanboende har större möjligheter att efterfråga bostäder.

Levnadsomkostnaden begränsar möjligheterna för låginkomsttagarhushåll.

Nyproduktion

Relativt god matchning mellan hushållen och nyproduktionsutbudet

Även för nyproducerade bostäder bedöms matchningen mellan utbud och betalningsförmåga i Norrbottens län överlag att vara god, och detta i synnerhet avseende hyres- och bostadsrättslägenheter. Exempelvis kan i regel 55-70 % av invånarna som ensamstående hushåll i respektive kommun efterfråga en hyresrättslägenhet till uppskattade nyproduktionshyror. För nyproducerade småhus är motsvarande andel cirka 45 % till Juni Strategis prisindikationer, och det finns för denna bostadstyp absolut störst variation i matchningsresultatet kommunerna emellan.

Begränsat nyproduktionsutbud i många av kommunerna

Matchningen för nyproducerade bostäder är emellertid mer komplicerad att genomföra på kommunnivå då nyproduktionsutbudet i många kommuner antingen är väldigt begränsat eller obefintligt, detta i synnerhet vad gäller ägda boendeformer. För flertalet av kommunerna förklaras sannolikt ett begränsat nyproduktionsutbud delvis av att produktionskostnaderna överskrider potentiella intäkter, vilket i sig är ett stort hinder för en välfungerande matchning utifrån ett utbudsperspektiv.

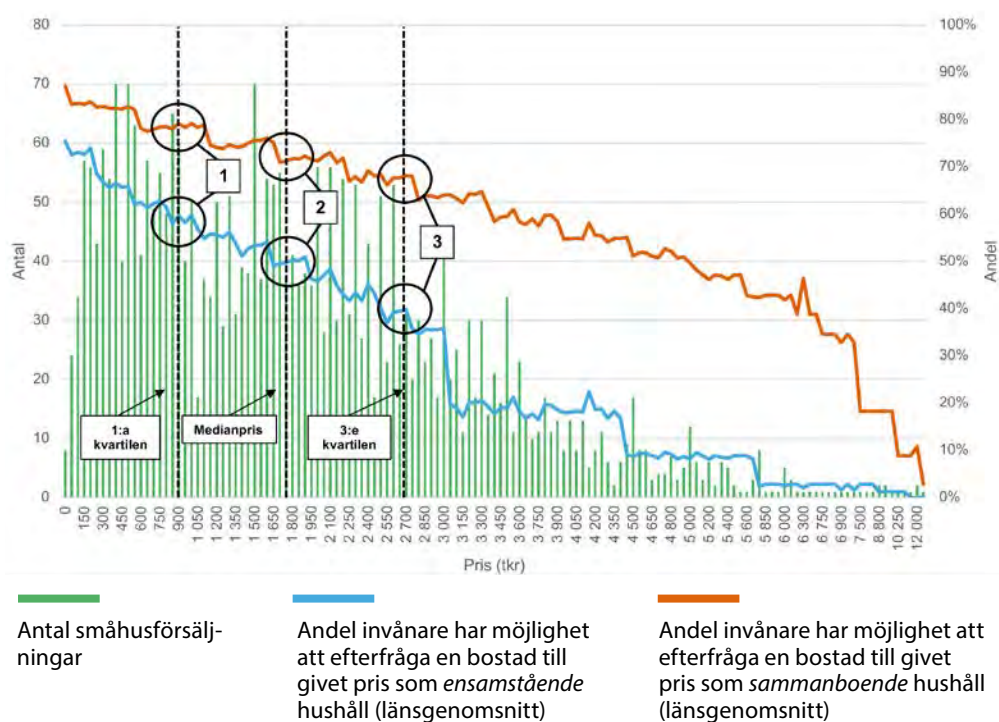
På grund av ovan nämnda svårigheter med att genomföra matchningen för ägda boendeformer på nyproduktionsmarknaden för i flertalet kommuner har Juni Strategi uppskattat prisnivåer för nyproduktion i flertalet av kommunerna - enligt metod beskriven i rapporten – utan hänsyn taget till eventuella produktionskostnader. Resultatet ska således för de kommuner som inte har haft ett nyproduktionsutbud tolkas med viss tillförsikt och snarare läsas som efterfrågesidans möjligheter att efterfråga nyproduktion oaktat att byggherrens affär i sin tur måste vara lönsam.

Relativt god matchning mellan hushållen och nyproduktionsutbudet.

Utbudet av nyproduktion är begränsat i många kommuner och simulering av priser har gjorts.

Matchning av befintligt bostadsbestånd, småhus (är)

Norrbottens län

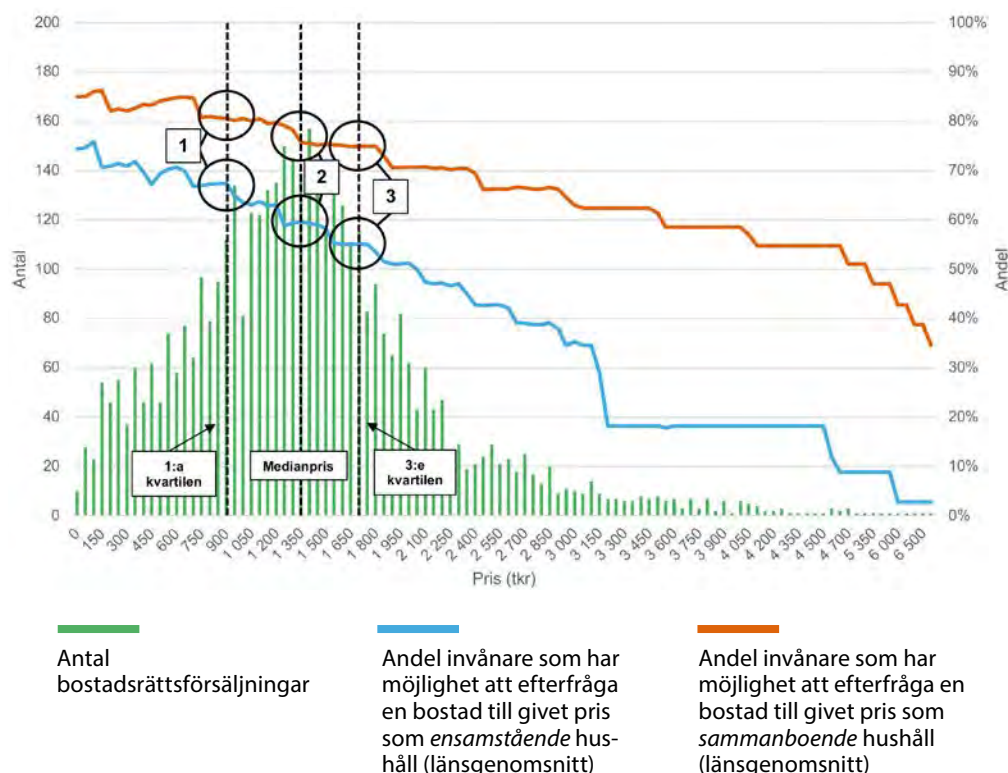


Diagrammet över matchningen i länet som helhet ska tolkas som följande:

1. **25 % av bostäderna (småhus)** kan efterfrågas av 58 % av länets invånare som ensamstående hushåll och 78 % av länets invånare som sammanboende hushåll.
2. **50 % av bostäderna (småhus)** kan efterfrågas av 50 % av länets invånare som ensamstående hushåll och 71 % av länets invånare som sammanboende hushåll.
3. **75 % av bostäderna (småhus)** kan efterfrågas av 40 % av länets invånare som ensamstående hushåll och 68 % av länets invånare som sammanboende hushåll.

Matchning av befintligt bostadsbestånd, bostadsrättslägenheter

Norrbottens län



Diagrammet över matchningen i länet som helhet ska tolkas som följande:

25 % av bostäderna (bostadsrättslägenheter) kan efterfrågas av 67 % av länets invånare som ensamstående hushåll och 80 % av länets invånare som sammanboende hushåll.

50 % av bostäderna (bostadsrättslägenheter) kan efterfrågas av 60 % av länets invånare som ensamstående hushåll och 75 % av länets invånare som sammanboende hushåll.

75 % av bostäderna (bostadsrättslägenheter) kan efterfrågas av 55 % av länets invånare som ensamstående hushåll och 75 % av länets invånare som sammanboende hushåll.

Bostadsbehov och resurssvaga hushåll

Demografiskt bostadsbehov enligt Boverkets metod

Negativt bostadsbehov enligt Boverkets metod, förutom i Luleå och Piteå

Det demografiskt drivna bostadsbehovet för 2023 är enligt boverkets beräkningsmetod negativt för samtliga kommuner i Norrbottens län förutom för Luleå och



Piteå kommun.

Totalt innebär det ett negativt bostadsbehov om 422 bostäder för länet som helhet under 2023. Bostadsbehovet är som störst (och positivt) i Luleå om 102 bostäder, och som mest negativt i Kiruna om 159 bostäder.

Bakgrunden är en minskande befolkning

Ett negativt demografiskt drivet bostadsbehov beror på att den prognosticerade befolkningsutvecklingen för kommunen i fråga är negativ, innebärande en minskning av antalet hushåll och således ett minskat behov av bostäder. Det negativa bostadsbehovet kan i teorin tolkas som att motsvarande antal bostäder är "tillgängliga" att flyttas till, antingen för de redan boende i kommunen eller för inflyttare.

Negativt byggbehov om 422 bostäder i länet för 2023, vilket beror på negativ befolkningsutveckling.

Luleå och Piteå är de kommuner som har en positiv befolkningsutveckling och byggbehov för 2023.

Det negativa byggbehovet innebär att motsvarande antal bostäder i stället kan anses tillgängliga.

Resurssvaga hushåll och trångboddhet

Norrbotten har lägst andel i Sverige

Norrbottens län har lägst andel som är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi i hela riket. Andelen har minskat över tid och trenden visar att allt färre hushåll är trångbodda och samtidigt har en ansträngd boendeekonomi.

Större ekonomiska utmaningar nu jämfört med statistiken

Det bör dock poängteras att Boverkets statistik släpar några år och den senaste statistiken avser år 2021. Sedan dess har såväl hushållens omkostnader som bostadsräntor stigit kraftigt och således torde en större andel av hushållen ha en ansträngd ekonomi år 2023.

Störst andel inom flerbostadshus med hyresrätt

Gemensamt för alla kommuner – förutom Kiruna – är att en övervägande majoritet av hushållen som är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi bor i hyresrätt i flerbostadshus. I Kiruna är det dock lika stor andel av hushållen i bostadsrättslägenheter som faller inom gruppen.

Störst andel inom ensamstående hushåll med barn

Gemensamt för samtliga kommuner är också att barnfamiljer är de som i allra störst utsträckning är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Framförallt är det ensamstående föräldrar som faller inom gruppen; i synnerhet ensamstående kvinnor med barn.

Länet bäst i riket, och dessutom minskande trend för trångboddhet & ansträngd boendeekonomi.

Boende i hyresrätter och ensamstående föräldrar utgör störst andel som anses trångbodda & ekonomiskt utsatta.

Det bör poängteras att Boverkets senaste statistik avser år 2021, dvs innan inflation och ökande räntor och priser.

Framtida behov och efterfrågan

Scenarioanalys

Samhällsomställning i norra Sverige kan skapa ett stort bostadsbehov

De befolkningsprognoser som har tagits fram av SCB på uppdrag av Länsstyrelsen i Norrbotten, scenario 1 och 2, talar för ett framtida tillskott om 17 700 respektive 28 600 hushåll fram t.o.m. år 2040. Varje tillkommande hushåll genererar behov om en ny bostad, eventuella ingående vakanta bostäder har ej tagits med i beräkningen. Scenarierna visar på en positiv tillväxt fram till 2040, men i vissa fall negativ tillväxt de inledande 10 åren av perioden. Scenario 2 som utgår från möjligt scenario enligt regeringens samordnare för samhällsomställningen i norra Sverige genererar en klart större positiv tillväxt i länet än vad kommunernas egna målsättningar innebär i scenario 1. De största differenserna sett till volym återfinns i de kommuner där större företags-etableringar väntas generera stora arbetskraftsinflyttningar under studerad period.

Stor ökning av individer i arbetsför ålder

Familjebildare och unga vuxna är grupper som enligt SCBs historiska framskrivning väntas minska till följd av naturliga demografiska mönster. I de särskilt framtagna scenarierna kopplade till kommunernas egna målsättningar och samhällsomställningen i norra Sverige utgör dock dessa målgrupper en betydande del, på grund av en stor inflyttning av individer i arbetsför ålder.

Mitt i livet 50-64 år minskar, 65+ år ökar

Gruppen 50-64 år väntas dock inte utgöra en så pass betydande del av inflyttningen att det kompenserar för den negativa tillväxten bland befintliga länsinvånare. I stället ökar gruppen 65+ år kraftigt i samtliga kommuner vilket medför ytterligare utmaningar och möjligheter vad gäller framtida bostadsförsörjning utöver de som uppstår till följd av företagsetableringarna.

Scenarioalternativen visar på möjligt tillskott om cirka 17 700 resp. 28 600 nya hushåll till år 2040.

Unga och Familjebildare utgör en stor del av den framtida befolknings-tillväxten till följd av företagsetableringar.

Gruppen Mitt i livet 50-64 år minskar, i stället väntas stort demografiskt drivet behov av 65+ år.

Möjliggöra för framtida bostadsefterfrågan

Stor andel med villadröm i scenarioalternativen

Oavsett scenario krävs att attraktiva bostäder erbjuds befintliga och framtida länsinvånare och att de är väl genomtänkta och riktade mot prioriterade målgrupper. Den arbetskraftsinflyttning som väntas omfattar främst hushåll i familjebildande livsfas, 30-49 år, som flyttar in från andra län och större städer i landet. Gruppen söker primärt småhus vilket skapar potential att uppfylla villadrömmen både i befintligt bestånd, genom nyproduktion av småhus och tomtförsäljning.

Stor ökning av äldre kräver insatser

En stor ökning av äldre kommer i tillägg att ge ett större behov och efterfrågan på dels särskilda boenden för äldre, men även underhållsfria och moderna (med hiss) flerbostadshus. Framtida äldre länsinvånare bör prioriteras genom insatser för att möjliggöra för flytt och bättre anpassade boenden, speciellt i småhusområden med hög medelålder. Insatser för ökad rörlighet inom befintligt bostadsbestånd kan således möjliggöra ett generationsskifte i villabebyggelsen.

Viktigt att tillgodose drömmen om villa genom flyttströmmar och nyproduktion.

Den stora ökningen av äldre kräver insatser vad gäller bostadsförsörjning.



Slutsatser per kommun

Arjeplog

Marknadsvillkor

Mycket begränsat utbud av fler bostadshus, och i synnerhet bostadsrätter. Allmännyttans marknadsandel är relativt stor i kommunen. De fåtal bostäder som har byggts de senaste åren har uteslutande varit småhus med äganderätt, prisutvecklingen på småhusmarknaden har varit stark, årligen säljs det cirka 30 hus, medel- och medianpris ligger på drygt 1 mkr.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader, men relativt hög medianhyra i relation till inkomster för ensamstående i jämförelse med övriga kommuner. I Boverkets databas över bostadsbrist syns mycket låg andel trångbodda och ekonomiskt ansträngda hushåll, färre än 4 st.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Enligt båda scenarier väntas alla åldersgrupper förutom 50-64 år öka, familjebildare och 65+ ökar mest i antal, men även unga procentuellt. Beroende på scenario uppgår det framtida bostadsbehovet till 3-10 hushåll per år fram till och med 2040.

Arvidsjaur

Marknadsvillkor

Begränsat utbud av bostadsrätter, de hyresrätter som finns i kommunen ligger i centralorten och här är allmännyttans marknadsandel stor. Hyresnivån och utveckling är bland de lägre i länet. De fåtal bostäder som har byggts de senaste åren har uteslutande varit småhus med äganderätt, priserna har ökat stabilt och medianpriset ligger strax under 1 mkr.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader. Bättre matchning på samtliga marknader i jämförelse med genomsnittet för samtliga kommuner, 0,3 %, 7 st hushåll, anses trångbodda och ekonomiskt ansträngda i kommunen, samtliga barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Generellt sett väntas en ökning av samtliga åldersgrupper. Stark ökning av andelen unga och familjebildare, även 50-64-åringar utvecklas relativt starkt i jämförelse med övriga kommuner. Bostadsbehovet är nästan dubbelt så stort i scenario 2 om 41 bostäder per år.

Boden

Marknadsvillkor

Bostadsbeståndet varierar tydligt mellan centralorten och övriga studerade orter. Genomsnittligt byggande uppgår till cirka 100 nya enheter varav främst hyresrätter följt av äganderätter har byggts. Årligen säljs cirka 250 hus, prisutvecklingen har varit stark och priserna ligger på cirka 1,8 mkr.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader förutom för småhus (i synnerhet nyproducerade) som ensamstående har större svårigheter att efterfråga. 0,4 %, 55 st hushåll anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga och barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Stor ökning av antalet äldre 65+ år, även familjebildare ökar starkt procentuellt och antalsmässigt, särskilt i scenario 2. Dessa två grupper utgör således en betydande del av bostadsbehovet om 132 bostäder per år i jämförelse med 75 bostäder i scenario 1.

Gällivare

Marknadsvillkor

Fördelningen av beståndet är jämnt fördelat mellan småhus och flerbostadshus (hyresrätter). Gällivare har den andra högsta byggtakten i länet (blå på grund av Malmbergets flytt), till största del är det just hyresrätter i flerbostadshus som tillkommit. Prisbilden för småhus är även den tredje högsta, cirka 2 mkr. Priset för de fåtal bostadsrätter som omsatts har dock ökat i något högre takt.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader. Särskilt stor andel ensamstående har möjlighet att efterfråga hyresrätt till medianhyra. 0,3 %, 20 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga och barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Oavsett scenario är det främst familjebildare som står för befolkningsökningen. Grupperna 50-64 år och 65+ år väntas minska. Scenario 1 talar för ett svagt negativt bostadsbehov medan scenario 2 visar att 22 nya bostäder kommer behövas årligen fram till 2040.

Haparanda

Marknadsvillkor

Med 17 % av beståndet har Haparanda en av de största andelarna bostadsrätter i länet, dessa ligger i centralorten. Hyresnivån och även ökningen av denna de senaste åren är bland de högsta i länet, vilket skulle kunna härledas till att allmännyttan har en liten marknadsandel. Haparanda är den enda kommunen i länet där småhuspriserna har minskat, prisbilden är bland de lägsta.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader, men lägst andel har som ensamstående möjlighet att efterfråga hyresrätter till medianhyra i jämförelse med övriga kommuner. 0,6 %, 21 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga och barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Förhållandevis svag tillväxt bland familjebildare (i jämförelse med övriga kommuner), i stället är det främst 65+ som står för kommande bostadsbehov, tillsammans med unga vuxna som också ökar ger det upphov till om 28 bostäder årligen i scenario 2.

Jokkmokk

Marknadsvillkor

Beståndet består till 60 % av småhus med äganderätt, i centralorten är fördelningen något mer jämn. Bostadsbyggandet har varit mycket begränsat, men trenden på småhusmarknaden har varit positiv och de cirka 60 hus som årligen säljs har haft en stark prisutveckling.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader i linje med eller bättre än snittet i jämförelse med övriga kommuner. I Boverkets databas över bostadsbrist syns mycket låg andel trångbodda och ekonomiskt ansträngda hushåll, färre än 4 st.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

I Jokkmokk väntas svag, om än positiv, tillväxt i scenario 1. Familjebildare ökar starkare i scenario 2. Framtida bostadsbehov beräknas till 0-10 bostäder beroende på scenario och behovet drivs till största del av barnfamiljer.

Kalix

Marknadsvillkor

Bostadsbestånd och utbud utgörs främst av småhus med äganderätt, men de i snitt 20 bostäder som byggts årligen har främst varit hyresrätter. Småhuspriserna har ökat stabilt med 7 % den senaste femårsperioden, prisbilden är dock bland de lägre med ett snitt under 1 mkr.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader i linje med eller bättre än snittet i jämförelse med övriga kommuner. 0,3 %, 14 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga och barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Förhållandevis stor minskning inom gruppen 50-64 år väntas, i övrigt är tillväxten relativt jämnt fördelad på unga och familjebildare följt av 65+ som ökar i mindre omfattning. Scenario 1 och 2 ger upphov till 14 respektive 41 bostäder.

Kiruna

Marknadsvillkor

Förhållandevis jämn fördelning mellan olika boendeformer. Bostadsbyggandet har främst fokuserat på nya hyresrätter följt av en mindre del äganderätter, men även ett antal bostadsrätter har byggts. Prisutvecklingen har varit något starkare för bostadsrätter än för äganderätter, men äganderättspriserna är fortsatt de dubbla jämfört med bostadsrätter.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader förutom för nyproducerade småhus som ensamstående har större svårigheter att efterfråga. 0,4 %, 31 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. De flesta unga och barnfamiljer; 9 hushåll bor i br och 22 hushåll i hr.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Bostadsbehovet är mer än dubbelt så stort i scenario 2 än i scenario 1, oavsett väntas familjebildare och 65+ år utgöra störst del av ökningen. Unga vuxna år ökar också, om än i något mindre omfattning. Sammantaget väntas ett bostadsbehov om 35-83 nya bostäder årligen beroende på scenario.

Luleå

Marknadsvillkor

Stor andel flerbostadshus och en blandning av olika, dock främst i centralorten. Bostadsbyggandet står för drygt 40 % av det totala i länet. Prisbilden för ägda bostäder är den högsta i länet, sålda bostadsrätterna kostar hälften av äganderätterna.

Matchning utbud och hushåll

Överlag god matchning, men är den kommun där det finns störst utmaningar, i synnerhet för ensamstående att efterfråga ett ägt boende. 0,5 %, 177 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. De flesta unga och barnfamiljer i hyresrätt. 21 st bor i bostadsrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Scenarioanalysen visar att befolkningsförändringarna kommer att generera ett årligt behov om minst 580 och som mest 820 bostäder. Samtliga åldersgrupper ökar, men särskilt unga vuxna och familjebildare som kan komma att öka med upp till 60-70 % från idag.

Pajala

Marknadsvillkor

Den kommun med högst andel privatägda småhus, prisutvecklingen ligger i paritet med snittet i länet, däremot är priserna bland de tre lägsta kommunerna. Nästan 90 % av bostadsbyggandet har utgjorts av nya hyresrätter, allmännyttan äger nästan 70 % av totalt hyresbestånd.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader i linje med genomsnittet för samtliga kommuner. I Boverkets databas över bostadsbrist syns mycket låg andel trångbodda och ekonomiskt ansträngda hushåll, färre än 4 st.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Svagt positivt framtida bostadsbehov om 5 nya bostäder per år enligt scenario 2 men svagt negativ utveckling enligt scenario 1. Den grupp med starkast förväntad utveckling är familjebildare.

Piteå

Marknadsvillkor

Med en årlig byggtakt om cirka 100 bostäder har enbart hyresrätter följt av en mindre andel äganderätter byggts. Utvecklingen av hyresnivån har varit relativt hög och medelhyran i Piteå är den högsta i länet. Prisutvecklingen har varit 5-6 % per år boende på upplåtelseform.

Matchning utbud och hushåll

Överlag god matchning på samtliga marknader, men är efter Luleå en kommun där ensamstående har som störst utmaning med att efterfråga småhus. 0,3 %, 66 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga och barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Oavsett scenario väntas samtliga grupper utvecklas positivt under prognosperioden, särskilt gruppen 65+ år ökar starkt i jämförelse med länet i stort. Beräknat bostadsbehov uppgår till mellan 200-290 bostäder per år beroende på scenario.

Älvsbyn

Marknadsvillkor

Bestånd och utbud domineras av privatägda småhus, knappt 70 nya bostäder har byggts i kommunen de senaste tio åren varav cirka hälften har varit hyresrätter. Årligen säljs det cirka 120 småhus, prisutvecklingen har i jämförelse med övriga kommuner varit svag om 2 % per år.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader i linje med eller bättre än snittet i jämförelse med övriga kommuner. 0,6 %, 18 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga och barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Beräknat bostadsbehov uppgår till mellan 10-24 bostäder per år beroende på scenario. Procentuellt störst ökning väntas bland unga och familjebildare men även 65+ åringarna sett till absoluta tal.

Överkalix

Marknadsvillkor

Småhus med äganderätt dominerar beståndet, endast 3 nya bostäder (enl. SCB) har byggts i kommunen sedan 2013. På småhusmarknaden säljs cirka 50 bostäder om året, prisutvecklingen har varit förhållandevis svag, om än positiv. Småhuspriserna ligger på mycket låga nivåer.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader. Den kommun där störst andel har möjlighet att efterfråga småhus som ensamstående. 0,8 %, 6 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga och barnfamiljer i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Svag utveckling i samtliga åldersgrupper, familjebildare är den enda gruppen som ökar oavsett scenario. Summerat beräknas bostadsbehovet till 0 eller negativt under studerad period. Men, ett förändrat behov kan fortfarande uppstå bland familjebildare.

Övertorneå

Marknadsvillkor

Småhus med äganderätt dominerar beståndet, endast 9 nya bostäder (enl. SCB) har byggts i kommunen sedan 2013. På småhusmarknaden säljs cirka 50 bostäder om året, prisutvecklingen har legat i paritet med länet i snitt, Övertorneå har dock lägst prisbild i länet.

Matchning utbud och hushåll

God matchning på samtliga marknader. Särskilt stor andel som har möjlighet att efterfråga en bostadsrätt som ensamstående. 0,6 %, 6 st anses trångbodda och ekonomiskt utsatta. Samtliga unga vuxna i hyresrätt.

Prognos fram till 2040, enligt scenario 1 och 2

Generellt sett svag och/eller negativ befolkningsförändring, särskilt vad gäller gruppen 50-64 år. Familjebildare är den enda gruppen som ökar oavsett scenario. Summerat beräknas bostadsbehovet till 0 eller negativt under studerad period. Men, ett förändrat behov kan fortfarande uppstå bland familjebildare.

4. Marknadsvillkor efterfrågeparametrar

Antal och andel invånare per åldersgrupp

Per kommun och i länet som helhet, 2022

I nedan tabell visas det totala antalet invånare och andelen per åldersgrupp i respektive kommun och för länet som helhet. Utmärkande för länet är att andelen invånare över 60+ är relativt hög i relation till åldersfördelningen i riket som helhet. Inom länet finns däremot viss tydliga skillnader, där de fem största kommunerna (Luleå, Kiruna, Piteå, Boden och Gällivare) har en något yngre åldersfördelning.

Åldersgrupp	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
0-19	18 %	20 %	20 %	20 %	21 %	18 %	19 %	22 %
20-39	20 %	22 %	24 %	24 %	18 %	21 %	20 %	26 %
40-59	25 %	23 %	24 %	24 %	22 %	24 %	24 %	24 %
60-79	29 %	27 %	25 %	25 %	32 %	29 %	28 %	22 %
80+	9 %	9 %	7 %	8 %	7 %	8 %	8 %	6 %
Totalt, alla åldrar	2 667	6 111	28 048	17 420	9 340	4 760	15 729	22 423

Åldersgrupp	Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Överkalix	Hela länet	Riket
0-19	21 %	19 %	22 %	21 %	16 %	17 %	21 %	23 %
20-39	28 %	18 %	23 %	22 %	20 %	16 %	24 %	26 %
40-59	25 %	20 %	25 %	24 %	20 %	21 %	24 %	25 %
60-79	21 %	33 %	24 %	26 %	34 %	36 %	24 %	20 %
80+	6 %	10 %	6 %	7 %	10 %	10 %	7 %	6 %
Totalt, alla åldrar	79 244	5 883	42 362	7 911	3 160	4 119	249 177	-

Källor: SCB & Juni Strategi

Antal och andel invånare per åldersgrupp

I respektive kommun och dess centralort, 2020

I nedan diagram visas invånarantalet och åldersfördelningen för respektive kommun och dess centralort. I länet som helhet bor cirka 61 % av invånarna i kommunernas centralorter, men andelen skiljer sig åt kraftigt kommuner emellan. I Kiruna bor störst andel av kommunens invånare i centralorten (78 %), och i Övertorneå bor lägst andel av kommunens invånare i centralorten (33 %). Generellt sett är åldersfördelningen hos de som bor i centralorterna i linje med åldersfördelningen för länet som helhet.

Invånarantal och åldersfördelning i respektive kommun, 2022

Ålder	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
0-19 år	18 %	20 %	20 %	20 %	21 %	18 %	19 %	22 %
20-64 år	52 %	52 %	54 %	54 %	48 %	52 %	51 %	57 %
64 år	30 %	28 %	26 %	26 %	32 %	30 %	29 %	21 %
Totalt, alla åldrar	2 667	6 111	28 048	17 420	9 340	4 760	15 729	22 423

Ålder	Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Överkalix	Hela länet
0-19 år	21 %	19 %	22 %	21 %	16 %	17 %	21 %
20-64 år	58 %	46 %	54 %	52 %	49 %	45 %	55 %
64 år	21 %	35 %	24 %	27 %	36 %	38 %	25 %
Totalt, alla åldrar	79 244	5 883	42 362	7 911	3 160	4 119	249 177

Invånarantal i respektive centralort, 2020

Ålder	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
0-19 år	21 %	21 %	18 %	20 %	20 %	20 %	20 %	22 %
20-64 år	54 %	53 %	55 %	55 %	49 %	57 %	51 %	58 %
65+ år	25 %	26 %	27 %	25 %	31 %	23 %	28 %	20 %
Totalt, alla åldrar	1 701	4 457	16 832	10 929	6 583	2 766	8 393	17 513
Andel av invånare i kommunen	64 %	73 %	60 %	63 %	70 %	58 %	53 %	78 %

Ålder	Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Överkalix	Övertorneå	Hela länet
0-19 år	18 %	22 %	20 %	22 %	20 %	21 %	20 %
20-64 år	61 %	52 %	55 %	52 %	45 %	49 %	56 %
64 år	21 %	27 %	25 %	26 %	35 %	31 %	24 %
Totalt, alla åldrar	49 123	2 013	23 934	5 046	1 035	1 737	152 062
Andel av invånare i kommunen	62 %	34 %	56 %	64 %	33 %	42 %	61 %

Källor: SCB & Juni Strategi

Antal och andel hushåll per hushållstyp

Per kommun och i länet som helhet, 2022

I nedan tabell visas antalet hushåll i respektive kommun inklusive andelen per hushållstyp. Den enskilt vanligaste hushållstypen i samtliga kommuner är ensamstående hushåll utan barn, och därefter kommer sammanboende hushåll utan barn. Ensamstående hushåll med barn utgör lägst andel i samtliga kommuner, omkring cirka 5-7 %.

Hushållstyp	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
Ensamstående med barn	5 %	6 %	6 %	8 %	7 %	6 %	6 %	7 %
Ensamstående utan barn	49 %	48 %	44 %	48 %	48 %	46 %	43 %	45 %
Sammanboende med barn	17 %	17 %	19 %	18 %	15 %	16 %	18 %	20 %
Sammanboende utan barn	25 %	27 %	28 %	23 %	25 %	26 %	30 %	23 %
Övriga hushåll	4 %	3 %	3 %	4 %	4 %	5 %	3 %	6 %
Totalt antal hushåll	1 404	3 222	14 103	8 970	4 769	2 460	7 967	10 873

Hushållstyp	Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Överkalix	Hela länet
Ensamstående med barn	6 %	5 %	6 %	5 %	6 %	5 %	6 %
Ensamstående utan barn	45 %	49 %	40 %	42 %	46 %	44 %	44 %
Sammanboende med barn	19 %	16 %	21 %	20 %	15 %	16 %	19 %
Sammanboende utan barn	25 %	25 %	30 %	29 %	29 %	31 %	26 %
Övriga hushåll	5 %	5 %	3 %	4 %	3 %	5 %	4 %
Totalt antal hushåll	39 842	2 994	20 619	3 886	1 681	2 096	124 886

Disponibel hushållsinkomst, median, 18+ år

Per kommun och för länet som helhet

På kartan visas den disponibla hushållsinkomsten (median) per kommun i Norrbottens län. Statistiken visar att det finns en betydande skillnad i inkomst mellan länets kommuner. Skillnaden uppgår som mest till 100 tkr mellan Kiruna där inkomsten är som högst (417 tkr) och Haparanda (317 tkr) där inkomsten är som lägst. I länet som helhet är medianen av den disponibla hushållsinkomsten 374 tkr, vilket är lägre än vad den är för riket som helhet (404 tkr).

Disponibel hushållsinkomst per kommun (tkr/år), median, 202



Källor: SCB & Juni Strategi

Disponibel hushållsinkomst, median, 18+ år

Per kommun och för länet som helhet

I nedan tabell visas den disponibla hushållsinkomsten per kommun fördelat efter olika hushållstyper. I samtliga kommuner är inkomsten som lägst i ensamstående hushåll utan barn, vilket bland annat kan förklaras av att hushållstypen omfattar en större andel yngre och äldre hushåll som i regel har lägre inkomster. Sammanboende hushåll med barn är vidare den hushållstyp där inkomstnivån är som högst, vilket förklaras av att dessa hushåll i regel har dubbla förvärvsinkomster (sammanboende utan barn består även av pensionärer som har en lägre inkomst).

Hushållstyp	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
Ensamstående med barn 0-19 år	332	325	335	402	319	332	342	383
Ensamstående utan barn	203	201	204	245	191	196	197	255
Sammanboende med barn 0-19 år	644	637	663	747	611	640	637	737
Sammanboende utan barn	445	456	493	539	422	461	466	552
Samtliga hushåll	339	330	366	406	317	348	360	417

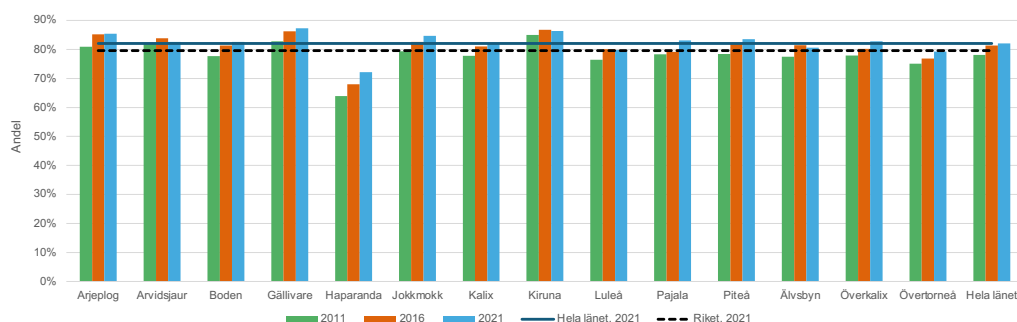
Hushållstyp	Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Överkalix	Hela Länet
Ensamstående med barn 0-19 år	351	370	350	335	325	326	352,3
Ensamstående utan barn	209	190	204	190	185	185	208,1
Sammanboende med barn 0-19 år	702	651	672	615	636	630	681,5
Sammanboende utan barn	523	432	508	468	418	408	498,5
Samtliga hushåll	375	331	398	355	325	332	374,5

Andel förvärvsarbetande

Per kommun och för länet som helhet

I nedan diagram visas andelen förvärvsarbetande personer i åldersgruppen 20-64 år i respektive kommun. Mellan 2011-2021 har andelen förvärvsarbetande ökat i samtliga kommuner, vilket är i linje med hur utvecklingen sett ut för Sverige i stort. Under 2021 var andelen förvärvsarbetande i länet högre än för riket som helhet, vilket även gäller för de flesta kommuner. I regioner som gränsar till andra länder finns vidare en risk att den egentliga sysselsättningen i befolkningen underskattas då det i RAMS enbart ingår uppgifter som betalats ut i Sverige, vilket sannolikt är fallet för Haparanda.

Andel förvärvsarbetande av folkmängden (20-64 år) i respektive kommun



Källor: SCB & Juni Strategi

Pendlingsstatistik

Per kommun, 2021

I nedan tabell visas andelen ut- och inpendlare för respektive kommun. De kommuner som sticker ut med en relativt hög andel inpendlare är Luleå, Boden, Älvsbyn, Övertorneå och Arjeplog. En hög andel inpendlare utgör i regel ett teoretiskt underlag för potentiella inflyttare till kommunen givet att man kan erbjuda attraktiva boendeanternativ. Kommuner som sticker ut med en relativt hög andel utpendlare i länet är vidare Boden, Älvsbyn och Arvidsjaur. Älvsbyns höga andel utpendlare kan förklaras av att kommunen har strategiskt bra läge utifrån en arbetsmarknadssynpunkt, med städer som Piteå, Luleå och Boden inom en timmes bilavstånd. Pendlingsstatistiken avser inrikes pendling.

	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
Antal inpendlare över kommungräns	213	326	2 175	1 195	345	232	709	1 359
Antal förvärvsarbetande med arbetsplats i kommunen (dagbefolkning)	1 423	2 659	11 520	9 716	3 430	2 273	6 808	12 881
Andel inpendlare av dagbefolkning	15 %	12 %	19 %	12 %	10 %*	10 %	10 %	11 %
Antal utpendlare över kommungräns	164	622	4 613	629	653	434	1 355	626
Antal förvärvsarbetande med bostad i kommunen (nattbefolkning)	1 374	2 955	13 958	9 150	3 738	2 475	7 454	12 148
Andel utpendlare av nattbefolkning	12 %	21 %	33 %	7 %	17 %*	18 %	18 %	5 %

	Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Övertorneå
Antal inpendlare över kommungräns	8 999	354	1 733	503	234	227
Antal förvärvsarbetande med arbetsplats i kommunen (dagbefolkning)	44 418	2 656	18 910	3 149	1 470	1 740
Andel inpendlare av dagbefolkning	20 %	13 %	9 %	16 %	16 %	13 %
Antal utpendlare över kommungräns	4142	452	3822	1115	275	358
Antal förvärvsarbetande med bostad i kommunen (nattbefolkning)	39 561	2 754	20 999	3 761	1 511	1 871
Andel utpendlare av nattbefolkning	10 %	16 %	18 %	30 %	18 %	19 %

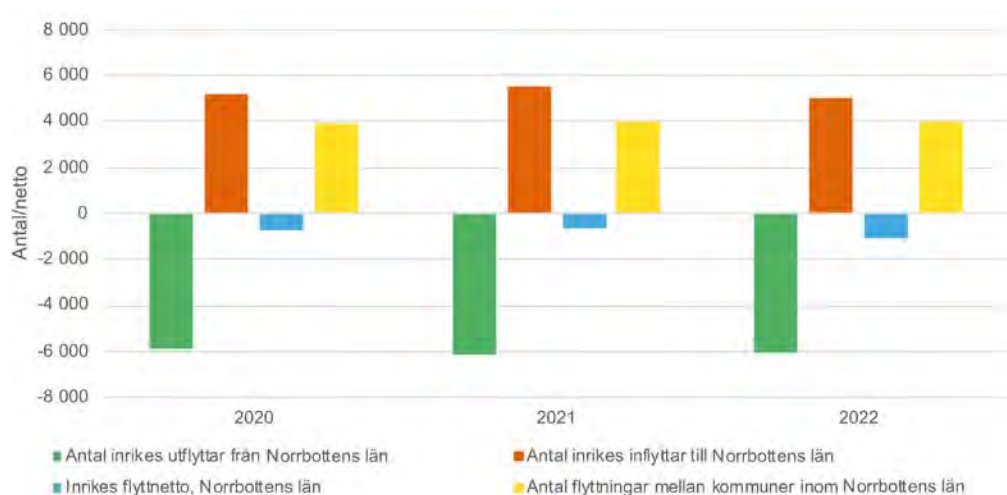
*Pendling som sker över landsgränser redovisas inte i statistiken, vilket medför en underskattning av andelen in och utpendlare till och från Haparanda.

Inflyttning, utflyttning och omflyttning

Norrbottens Län

I nedan diagram visas flyttar till, från och inom Norrbottens län. Länet som helhet har under 2020-2022 haft ett negativt inrikes flyttnetto som under 2022 uppgick till drygt 1 000 personer. I tabellen nedan visas vidare åldersfördelningen hos de inflyttade till länet under 2022, vilket i stor utsträckning består av unga vuxna och de i familjebildande ålder. Omflyttningen mellan kommuner inom länet uppgår vidare till cirka 4 000 personer årligen.

Antal inrikes flyttar till, från och inom Norrbottens län per år



Åldersfördelning av inflyttade till Norrbottens län, 2022

0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80+ år
7,7 %	8,4 %	46,5 %	17,9 %	7,3 %	5,6 %	3,4 %	2,3 %	0,7 %

Källor: SCB & Juni Strategi

Inflyttning, utflyttning och flyttnetto

Per kommun

I tabellen på nästa sida visas antalet inrikes inflyttar, utflyttar och flyttnetto för respektive kommun i länet. Därtill visas åldersfördelningen hos de inflyttade i respektive kommun. Luleå kommun är den enda kommun i länet som under 2022 hade ett positivt flyttnetto (+60), samtidigt som Bodens kommun hade störst negativt flyttnetto (-284). Fördelningen av andelen inflyttade per åldersgrupp följer i regel hur ofta man flyttar inom respektive åldersgrupp, där unga vuxna flyttar betydligt oftare än övriga. Arvidsjaur och Övertorneå sticker ut med en särskilt låg andel inflyttade barn, samtidigt som Haparanda sticker ut med en särskilt hög andel inflyttade mellan 60-69 år.

Åldersfördelning, inrikes inflyttar

	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
Antal inrikes inflyttar	69	231	985	502	266	195	528	718
0-10 år	4 %	3 %	11 %	12 %	7 %	13 %	9 %	6 %
11-19 år	7 %	9 %	6 %	6 %	6 %	8 %	8 %	7 %
20-29 år	30 %	37 %	39 %	35 %	27 %	23 %	33 %	40 %
30-39 år	17 %	19 %	19 %	26 %	12 %	20 %	14 %	24 %
40-49 år	14 %	9 %	7 %	8 %	9 %	16 %	10 %	11 %
50-59 år	10 %	9 %	8 %	8 %	11 %	7 %	12 %	7 %
60-69 år	9 %	7 %	5 %	3 %	16 %	8 %	9 %	3 %
70-79 år	7 %	3 %	4 %	1 %	9 %	3 %	4 %	1 %
80-89 år	0 %	3 %	1 %	0 %	2 %	2 %	1 %	1 %
90-99 år	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %
Antal inrikes utflyttar	114	266	1 269	559	343	221	549	991
Inrikes flyttnetto	-45	-35	-284	-57	-77	-26	-21	-273

	Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Hela länet
Antal inrikes inflyttar	3 434	221	1 250	278	109	8 956
0-10 år	7 %	12 %	10 %	16 %	8 %	9 %
11-19 år	11 %	6 %	8 %	5 %	9 %	9 %
20-29 år	49 %	23 %	42 %	31 %	19 %	41 %
30-39 år	16 %	21 %	18 %	19 %	17 %	18 %
40-49 år	6 %	9 %	7 %	8 %	10 %	8 %
50-59 år	5 %	8 %	7 %	10 %	16 %	7 %
60-69 år	3 %	13 %	5 %	4 %	11 %	5 %
70-79 år	2 %	6 %	3 %	5 %	6 %	3 %
80-89 år	1 %	2 %	1 %	2 %	3 %	1 %
90-99 år	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %
Antal inrikes utflyttar	3 374	267	1 273	416	170	10 028
Inrikes flyttnetto	60	-46	-23	-138	-61	-1 072

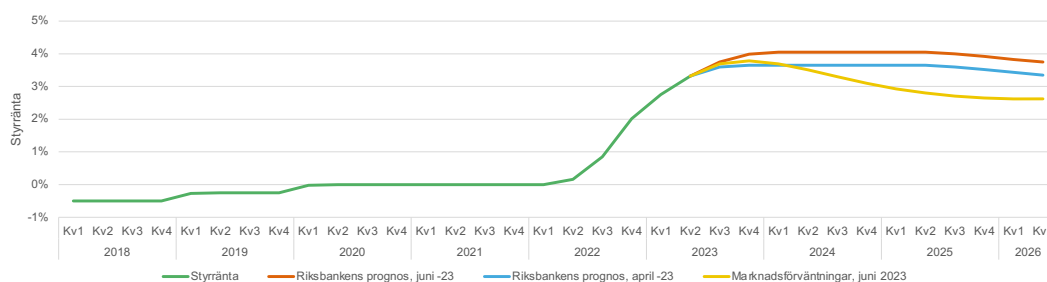
Källor: SCB & Juni Strategi

Styrräntans utveckling

Styrräntans utveckling har en stark korrelation till prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Sedan räntan började höjas från historiskt låga nivåer under våren 2022 har hushållens kostnader för att ta bostadslån ökat markant, vilket till stor del kan förklara prisnedgången på bostadsmarknaden som var under 2022.

I grafen nedan visas den historiska utvecklingen av styrräntan inklusive Riksbankens senaste prognoser och marknadsförväntningarna avseende räntans utveckling framöver. Juni Strategis bedömning är att räntans negativa tryck på bostadspriserna bör upphöra under hösten 2023 då räntetoppen sannolikt är nådd. Bostadspriserna har dock inte gått ned så pass att det kompenserat för stigande räntor i termer av boendekostnader. Således kommer det sannolikt under kort och- medelfristig sikt vara så att en betydligt större andel av hushållens inkomster går åt boendekostnader för de som äger sin bostad. Detta gör det i sin tur än svårare för de som står utanför bostadsmarknaden att ta sig in på densamma.

Styrräntans utveckling inklusive prognoser



Källor: Riksbanken

Politiska beslut som kan påverka hushållens möjlighet att efterfråga en bostad

Förändringar i amorteringskrav

I oktober 2022 meddelade Finansinspektionen (FI) att ett temporärt och generellt amorteringsundantag inte är en välavvägd åtgärd med hänvisning till att det bland annat skulle motverka penningpolitikens inriktning. Bedömningen skulle dock kunna ändras om den ekonomiska utvecklingen väsentligt skulle försämrats och syftet med penningpolitiken inte skulle motverkas.

I dagsläget (juni 2023) är det svårt att se att FI:s bedömning skulle kunna komma att ändras i närtid. Regeringen tillsatte däremot i april 2023 en utredning för att analysera hur bland annat amorteringskraven fungerat hittills, och hur de kan utformas framöver för att bli mer ändamålsenliga.

Startlån för förstagångsköpare

Den statliga utredningens förslag på startlån till förstagångsköpare (SOU 2022:12) färdigställdes i april 2022 och remissperioden för förslaget var över i augusti samma år.

Utredningens förslag ligger nu på regeringens bord att formuleras till en proposition för omröstning i Riksdagen, givet att regeringen vill gå vidare i frågan.

Utredningens förslag innebär en statlig garanti som maximalt uppgår till 250 tkr (500 tkr för ensamstående föräldrar) eller 10 % av bostadens värde. Förslaget skulle innebära betydligt lägre trösklar för förstagångsköpare att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden.

Lättnader i byggkrav för studentbostäder

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att ta fram förslag på betydande lättnader i byggkraven på studentbostäder avseende bl.a. tillgänglighet, dags- och solljus samt skydd mot buller.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2024, så eventuella förändringar i kraven ligger således åtminstone ett par år framåt i tiden från idag (juni 2023).

Syftet är att minska produktionskostnaderna så att byggandet kan öka. Om så blir fallet kan det innebära bättre förutsättningar för att tillgodose de unga vuxnas bostadsbehov än idag.

Förlängning av tilläggsbidrag till barnfamiljer

Regeringskansliet föreslog i mars 2023 en förlängning av det tillfälliga tilläggsbidraget till barnfamiljer med bostadsbidrag till och med den 31 december 2023.

Regeringskansliet föreslog även en höjning av tilläggsbidraget från den 1 juli 2023, och att procentsatsen höjs till 40 % av det preliminära bostadsbidraget, vilket innebär en ökning av tilläggsbidragets maximala belopp till 2 100 kronor per månad jämfört med nuvarande 1 325 kronor.

Förslaget innebär att en barnfamilj med tre eller fler hemmaboende barn som mest kan få 7 300 kr i bostadsbidrag, jämfört med tidigare 5 200 utan tilläggsbidraget.

Marknadsvillkor utbudsparametrar

Bostadstrukturen per upplåtelseform

För länet som helhet och per kommun 2022

Av tabellen och diagrammet framgår bostadsbeståndets storlek och struktur med avseende på upplåtelseform och hustyp per kommun samt summerat i länet. Strukturen i de största kommunerna påverkar länets totala struktur i viss mån.

I huvudsak utgörs befintligt bostadsbestånd främst av äganderätter i småhus. Andelen äganderätter är som högst i Pajala som också är den kommun med lägst andel flerbostadshus. Luleå följt av Haparanda och Kiruna utmärker sig för att ha en relativt stor andel bostadsrätter medan Gällivare och Kiruna sticker ut på hyresrättssidan.

	Antal bostäder	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Specialbostäder
Arjeplog	1 704	33 %	2 %	59 %	6 %
Arvidsjaur	3 698	36 %	4 %	54 %	6 %
Boden	15 593	36 %	11 %	47 %	6 %
Gällivare	9 702	41 %	11 %	43 %	5 %
Haparanda	5 205	29 %	17 %	48 %	6 %
Jokkmokk	2 705	34 %	3 %	61 %	3 %
Kalix	8 555	26 %	9 %	60 %	5 %
Kiruna	12 546	42 %	16 %	38 %	3 %
Luleå	42 486	35 %	21 %	35 %	10 %
Pajala	3 344	26 %	0 %	69 %	5 %
Piteå	21 723	36 %	4 %	54 %	6 %
Älvsbyn	4 286	33 %	2 %	62 %	3 %
Övertorneå	2 538	26 %	2 %	63 %	9 %
Övertorneå	2 538	26 %	2 %	63 %	9 %
Överkalix	1 905	29 %	0 %	65 %	6 %
Totalt i länet	135 990	35 %	12 %	46 %	7 %

Fördelning av bostäder per hustyp (exkl. specialbostäder)

Källor: SCB

Historiskt byggande av nya bostäder

För länet som helhet och per kommun 2013-2022

Det senaste fem åren har cirka 1 140 nya bostäder årligen färdigställts i länet, vilket är en ökning om cirka 25 % från föregående femårsperiod då drygt 900 bostäder byggdes varje år. Byggtakten har mellan dessa perioder tydligt ökat i Boden, Gällivare, Kiruna och Luleå, i resterande kommuner är takten oförändrad. Generellt sett är det en stor andel hyresrätter som byggts, följt av äganderätter. Bostadsrätter har endast byggts i 4 av 14 kommuner.

Observera att statistiken enbart presenterar antalet nybyggda bostäder, dvs att det inte är det samma som nettoförändringen i bostadsbeståndet. I tex Gällivare och Kiruna har nya bostäder (ersättningsbostäder) tillkommit till följd av statistiken, samtidigt som det under tidsperioden rivits 226 (Kiruna) respektive 283 bostäder (Gällivare) i kommunerna.

-	Antal nybyggda bostäder 2013-2022	Årlig byggtakt 2018-2022 (2013-2022)
Arjeplog	8	1 (1)
Arvidsjaur	17	3 (2)
Boden	726	102 (73)
Gällivare	1 485	228 (149)
Haparanda	40	6 (4)
Jokkmokk	33	2 (3)
Kalix	184	21 (18)
Kiruna	1 594	212 (159)
Luleå	3 865	453 (387)
Pajala	107	8 (11)
Piteå	915	98 (92)
Älvsbyn	67	3 (7)
Övertorneå	9	1 (1)
Överkalix	3	0 (0)
Totalt i länet	9 053	1 139 (905)

Källor: SCB

-	Andel hyresrätt	Andel bostadsrätt	Andel äganderätt
Arjeplog	0 %	0 %	100 %
Arvidsjaur	0 %	0 %	100 %
Boden	64 %	1 %	35 %
Gällivare	70 %	4 %	26 %
Haparanda	50 %	0 %	50 %
Jokkmokk	70 %	0 %	30 %
Kalix	88 %	0 %	13 %
Kiruna	77 %	8 %	15 %
Luleå	61 %	21 %	18 %
Pajala	86 %	0 %	14 %
Piteå	73 %	0 %	27 %
Älvsbyn	45 %	0 %	55 %
Övertorneå	0 %	0 %	100 %
Övertorneå	0 %	0 %	100 %
Totalt i länet	67 %	11 %	22 %

Källor: SCB

Marknaden för hyresrätter

För länet som helhet och per kommun, 2022

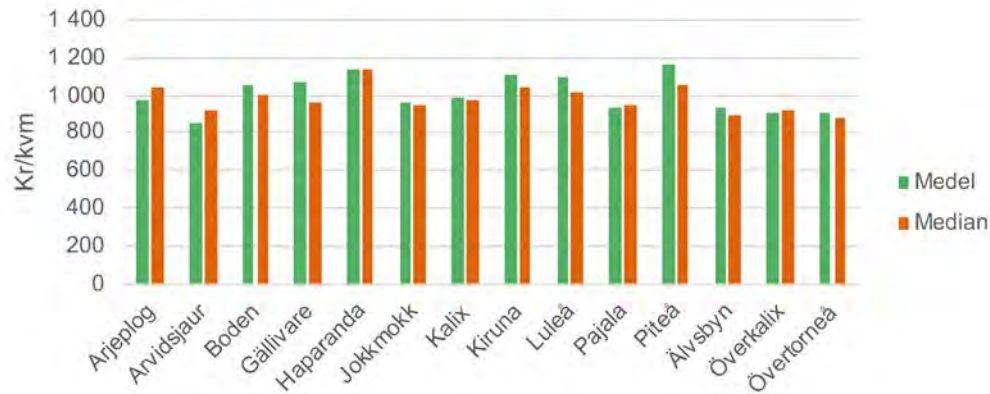
Hyresrätter i flerbostadshus är den boendeform som utgör näst störst del av beståndet i länet. Generellt sett råder liknande struktur med hänsyn till hustyp, flerbostadshus dominerar bland hyresrätter. Här utmärker sig Jokkmokk och Arjeplog för att ha en viss andel småhus med hyresrätter.

6 av 14 kommuner har under 2022 en årshyresnivå över 1 000 kr/kvm (både medel och median), resterande omkring 900 kr/kvm. Inom länet observeras en stor spridning vad gäller utvecklingen av hyresnivån, i snitt har medianhyran ökat med 10 %, men detta varierar mellan 1-20 % beroende på kommun.

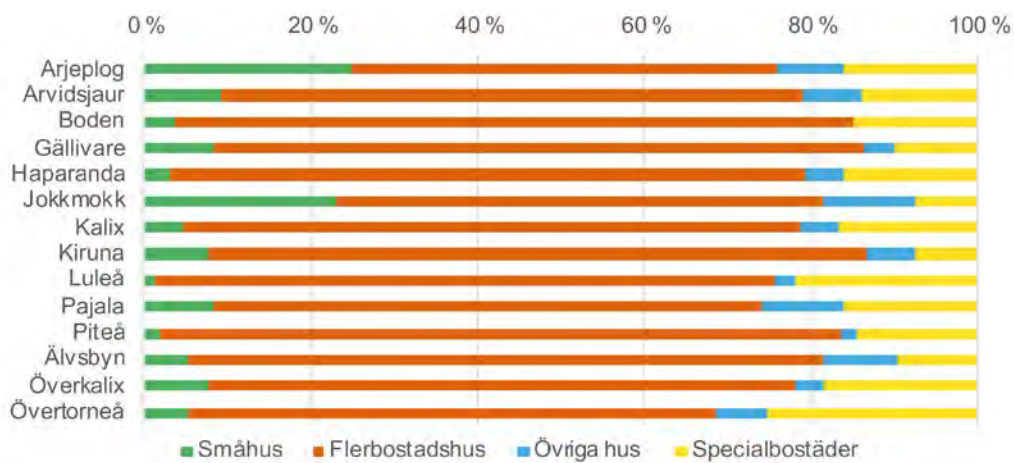
Vidare är det stor skillnad mellan vissa kommuner vad gäller allmännyttans marknadsandel, från 36-37 % i Haparanda och Boden till >70 % i bl.a. Arvidsjaur och Övertorneå.

	Antal hyresrätter 2022	Skillnad medianhyra mellan 2017-2022	Allmännyttans marknadsandel av hyresrätter i flerbostadshus, 2022
Arjeplog	670	7 %	72 %
Arvidsjaur	1 547	1 %	73 %
Boden	6 549	13 %	37 %
Gällivare	4 412	8 %	51 %
Haparanda	1 798	20 %	36 %
Jokkmokk	985	6 %	48 %
Kalix	2 630	14 %	42 %
Kiruna	5 712	10 %	44 %
Luleå	18 818	10 %	44 %
Pajala	1 038	10 %	67 %
Piteå	9 102	16 %	48 %
Älvsbyn	1 560	12 %	41 %
Överkalix	666	16 %	75 %
Övertorneå	890	3 %	79 %

Hyresnivå per kommun, kr/kvm/år 2022



Andel hyresrätter per hustyp (bestånd)



Källor: SCB

Marknaden för privatägda småhus

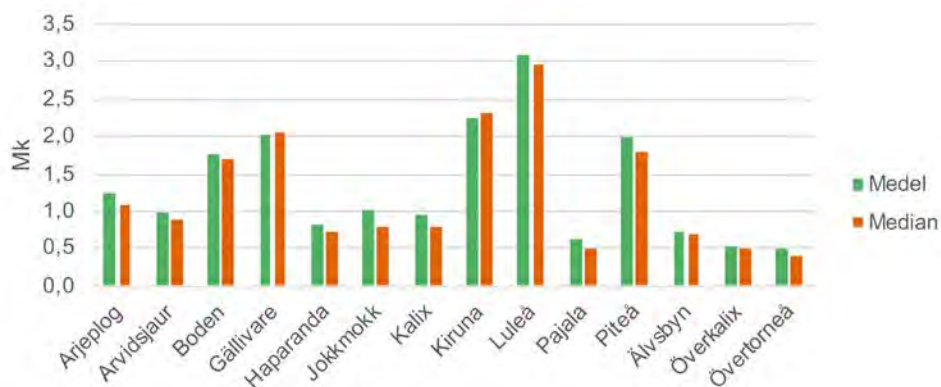
För länet som helhet och per kommun 2022-2023

Såväl marknadsstorlek som prisbilden i länets 14 kommuner uppvisar stor spridning. Under 2022 såldes mellan 33-541 privat ägda småhus, lägst i Arjeplog och högst i Luleå. Genomsnittlig prisnivå i länet varierar mellan 0,5-3,1 mkr, av diagrammet nedan visas medel- och medianpris i respektive kommun.

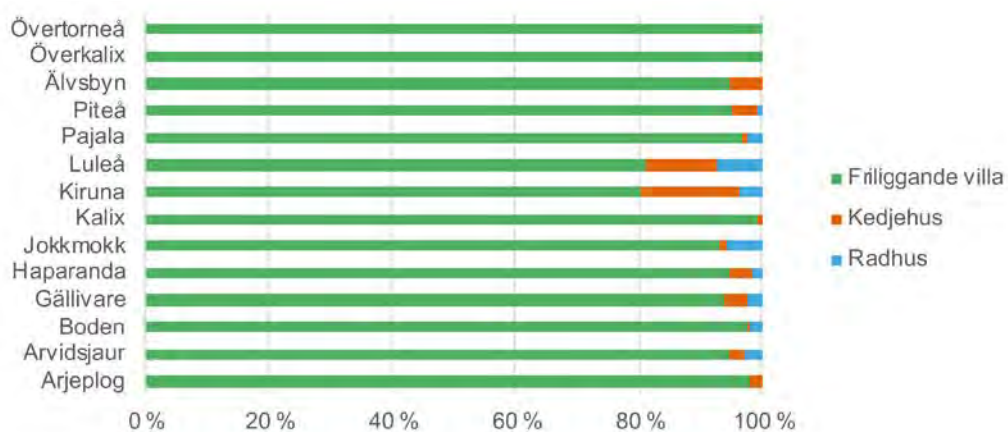
Generellt sett har prisutvecklingen de senaste fem åren varit positiv. I de största kommunerna (mest robust statistik) har den årliga takten legat mellan 6-8 %. Samtliga kommuner utgörs marknaden av minst 80 % friliggande villor. I Kiruna och Luleå finns en viss andel kedjehus, men denna marknad är generellt sett mycket begränsad.

	Antal sålda småhus helår 2022	Årlig prisutveckling 2017/18 till 2022/23
Arjeplog	33	9 %
Arvidsjaur	87	5 %
Boden	249	8 %
Gällivare	134	6 %
Haparanda	93	-2 %
Jokkmokk	61	9 %
Kalix	173	7 %
Kiruna	189	8 %
Luleå	541	7 %
Pajala	65	8 %
Piteå	418	6 %
Älvsbyn	121	2 %
Övertorneå	47	4 %
Övertorneå	51	7 %

Prisbild (mkr) privatägda småhus, 22/23



Andel sålda småhus per typ och kommun



Källor: Mäklarstatistik, Värderingsdata

Marknaden för bostadsrätter

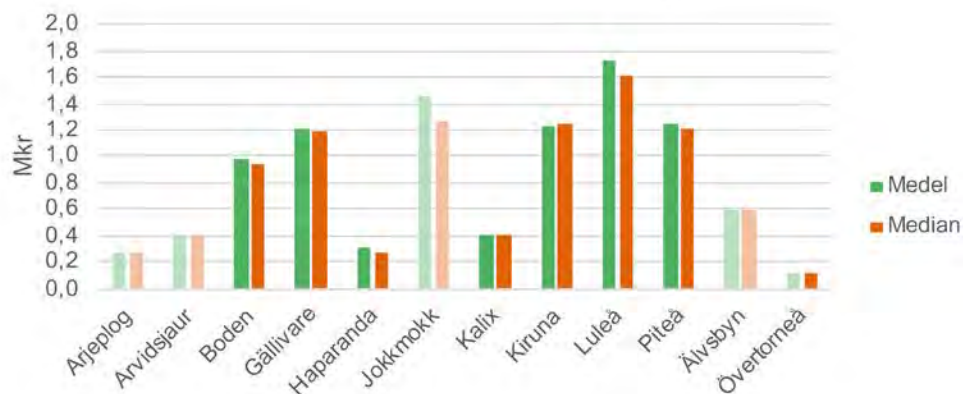
För länet som helhet och per kommun 2022-2023

Utbudet, och således marknaden, för bostadsrätter är i flera av länets kommuner mycket begränsade. Under 2022 och hittills 2023 har det skett varav försäljningar i Boden, Gällivare, Kiruna och Luleå står för 85 % av totalt antal sålda (Luleå ensamt står för 58 %). Sett till beståndets struktur är det främst bostadsrätter i flerbostadshusform som förekommer, men i flera kommuner finns även en viss andel småhus.

I de kommunerna där flest försäljningar har skett har prisutvecklingen varit 3-11 % per år. Prisnivån för de bostadsrätter som har omsatts på andrahandsmarknaden varierar kraftigt. I de kommuner där det sker väldigt få försäljningar har staplarna i det andra diagrammet markerats med ljusare färg.

Kommun	Antal bostadsrätter	Antal sålda 2022-2023	Prisutveckling 17/18-22/23
Arjeplog	28	3*	-
Arvidsjaur	163	23*	-
Boden	1 746	117	7 %
Gällivare	1 078	113	9 %
Haparanda	911	74	5 %
Jokkmokk	81	4*	-
Kalix	806	75	0 %
Kiruna	1 825	162	11 %
Luleå	8 926	996	3 %
Pajala	14	-	-
Piteå	977	86	5 %
Älvsbyn	76	15*	-
Överkalix	0	-	-
Övertorneå	40	2*	-

*antal försäljningar under perioden 2020-2023

*Prisnivå för sålda bostadsrätter, 2023***

**försäljningar 2020-2023 med justerade priser till dagens marknad

Andel bostadsrätter per hustyp (bestånd)

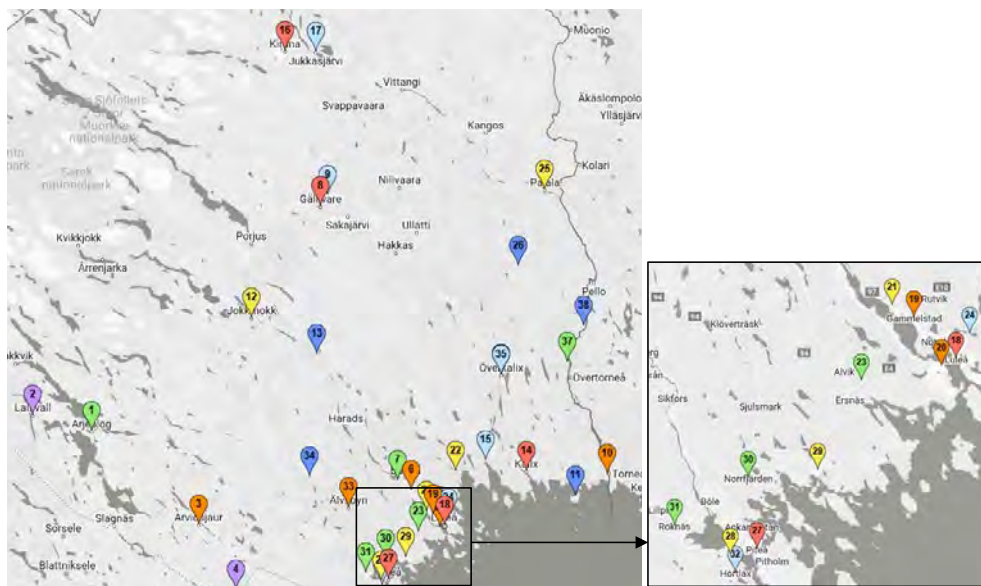
Källor: Mäklarstatistik, Värderingsdata, SCB

Förutsättningar i utvalda tätorter

Utvalda tätorter

Juni Strategi har även undersökt förutsättningarna inom kommunernas största tätorter. Analysen i denna rapport har genomförts på kommunnivå och länsnivå i första hand och sedan, i överenskommelse med beställaren, i tätorter med över 1 000 invånare. I de kommuner som inte har tätorter över 1 000 invånare har centralorten och den näst största orten studerats.

Karta utvalda tätorter



Kommun	Ort	Nr på kartan	Typ av ort	Invånare 2020*
Arjeplog	Arjeplog	1	Centralort	1 701
	Laisvall	2	Andra största ort	68
Arvidsjaur	Arvidsjaur	3	Centralort	4 457
	Glommersträsk	4	Andra största ort	216
Boden	Boden	5	Centralort	16 832
	Sävast	6	Tätort över 3 000 inv.	3 447
	Trångforsen och Heden	7	Tätort över 1 000 inv.	1 839
Gällivare	Gällivare	8	Centralort	10 929
	Koskullskulle	9	Tätort över 1 000 inv.	1 193
Haparanda	Haparanda	10	Centralort	6 583
	Seskarö	11	Andra största ort	438
Jokkmokk	Jokkmokk	12	Centralort	2 766
	Vuollerim	13	Andra största ort	623
Kalix	Kalix	14	Centralort	8 393
	Töre	15	Tätort över 1 000 inv.	1 000
Kiruna	Kiruna	16	Centralort	17 513
	Jukkasjärvi	17	Andra största ort	692
Luleå	Luleå	18	Centralort	49 123
	Gammelstaden	19	Tätort över 4 000 inv.	4 836
	Bergnäset	20	Tätort över 3 000 inv.	3 761
	Södra Sunderbyn	21	Tätort över 3 000 inv.	3 090
	Råneå	22	Tätort över 2 000 inv.	2 031
	Antnäs	23	Tätort över 1 000 inv.	1 736
	Hällbäcken och Sinksundet	24	Tätort över 1 000 inv.	1 014
Pajala	Pajala	25	Centralort	2 013
	Korpilombolo	26	Andra största ort	505
Piteå	Piteå	27	Centralort	23 934
	Bergsviken	28	Tätort över 2 000 inv.	2 312
	Rosvik	29	Tätort över 1 000 inv.	1 868
	Norrfjärden	30	Tätort över 1 000 inv.	1 579
	Roknäs	31	Tätort över 1 000 inv.	1 272
	Hortlax	32	Tätort över 1 000 inv.	1 085
Älvsbyn	Älvsbyn	33	Centralort	5 046
	Vidsel	34	Andra största ort	471
Överkalix	Överkalix	35	Centralort	1 035
	Tallvik	36	Andra största ort	486
Övertorneå	Övertorneå	37	Centralort	1 737
	Juoksengi	38	Andra största ort	286

* Källa SCB. Avser senaste tillgängliga året för tätortsstatistiken

Antal och andel invånare per åldersgrupp

Studerade tätorter i respektive kommun exkl. centralorten, 2020

I nedan tabell visas antal invånare och åldersfördelning i tätorter utöver respektive kommuns centralort. Urvalet är baserat på den näst största tätorten i respektive kommun inklusive tätorter med över 1 000 invånare.

Kommun	Arjeplog	Arvidsjaur	Boden		Gällivare	Haparanda
Tätort	Laisvall*	Glommersträsk	Sävast	Trångforsen och Heden	Koskullskulle	Seskarö
0-19 år	-	23 %	28 %	27 %	24 %	20 %
20-64 år	-	50 %	54 %	54 %	59 %	44 %
65+ år	-	27 %	18 %	19 %	17 %	36 %
Totalt, alla åldrar	0	216	3 447	1 839	1 193	438

Kommun	Jokkmokk	Kalix	Kiruna	Luleå		
Tätort	Vuollerim	Töre	Jukkasjärvi	Antnäs	Bergnäset	Gammelstad
0-19 år	12 %	18 %	33 %	31 %	25 %	24 %
20-64 år	48 %	51 %	51 %	53 %	54 %	53 %
65+ år	40 %	31 %	15 %	17 %	22 %	23 %
Totalt, alla åldrar	623	1 000	692	1 736	3 761	4 836

Kommun	Luleå, forts.				Pajala
Tätort	Hällbäcken och Sinksundet		Råneå	Södra Sunderbyn	Korpilombolo
0-19 år	43 %		20 %	32 %	28 %
20-64 år	54 %		50 %	53 %	42 %
65+ år	3 %		31 %	15 %	31 %
Totalt, alla åldrar	1 014		2 031	3 090	505

Kommun	Piteå					Älvsbyn	Övertorneå	Överkalix
Tätort	Bergsviken	Hortlax	Norrfjärden	Roknäs	Rosvik	Vidsel	Tallvik	Juoksengi
0-19 år	28 %	26 %	28 %	25 %	28 %	16 %	20 %	14 %
20-64 år	56 %	49 %	48 %	52 %	49 %	49 %	52 %	42 %
65+ år	15 %	25 %	24 %	22 %	24 %	35 %	29 %	44 %
Totalt, alla åldrar	2 312	1 085	1 579	1 272	1 868	471	486	286

*För Laisvall finns ingen tillgänglig åldersfördelning då orten har för få invånare och är klassad som en småort i stället för tätort.

Andel bostäder per upplåtelseform och ort, 2022

Tabellen visar per kommun och tätort hur stor andel av bostadsbeståndet som utgörs av de olika upplåtelseformerna. Sammanställningen har gjorts utifrån DeSO-statistik från SCB i den mån det har stämt överens med utvalda orter som studerats, annars har Juni Strategi använt information baserat på taxerade fastigheter hämtade från verktyget Värderingsdata Pro.

Generellt sett skiljer sig inte strukturen nämnvärt ifrån hur det ser ut på kommunnivå, äganderätter (privatägda småhus) dominerar följt av hyresrätter. Bostadsrätter utgör sammantaget en mycket begränsad andel.

Tillsammans med åldersstrukturen framträder dock mönster som särskiljer vissa av orterna från varandra. I till exempel Vuollerim och Juoksengi noteras att åldersgruppen 65+ år utgör över 40 % av totalt antal invånare och där majoriteten är boende i privatägt småhus.

Hällbäcken och Sinksundet å andra sidan är en ort vars ålder- och bostadsstruktur tydligt präglas av att utvecklingsområdet Hällbacken som växt fram de senaste åren. Där är i stället 43 % av de boende barn 0-19 år och andelen äldre invånare är lägst bland alla studerade orter. Även här dominerar bostadsbeståndet av äganderätter men även en viss andel bostadsrätter.

Kommun	Ort	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt
Arjeplog	Arjeplog	3 %	50 %	47 %
	Laisvall*	0 %	3 %	97 %
Arvidsjaur	Arvidsjaur	6 %	52 %	42 %
	Glommersträsk*	0 %	25 %	75 %
Boden	Boden	14 %	55 %	32 %
	Sävast	15 %	21 %	64 %
	Trångforsen och Heden	0 %	4 %	96 %
Gällivare	Gällivare	15 %	53 %	33 %
	Koskullskulle	0 %	44 %	56 %
Haparanda	Haparanda	24 %	43 %	33 %
	Seskarö*	0 %	7 %	93 %
Jokkmokk	Jokkmokk	4 %	49 %	47 %
	Vuollerim*	0 %	20 %	80 %
Kalix	Kalix	17 %	43 %	40 %
	Töre	0 %	34 %	66 %
Kiruna	Kiruna	20 %	51 %	29 %
	Jukkasjärvi*	0 %	10 %	90 %
Luleå	Luleå	29 %	53 %	19 %
	Gammelstaden	5 %	43 %	52 %
	Bergnäset	9 %	42 %	49 %
	Södra Sunderbyn	3 %	10 %	88 %
	Antnäs	0 %	15 %	85 %
	Råneå	0 %	49 %	51 %
	Hällbäcken och Sinksundet*	13 %	0 %	87 %
Pajala	Pajala	1 %	60 %	39 %
	Korpilombolo*	0 %	19 %	81 %
Piteå	Piteå	7 %	57 %	36 %
	Bergsviken	3 %	18 %	79 %
	Hortlax*	0 %	18 %	82 %
	Norrjärden*	0 %	11 %	89 %
	Roknäs*	0 %	15 %	85 %
	Rosvik	0 %	15 %	85 %
Älvsbyn	Älvsbyn	3 %	47 %	50 %
	Vidsel*	0 %	36 %	64 %
Övertorneå	Övertorneå*	0 %	50 %	50 %
	Tallvik*	0 %	23 %	77 %
Övertorneå	Övertorneå	3 %	57 %	40 %
	Juoksengi*	0 %	13 %	87 %

*Källa: VD Pro, annars SCB

Prisnivå i utvalda orter

Bostadsrätt och äganderätt, år 2022-2023

Juni Strategi har även undersökt aktuella prisnivåer i utvalda orter baserat på andrahandsförsäljningar gjorda perioden 2020-2023 med justerade priser till dagens marknad. Dessa presenteras i tabellen.

I 19 av 36 orter saknas försäljningar av bostadsrätter, Jokkmokk och Överkalix saknar helt försäljningar i någon av de utvalda tätorterna. Luleå är den enda kommunen där det har skett försäljningar i flera olika tätorter, i övrigt är bostadsrättsutbudet begränsat till centralorterna.

Precis som på kommunnivå råder stora prisspann mellan studerade geografier, från några hundra tusen till dryga 4 miljoner kronor för äganderätterna. Prisbilden som baseras på faktiska försäljningar på andrahandsmarknaden (budgivning) speglar attraktivitet utifrån parametrar så som tillgänglighet, områdeskvaliteter, byggnadsperiod, socioekonomi, rykte och status etc.

De allra högsta noteringarna återfinns i Luleå, både vad gäller äganderätter och bostadsrätter, tex. i Bergnäset och Hällbäcken och Sinksundet. Här ligger kvm-priserna för bostadsrätter mellan 25 000-30 000 kr/kvm. Flera av orterna i Gällivare, Kiruna och Piteå har även de relativt höga bostadspriser där äganderätterna ligger runt 2 mkr och bostadsrätterna mellan 15 000 – 20 000 kr/kvm.

Kommun	Ort	Pris äganderätt (mkr)	Pris brf (kr/kvm)
Arjeplog	Arjeplog	0,9	5 460
	Laisvall	0,7	-
Arvidsjaur	Arvidsjaur	1,2	6 317
	Glommersträsk	0,2	-
Boden	Boden	1,7	13 957
	Sävast	2,1	12 641
	Trångforsen och Heden	1,5	-
Gällivare	Gällivare	2,2	19 730
	Koskullskulle	2,1	-
Haparanda	Haparanda	0,9	4 324
	Seskarö	0,8	-
Jokkmokk	Jokkmokk	1,2	-
	Vuollerim	0,3	-
Kalix	Kalix	1,0	6 103
	Töre	0,6	-
Kiruna	Kiruna	2,4	20 279
	Jukkasjärvi	2,8	-
Luleå	Luleå	3,2	26 485
	Antnäs	2,7	-
	Bergnäset	4,3	25 825
	Gammelstad	3,4	21 488
	Hällbacken och Sinksundet	4,5	27 370
	Råneå	1,6	-
	Södra Sunderbyn	3,3	26 121
Pajala	Pajala	0,9	5 484
	Korpilombolo	0,3	-
Piteå	Piteå	2,1	17 458
	Bergsviken	2,1	14 516
	Hortlax	2,4	-
	Norr fjärden	1,7	-
	Roknäs	1,5	-
	Rosvik	1,4	-
Älvsbyn	Älvsbyn	0,8	8 897
	Vidsel	0,4	-
Övertorneå	Övertorneå	0,6	-
	Tallvik	0,5	-
Övertorneå	Övertorneå	0,6	2 315
	Juoksengi	0,4	-

Boverkets beräkningsmetod för bostadsbehov

Beräkningsmetod

Demografiskt drivet bostadsbehov

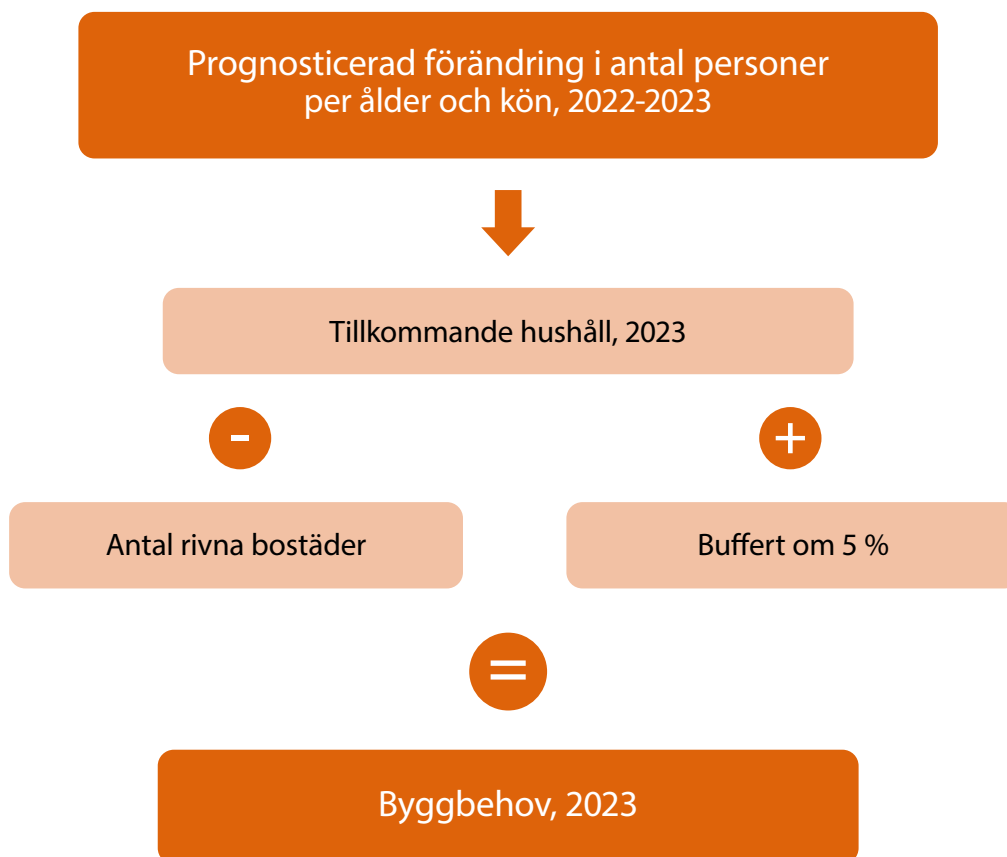
Vid beräkning av byggbehovet för respektive kommun för 2023 i Norrbottens län har Juni Strategi utgått från Boverkets beräkningsmetod för det demografiskt drivna bostadsbehovet. Beräkningen är genomförd enligt schematisk bild nedan och förklaras mer ingående nedan.

För beräkningen används SCBs ordinarie prognos för befolkningsförändringen per ålder och kön mellan 2022-2023. För att sedan beräkna vad detta innebär för förväntat antal tillkommande hushåll i kommunen används de hushållskvoter för 2021 för respektive kommun som SCB tagit fram på uppdrag av Länsstyrelsen (data som Länsstyrelsen tillhandahåller).

Därefter tas även hänsyn till antalet bostäder som rivits i respektive kommun år 2022, inklusive en buffert om 5 % är enligt Boverkets rekommendationer.

Detta resulterar slutligen i ett byggbehov för 2023 i respektive kommun och i sin tur för länet som helhet. Resultatet ger således en bild av hur kommunernas förutsättningarna ser ut idag för att tillgodose eventuella tillkommande bostadsbehov.

Då det för flertalet kommunerna prognosticeras att befolkningsmängden kommer minska, innebär detta ett negativt bostadsbehov för många kommuner. Ett negativt bostadsbehov behöver emellertid inte innebära (1) att det inte finns en efterfrågan för nyproducerade bostäder eller (2) att det behöver rivas bostäder. Ett negativt bostadsbehov om x antal bostäder kan däremot i teorin betraktas som antalet bostäder som kan ses som tillgängliga för antingen kommunens invånare eller för inflyttare till kommunen.



Resultat

Demografiskt drivet bostadsbehov per kommun

Nedan visas Juni Strategis beräkning av byggbehovet 2023 enligt Boverkets metod. I de flesta kommuner blir byggbehovet enligt Boverkets metod negativt för 2023, vilket i regel beror på att antalet invånare i respektive kommun prognosticeras att minska enligt SCBs ordinarie prognos. De kommuner som har ett positivt byggbehov för 2023 är Luleå (155 st bostäder) och Piteå (16 st bostäder).

Kommun	Prognosticerad befolkningsförändring, 2022-2023	Tillkommande hushåll, 2023
Arjeplog	-30	-21
Arvidsjaur	-39	-27
Boden	-260	-102
Gällivare	-317	-167
Haparanda	-30	-6
Jokkmokk	-77	-46
Kalix	-159	-54
Kiruna	-333	-159
Luleå	155	97
Pajala	-64	-16
Piteå	-66	16
Älvsbyn	-52	-8
Överkalix	-32	-8
Övertorneå	-37	-16
Hela länet	-1339	-517

Kommun	Antal rivna bostäder, 2022	Tillkommande byggbehov, 2023	Totalt byggbehov inkl. buffert, 5 %
Arjeplog	0	-21	-21
Arvidsjaur	0	-27	-27
Boden	0	-102	-102
Gällivare	89	-78	-78
Haparanda	0	-6	-6
Jokkmokk	0	-46	-46
Kalix	0	-54	-54
Kiruna	0	-159	-159
Luleå	0	97	102
Pajala	0	-16	-16
Piteå	0	16	17
Älvsbyn	0	-8	-8
Överkalix	0	-8	-8
Övertorneå	0	-16	-16
Hela länet	89	-428	-422

Källa: Juni Strategi

Matchning mot befintligt bestånd

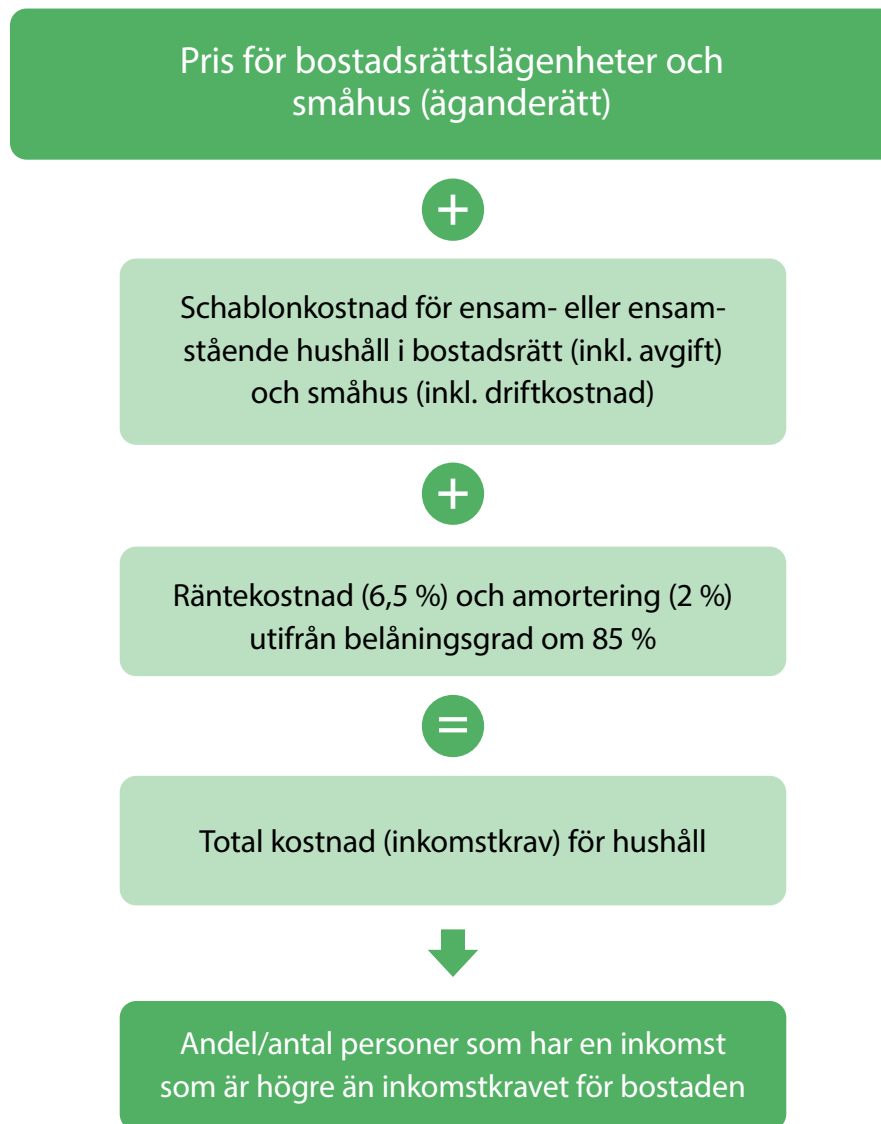
Metodbeskrivning matchning hushåll och utbud

Hur många hushåll har möjlighet att efterfråga en bostad i befintligt bestånd?

Nedan visas hur matchningen mellan utbud och betalningsförmåga är genomförd och för respektive kommun. Matchningen sker för såväl ensamstående och sammanboende hushåll i respektive kommun och anger hur stor andel av kommunens invånare (20+ år) som har möjlighet att efterfråga bostäder av olika bostadstyper till givna pris- och hyresnivåer och beroende på om man är ensam- eller sammanboende. På kommande sidor visas resultaten utifrån medianpris och medianhyra i respektive kommun. Se tabellbilaga för mer detaljerade grafer över matchningen i respektive kommun.

Ingående variabler i beräkningen

Variabel	Förklaring
Bostadsrättspriser	Försäljningar under 2020-2023 (Värderingsdata, t.o.m. juni 2023)
Småhuspriser	Försäljningar under 2022-2023 (Värderingsdata, t.o.m. juni 2023)
Hyresnivåer	Medianhyra per kommun, 2022 (SCB)
Schablonkostnader	Levnads- och boendekostnader baseras på Finansinspektionens (FI) schablonbelopp för 2022
Belåningsgrad	Belåningsgrad antas vara 85 % och hushållet antas har tillgång till den kontantinsats som krävs.
Ränta och amortering	Kalkylränta om 6,5 % (FI, 2023) och 2 % amortering
Inkomster	Sammanräknad förvärvsinkomst, 2021 (SCB), antal individer (20+ år) per kommun

Matchning för ägda boendeformer

Matchning för hyresrättslägenheter

Inkomstkrav för att kunna efterfråga bostäder

Befintligt bestånd

Tabellen visar det inkomstkrav som tillämpats för respektive bostads och hushållstyp i respektive kommun, och som ligger till grund för matchningsresultatet på föregående sidor.

Inkomstkravet redogör för den inkomst som krävs per person i hushållet för att ha möjlighet att efterfråga medianbostadstypen i fråga.

Hyresrätt		
Kommun	Sammanboende (tkr/år/person)	Ensamstående (tkr/år/person)
Arjeplog	150	204
Arvidsjaur	146	196
Boden	149	201
Gällivare	147	199
Haparanda	154	211
Jokkmokk	147	197
Kalix	148	200
Kiruna	150	204
Luleå	149	202
Pajala	147	197
Piteå	151	205
Älvsbyn	145	194
Överkalix	146	196
Övertorneå	145	193
Genomsnitt	148	200

Bostadsrätt		
Kommun	Sammanboende (tkr/år/person)	Ensamstående (tkr/år/person)
Arjeplog	143	189
Arvidsjaur	147	199
Boden	167	238
Gällivare	176	257
Haparanda	143	190
Jokkmokk	178	261
Kalix	148	199
Kiruna	178	260
Luleå	191	287
Pajala	-	-
Piteå	177	257
Älvsbyn	154	212
Övertorneå	137	179
Överkalix	-	-
Genomsnitt	162	227

Småhus		
Kommun	Sammanboende (tkr/år/person)	Ensamstående (tkr/år/person)
Arjeplog	177	258
Arvidsjaur	170	245
Boden	200	304
Gällivare	210	323
Haparanda	164	232
Jokkmokk	166	236
Kalix	168	240
Kiruna	218	339
Luleå	243	390
Pajala	156	216
Piteå	199	302
Älvsbyn	163	229
Övertorneå	153	210
Överkalix	157	218
Genomsnitt	182	267

Källa: Juni Strategi

Matchning hushåll och befintligt bestånd

Sammanboende hushåll

Tabellen visar andelen individer (20+ år) i respektive kommun som klarar inkomstkra-
vet för respektive bostadstyp givet att man är del av ett sammanboende hus-
håll. Inkomstkra-
vet som tillämpas per person motsvarar hälften av hushållets totala
inkomstkrav.

För sammanboende bedöms matchningen vara god i samtliga kommuner, där i
genomsnitt 77-83 % av invånarna i respektive kommun har möjlighet att efterfråga
en bostad till medianpriser och medianhyresnivåer oavsett bostadstyp. För Pajala
och Övertorneå saknas matchningsresultat för bostadsrätter med anledning av att
det inte skett några försäljningar av sådana objekt.

I enstaka fall medför matchningsresultatet att en större andel personer får möjlig-
het att efterfråga ett ägt boende framför ett hyrt. Ett exempel på detta är Över-
torneå där en större andel har möjlighet att efterfråga en bostadsrätt framför en
hyresrätt enligt modellen. Sådana fall kan förklaras av en relativt låg prisbild, vilket
medför att inkomstkra-
vet blir något lägre för boendeformen. I exemplet Övertor-
neå har det enbart skett två försäljningar av bostadsrätter från 2020 och framåt,
varav en av dem hade ett försäljningspris om 40 tkr.

Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Småhus
Arjeplog	84 %	84 %	79 %
Arvidsjaur	84 %	84 %	79 %
Boden	84 %	80 %	74 %
Gällivare	88 %	85 %	77 %
Haparanda	80 %	80 %	74 %
Jokkmokk	82 %	77 %	77 %
Kalix	84 %	84 %	79 %
Kiruna	87 %	84 %	77 %
Luleå	82 %	75 %	62 %
Pajala	81 %	-	81 %
Piteå	86 %	81 %	77 %
Älvsbyn	82 %	82 %	76 %
Övertorneå	83 %	-	83 %
Övertorneå	80 %	86 %	80 %
Genomsnitt	83 %	82 %	77 %

Matchning hushåll och befintligt bestånd

Ensamstående hushåll

Tabellen visar andelen individer (20+ år) i respektive kommun som klarar inkomstkrauet för respektive bostadstyp givet att man är ett ensamstående hushåll. De som har minst möjlighet att efterfråga bostäder i länets kommuner är ensamstående föräldrar, studenter och ensamstående äldre. Överlag är matchningen för ensamstående personer i länet god, men här finns större skillnader mellan såväl kommuner och bostadstyper. Störst möjlighet har ensamstående att efterfråga en hyresrätt i Gällivare, samtidigt som motsvarande andel är som lägst i Haparanda. Det senare kan förklaras av att Haparanda har relativt höga medianhyror per kvadratmeter.

Matchningsresultatet är överlag som lägst i Luleå, där matchningen av ensamståendes betalningsförmåga gentemot utbudet av småhus bedöms mindre god. Ett relativt sett lågt matchningsresultat för Luleå jämfört med övriga kommuner är delvis drivet av att kommunen har en relativt stor andel studenter med låga inkomster. Samtidigt har Luleå den högsta prisbilden i länet, och en relativt hög andel hushåll med ansträngd boendeekonomi, vilket också förklarar resultatet.

Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Småhus
Arjeplog	68 %	73 %	58 %
Arvidsjaur	73 %	73 %	58 %
Boden	70 %	64 %	47 %
Gällivare	81 %	68 %	53 %
Haparanda	61 %	68 %	55 %
Jokkmokk	72 %	52 %	61 %
Kalix	73 %	73 %	63 %
Kiruna	77 %	65 %	54 %
Luleå	70 %	55 %	35 %
Pajala	69 %	-	63 %
Piteå	72 %	63 %	50 %
Älvsbyn	70 %	65 %	60 %
Övertorneå	67 %	74 %	61 %
Överkalix	70 %	-	64 %
Övertorneå	67 %	74 %	61 %
Genomsnitt	71 %	66 %	56 %

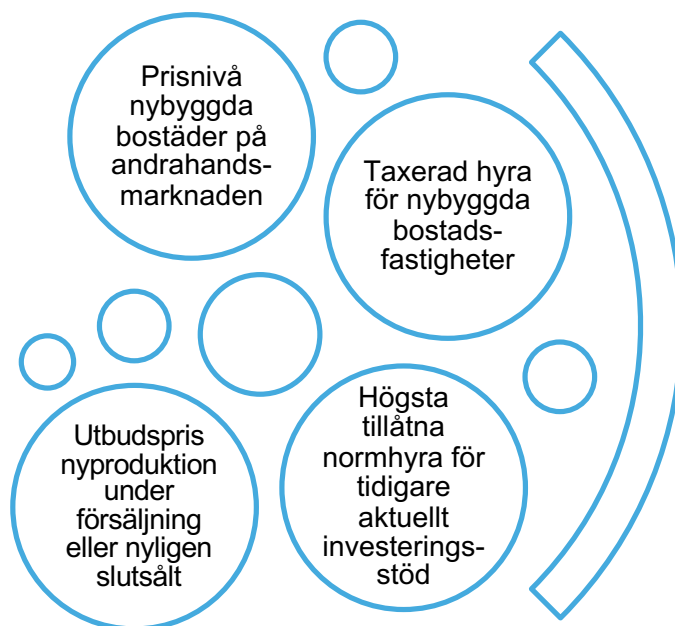
Källa: Juni Strategi

Matchning mot nyproduktion

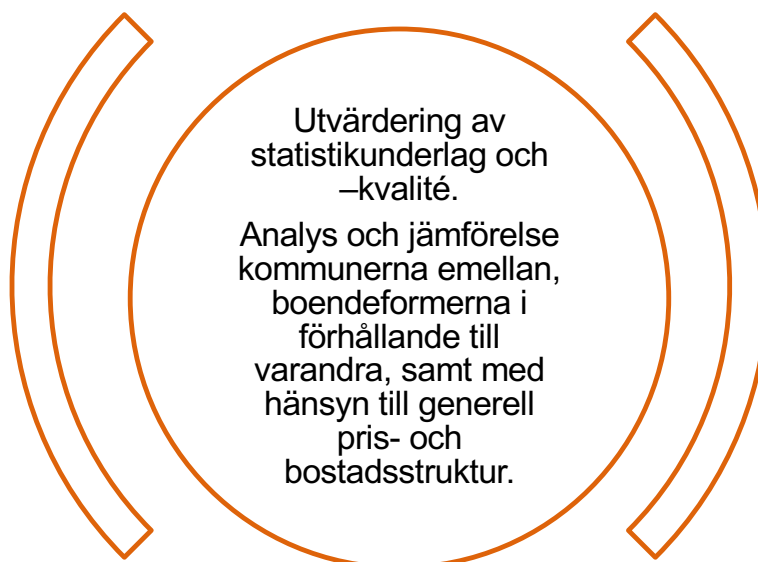
Metod för bedömning av prisindikation för nyproduktion

För att genomföra matchningen mellan hushållen och nyproducerade bostäder har Juni Strategi utifrån nedan illustrerad metod tagit fram pris- och hyresindikationer för genomsnittshushåll, en indikation per upplåtelseform och kommun. I ett fåtal kommuner har det funnits tillgänglig nyproduktionsstatistik för aktuella bostadsprojekt, i tillägg har Juni Strategi samlat in kompletterande underlag för att slutningen dra slutsatser om till vilka nivå nyproduktion skulle kunna komma att efterfrågas i de olika kommunerna.

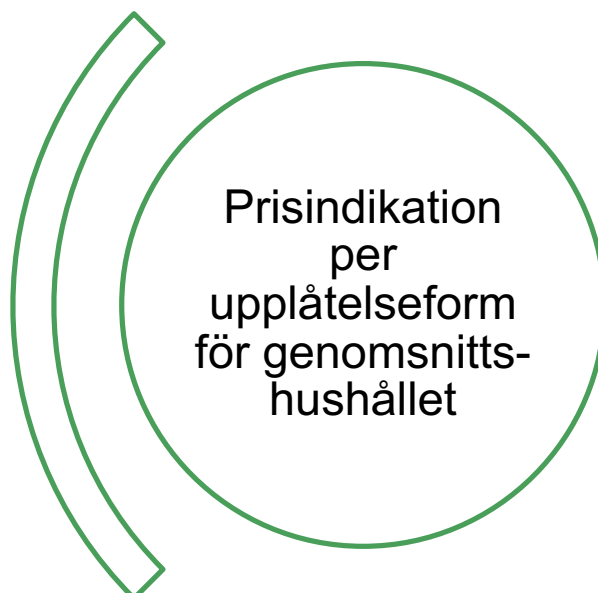
1. *Insamling av statistik; Mäklarstatistik, Booli Pro, Värderingsdata Pro, Boverket*



2. Analys av statistikunderlag

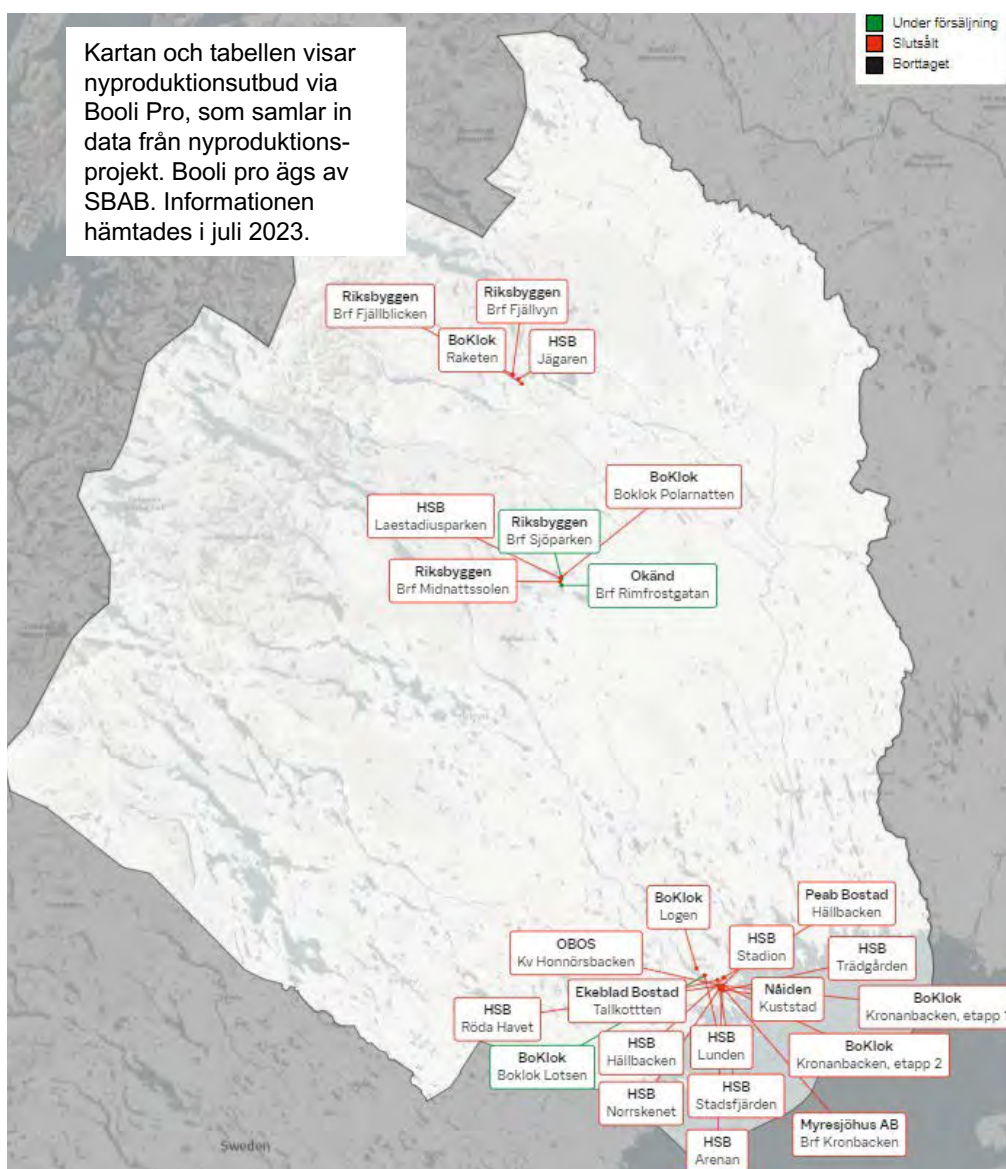


3. Strategis samlade bedömning



Nyproduktionsutbud

Projekt som annonserats ut



Kommun / projekt	Antal bostäder	Säljstart (år)	Medelpris (kr)	Medelpris (kr/kvm)	Årsavgift medel (kr/kvm)
Gällivare	221	-	1 810 260	26 560	788
Boklok Polarnatten	36	2019	1 589 400	24 100	713
Brf Midnattssolen	40	2018	1 413 800	23 300	711
Brf Rimfrostgatan	38	2023	1 651 300	25 200	752
Brf Sjöparken	61	2023	2 769 600	36 100	894
Laestadiusparken	46	2019	1 627 200	24 100	870
Kiruna	128	-	1 578 667	22 367	725
Brf Fjällblicken	47	2019	1 775 500	25 200	782
Brf Fjällvyn	47	2017	1 706 200	24 300	693
Jägaren	0	-	-	-	-
Raketen	34	2014	1 254 300	17 600	700
Luleå	821	-	2 457 840	23 833	593,5
Arenan	98	2015	1 921 100	24 300	578
Boklok Lotsen	23	2022	2 750 400	23 500	512
Brf Kronbacken	22	2017	3 443 200	23 900	440
Hällbacken	72	2015 & 2017	2 446 550	23 850	640
Kronanbacken, etapp 1	30	2012	1 090 700	15 400	650
Kronanbacken, etapp 2	28	2014	1 224 800	17 800	649
Kuststad	323	2016	2 680 600	31 000	615
Kv Honnørsbacken	10	2018	5 237 500	34 500	-
Logen	34	2012	957 300	13 300	684
Lunden	6	2012	2 914 200	26 600	-
Norrskenet	32	2016	3 413 300	35 100	601
Röda Havet	i.u.	-	-	-	-
Stadion	74	2011	2 033 100	21 600	630
Stadsfjärden	i.u.	-	-	-	-
Tallkotten	28	2021	2 525 400	22 000	508
Trädgården	41	2014	1 782 900	20 800	615
Totalsumma för länet	1 170	-	2 202 387	24 235	662

Under försäljning just nu

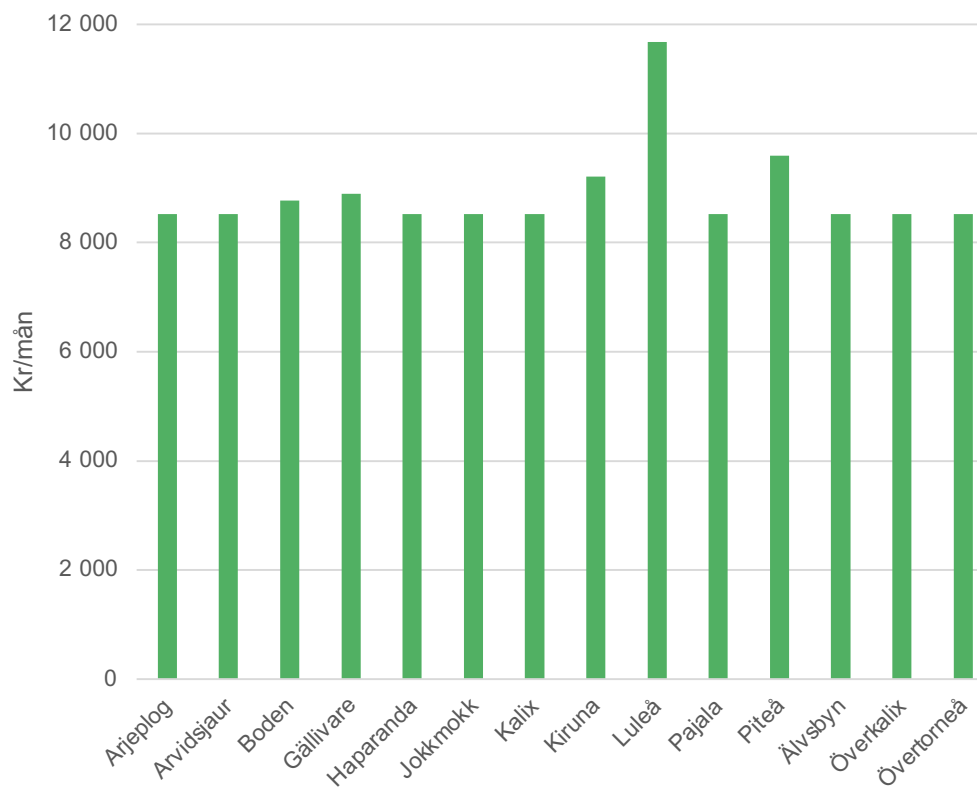
Hyresindikation för nyproducerade hyresrätter

Junis bedömning av nyproduktionshyra avser en lägenhet för genomsnittshus-hållet om 75 kvm. Ingående statistikunderlag, baserade på taxerade hyror år 2022, har vägts samman, och i de fall då det saknats underlag har den högsta tillåtna normhyran, 1 350 kr/kvm, för tidigare aktuellt investeringsstöd använts som referensvärde. Detta motsvarar en månadshyra om cirka 8 500 kr för en 3 rok om 75 kvm.

Nyproduktionshyran i Luleå sticker ut med en nivå på drygt 11 000 kr i månaden, i övrigt ligger Kiruna och Piteå strax över 9 000 kr, resterande kommuner har en hyra mellan 8 500-8 900 kr.

I tabellen nedan visas ett inkomstkrav som innebär att hushållets samlade inkomster måste motsvara 300 % av årshyran för respektive kommun.

Kommun	Inkomstkrav för hushåll (brutto per år)
Arjeplog	307 000
Arvidsjaur	307 000
Boden	316 000
Gällivare	321 000
Haparanda	307 000
Jokkmokk	307 000
Kalix	307 000
Kiruna	332 000
Luleå	421 000
Pajala	307 000
Piteå	346 000
Älvsbyn	307 000
Övertorneå	307 000

Månadshyra för lägenhet 75 kvm

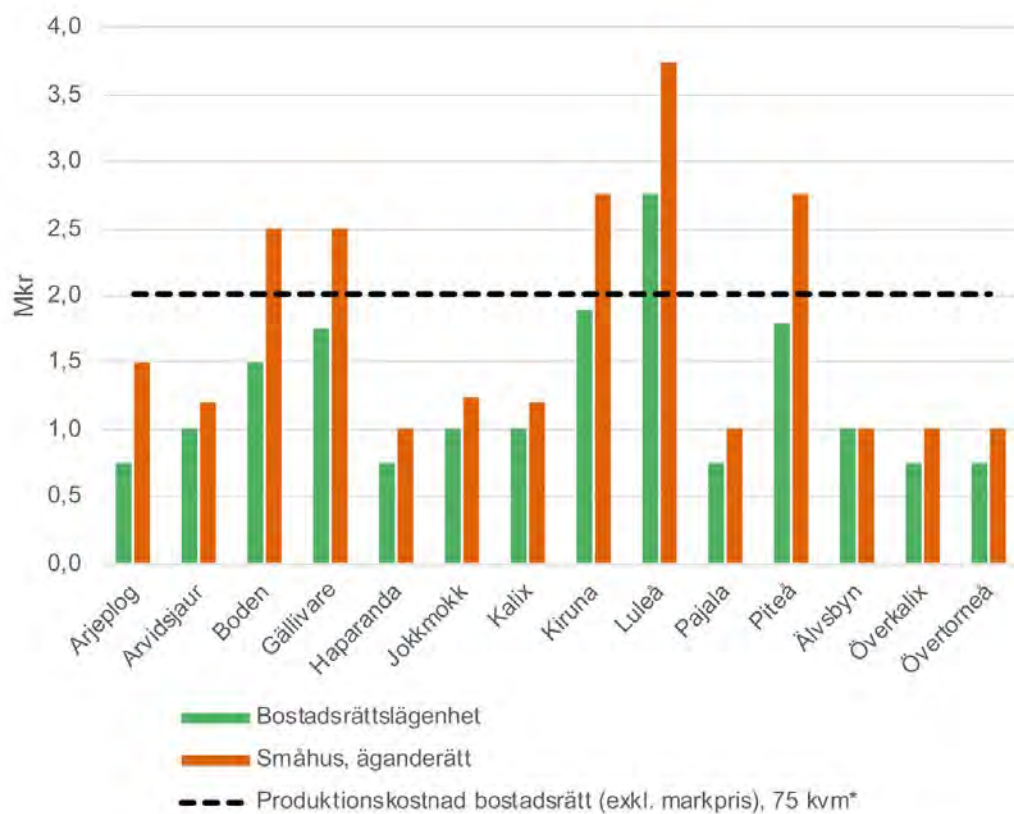
Prisindikation för nyproducerade ägda boendeformer

I diagrammet på nästa sida visas Juni Strategis prisindikation för ägda boendeformer per kommun inklusive den uppskattade produktionskostnaden för en bostadsrättslägenhet om 75 kvm*.

I de fall nyproduktionsstatistik har saknats i kommunen har Juni Strategi undersökt prisskillnaden för privatägda småhus på andrahands-marknaden i förhållande till Luleå där nyproduktion har varit mer förekommande. Denna prisskillnad har sedan använts för att ta fram prisindikationer för både privatägda småhus och bostadsrätter. Statistiken baseras på andrahandsförsäljningar gjorda perioden 2020-2023 med justerade priser till dagens marknad. I de fall då beräkningen har resulterat i ett mycket lågt värde har i stället 750 000 kr använts som lägsta insats.

Produktionskostnaden kan både vara högre och lägre beroende på markkostnad och lokala förutsättningar inom varje kommun.

* Statistiken baseras på den genomsnittliga produktionskostnaden (brutto) per kvadratmeter för bostadsrätter i länsregion I-III, vilket år 2021 var 26 900 kr/kvm exkl. markpriset (SCB).

Insats och pris för ägda boendeformer

Inkomstkrav för att kunna efterfråga bostäder

Nyproduktion

Kommande tabeller visar det inkomstkrav som tillämpats för respektive bostads- och hushållstyp i respektive kommun, och som ligger till grund för matchningsresultatet på föregående sidor. Inkomstkravet redogör för den inkomst som krävs per person i hushållet för att ha möjlighet att efterfråga medianbostadstypen i fråga.

Hyresrätt		
Kommun	Sammanboende (tkr/år/person)	Ensamstående (tkr/år/person)
Arjeplog	165	234
Arvidsjaur	165	234
Boden	166	237
Gällivare	167	238
Haparanda	165	234
Jokkmokk	165	234
Kalix	165	234
Kiruna	169	242
Luleå	184	271
Pajala	165	234
Piteå	171	246
Älvsbyn	165	234
Överkalix	165	234
Övertorneå	165	234
Genomsnitt	167	238

Bostadsrätt		
Kommun	Sammanboende (tkr/år/person)	Ensamstående (tkr/år/person)
Arjeplog	160	224
Arvidsjaur	169	242
Boden	187	278
Gällivare	196	296
Haparanda	160	224
Jokkmokk	169	242
Kalix	169	242
Kiruna	202	307
Luleå	232	369
Pajala	160	224
Piteå	198	300
Älvsbyn	169	242
Överkalix	160	224
Övertorneå	160	224
Genomsnitt	178	260

Småhus		
Kommun	Sammanboende (tkr/år/person)	Ensamstående (tkr/år/person)
Arjeplog	193	290
Arvidsjaur	182	268
Boden	229	362
Gällivare	229	362
Haparanda	175	254
Jokkmokk	184	272
Kalix	182	268
Kiruna	238	380
Luleå	274	453
Pajala	175	254
Piteå	238	380
Älvsbyn	175	254
Överkalix	175	254
Övertorneå	175	254
Genomsnitt	202	308

Källa: Juni Strategi

Matchning hushåll och nyproduktion

Sammanboende hushåll

I tabellen visas andelen individer (20+ år) i respektive kommun som klarar inkomstkravet för respektive bostadstyp givet att man är del av ett sammanboende hushåll. Inkomstkravet som tillämpas per person motsvarar hälften av hushållets totala inkomstkrav.

Liksom för befintliga beståndet är matchningen för nyproduktion särskilt god för sammanboende hushåll i länets kommuner oavsett bostadstyp. För nyproducerade småhus är emellertid matchningsresultatet något lägre, och detta i synnerhet i Luleå, Boden och Piteå.

På grund av utmaningarna med att uppskatta marknadspriset för nyproducerade bostäder i flertalet av kommunerna ska resultatet tolkas med viss tillförsikt. Detta då Juni Strategi ej taget hänsyn till att eventuella produktionskostnader kan överstiga det uppskattade marknadspriset i många av kommunerna. Resultatet ska således betraktas som efterfrågesidans möjligheter att efterfråga nyproduktion - oaktat att byggherrens affär i sin tur måste vara lönsam.

Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Småhus
Arjeplog	79 %	79 %	73 %
Arvidsjaur	79 %	79 %	73 %
Boden	80 %	74 %	64 %
Gällivare	85 %	81 %	72 %
Haparanda	74 %	74 %	74 %
Jokkmokk	77 %	77 %	72 %
Kalix	79 %	79 %	73 %
Kiruna	84 %	77 %	73 %
Luleå	75 %	66 %	59 %
Pajala	75 %	75 %	75 %
Piteå	81 %	77 %	67 %
Älvsbyn	76 %	76 %	76 %
Övertorneå	74 %	74 %	74 %
Överkalix	77 %	77 %	77 %
Övertorneå	74 %	74 %	74 %
Genomsnitt	78 %	76 %	72 %

Källa: Juni Strategi

Matchning hushåll och nyproduktion

Ensamstående hushåll

I tabellen visas andelen individer (20+ år) i respektive kommun som klarar inkomstkravet för respektive bostadstyp givet att man är ett ensamstående hushåll. De som har minst möjlighet att efterfråga bostäder i länets kommuner är ensamstående föräldrar, studenter och ensamstående äldre.

För ensamstående hushåll är matchningsresultatet på nyproduktionsmarknaden som väntat något lägre, även i jämförelse mot befintligt bestånd. Matchningen bedöms emellertid vara god i samtliga kommuner avseende hyresrätter och även för bostadsrätter (förutom i Luleå).

Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Småhus
Arjeplog	63 %	63 %	48 %
Arvidsjaur	63 %	58 %	54 %
Boden	64 %	56 %	33 %
Gällivare	72 %	61 %	46 %
Haparanda	55 %	55 %	50 %
Jokkmokk	61 %	57 %	52 %
Kalix	63 %	58 %	54 %
Kiruna	69 %	58 %	43 %
Luleå	59 %	39 %	18 %
Pajala	58 %	58 %	53 %
Piteå	63 %	54 %	33 %
Älvsbyn	60 %	56 %	56 %
Övertorneå	55 %	55 %	50 %
Överkalix	57 %	57 %	53 %
Övertorneå	55 %	55 %	50 %
Genomsnitt	62 %	56 %	46 %

Källa: Juni Strategi

Resurssvaga hushåll och trångboddhet

Boverkets mått

För att analysera resurssvaga hushåll har Boverkets underlag och statistik använts. Statistiken visar hur många hushåll som lever i en utsatt ekonomisk situation och/eller trångboddhet. Måtten är beskrivna i tabellen till höger. Statistiken är bruten på hushållstyp, boendeform och ålder. Vad gäller ålder visas statistiken på individnivå medan den för övriga mått visas på hushållsnivå.

I Norrbottens mindre kommuner medför befolkningsstorleken en utmaning då information sekretessbeläggs om den omfattar färre än fyra hushåll.

Statistikens senaste uppgifter är från år 2020 vid denna rapports analysstidpunkt. Vid ett senare skede har statistik för år 2021 tillkommit. Statistiken för år 2021 kommenteras löpande i texten.

Hushållstyp	Boendeform
Ensamstående utan barn	Bostadsrätt flerbostadshus
Sammanboende utan barn	Bostadsrätt småhus
Sammanboende med barn	Hyresrätt flerbostadshus
Övriga hushåll utan barn	Hyresrätt småhus
Ensamstående kvinnor med barn	Äganderätt småhus
Ensamstående män med barn	Äganderätt flerbostadshus
Övriga hushåll med barn	Specialbostäder, student Specialbostäder, äldre Specialbostäder, övriga

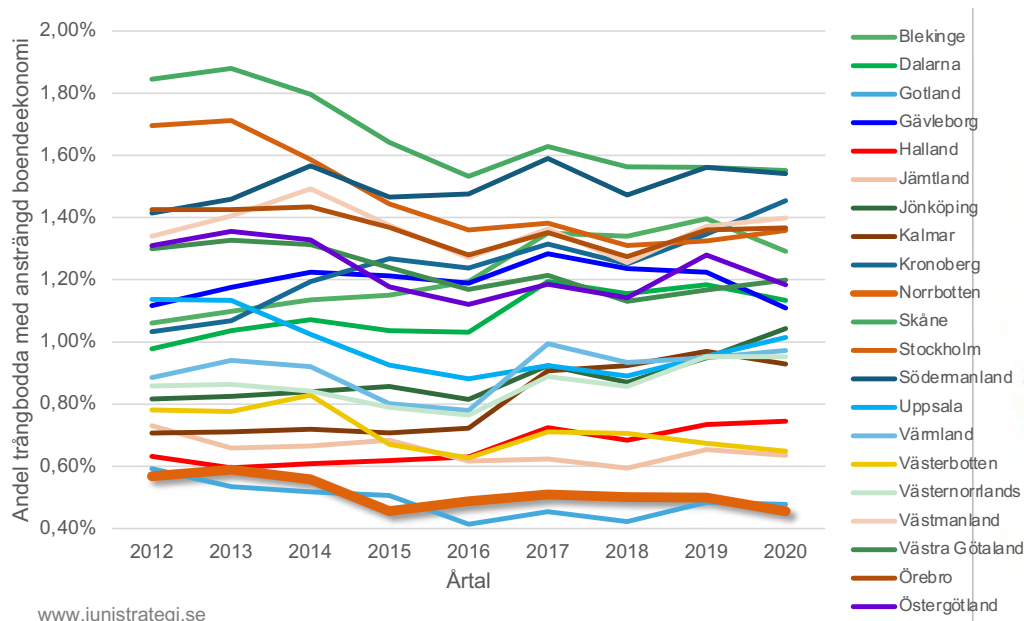
Mått	Kriterier
1. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån riksnormen och genomsnittshyror på orten.
2. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserade på ett riksgenomsnitt av bankernas kalkyler vid köp av bostad.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad.

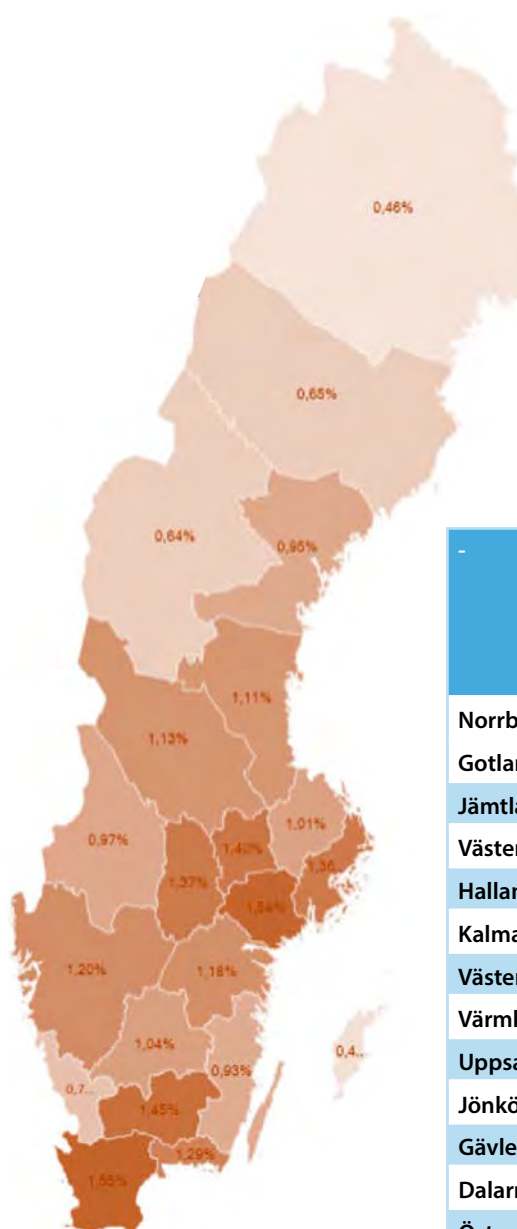
Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Samtliga län

I jämförelse med riket och samtliga län uppvisar Norrbotten lägst andel av befolkningen som är trångbodda och resurssvaga. Andelen har också minskat över tid; från 0,57 % år 2012 till 0,46 % år 2020. Andelen i Norrbotten kan översättas till totalt 563 hushåll år 2020 som är det senaste statistikåret som fanns tillgängligt vid denna analys (15 juni 2023). Sedan analysen gjordes har statistik för år 2021 tillkommit – men trenden fortsätter. År 2021 var 0,4 % av hushållen i Norrbotten trångbodda med ansträngd boendeekonomi.

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi 2020





-	Sorterad efter minsta till största: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi	Antal trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi
Norrbotten	0,5 %	563
Gotland	0,5 %	136
Jämtland	0,6 %	405
Västerbotten	0,6 %	853
Halland	0,7 %	1 105
Kalmar	0,9 %	1 095
Västernorrlands	1,0 %	1 123
Värmland	1,0 %	1 349
Uppsala	1,0 %	1 808
Jönköping	1,0 %	1 710
Gävleborg	1,1 %	1 546
Dalarna	1,1 %	1 561
Östergötland	1,2 %	2 596
Västra Götaland	1,2 %	9 516
Blekinge	1,3 %	976
Stockholm	1,4 %	14 338
Örebro	1,4 %	1 989
Västmanland	1,4 %	1 813
Kronoberg	1,5 %	1 342
Södermanland	1,5 %	2 124
Skåne	1,6 %	9 763

Samtliga mått i Boverkets statistik

Kommuner i Norrbottens län

Samtliga kommuner uppvisar en lägre andel trångbodda hushåll och upprepade flyttar än i riket som helhet.

Samtliga kommuner har även relativt få hushåll som lever i trångboddhet och med ansträngd boendekonomi.

När det gäller andelen hushåll med endast ansträngd boendekonomi varierar måttet mellan kommunerna.

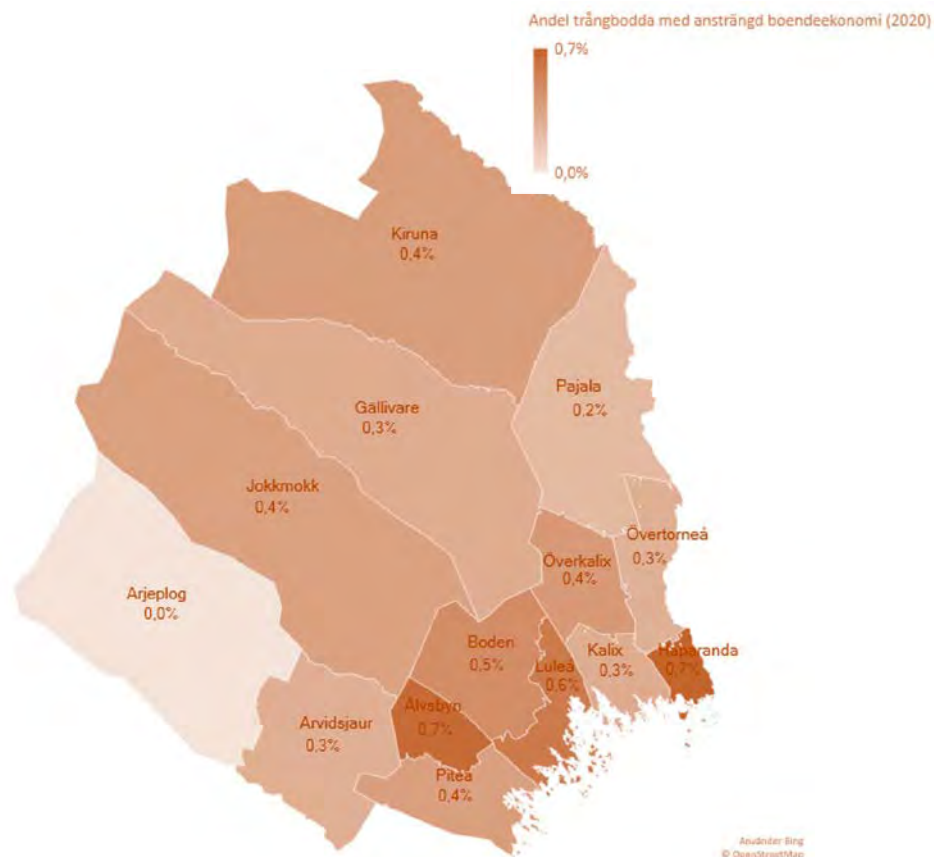
	1. Ansträngd boende ekonomi	2. Ansträngd boendekonomi (KALP)	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi (mått 1)
Arjeplog	4,3 %	29,4 %	4,1 %	0,0 %
Arvidsjaur	3,7 %	27,8 %	3,7 %	0,3 %
Boden	3,1 %	24,7 %	5,1 %	0,5 %
Gällivare	2,5 %	20,2 %	5,5 %	0,3 %
Haparanda	5,4 %	31,4 %	6,2 %	0,7 %
Jokkmokk	5,2 %	30,0 %	4,6 %	0,4 %
Kalix	3,5 %	25,1 %	3,7 %	0,3 %
Kiruna	3,0 %	18,8 %	6,8 %	0,4 %
Luleå	5,2 %	26,5 %	6,2 %	0,6 %
Pajala	4,3 %	31,5 %	5,8 %	0,2 %
Piteå	2,6 %	22,3 %	4,5 %	0,4 %
Älvsbyn	4,5 %	28,7 %	4,6 %	0,7 %
Övertorneå	4,6 %	32,8 %	4,2 %	0,3 %
Totalt länet	3,9 %	27,1 %	4,9 %	0,4 %
Riket	5,1 %	26,0 %	9,7 %	1,2 %

	5. Trångbodda och ansträngd boende-ekonomi (mått 2)	6. Flyttar ofta	7.Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem
Arjeplog	0,8 %	0,8 %	5,0 %	34,9 %
Arvidsjaur	1,0 %	1,4 %	2,7 %	31,2 %
Boden	1,8 %	1,3 %	2,8 %	28,1 %
Gällivare	1,0 %	1,1 %	4,5 %	25,3 %
Haparanda	2,2 %	1,2 %	4,3 %	35,7 %
Jokkmokk	1,1 %	1,7 %	4,5 %	35,2 %
Kalix	1,0 %	1,3 %	3,9 %	29,4 %
Kiruna	1,4 %	1,7 %	4,2 %	23,8 %
Luleå	1,8 %	1,8 %	2,9 %	30,2 %
Pajala	1,3 %	1,3 %	5,8 %	37,8 %
Piteå	1,3 %	1,6 %	2,5 %	25,6 %
Älvsbyn	2,0 %	1,0 %	2,6 %	31,6 %
Övertorneå	1,3 %	0,8 %	5,8 %	36,5 %
Övertorneå	1,2 %	1,1 %	5,9 %	38,9 %
Totalt länet	1,4 %	1,3 %	4,1 %	31,7 %
Riket	3,4 %	1,8 %	3,6 %	30,3 %

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Norrbottens län

Länet uppvisar som beskrivet lägst andelar i hela Sverige. Samtliga Norrbottenskommuner har också en betydligt lägre andel än rikets genomsnitt. I tabellen nedan och på kartan till höger visas andelen och antalet som i Boverkets databas är trångbodda med en ansträngd boendeekonomi inom varje kommun. För att få en rättvisande bild över hur statistiken ser ut har hushåll som bor i specialbostäder och/eller småhus exkluderats i tabellen, detta på grund av att normen är mycket sträng för småhus (minst 20 kvm per barn) och för att boende i specialbostäder redan står under bostadsförsörjningsåtgärder. När denna rensning är gjord minskar siffran från 563 hushåll till 421 hushåll i länet (bortfallet utgörs främst av studenthushåll i Luleå och boende i äganderättssmåhus).



Juni Strategi har valt att i denna rapport utgå från det första måttet över trångboddhet och ansträngd boendeekonomi, det andra måttet som är baserat på KALP ger en högre andel, som för jämförelse också visas i tabellen nedan.

År 2020	Mått 1: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	Mått 2: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
Arjeplog	Färre än 4 hushåll (sekretess)	0,8 %
Arvidsjaur	0,3 % (7 st)	1,0 %
Boden	0,4 % (55 st)	1,8 %
Gällivare	0,3 % (20 st)	1,0 %
Haparanda	0,6 % (21 st)	2,2 %
Jokkmokk	Färre än 4 hushåll (sekretess)	1,1 %
Kalix	0,3 % (14 st)	1,0 %
Kiruna	0,4 % (31 st)	1,4 %
Luleå	0,5 % (177 st)	1,8 %
Pajala	Färre än 4 hushåll (sekretess)	1,3 %
Piteå	0,3 % (66 st)	1,3 %
Älvsbyn	0,6 % (18 st)	2,0 %
Övertorneå	0,6 % (6 st)	1,2 %
Medel (summa)	0,4 % (421 st)	1,4 %
Riket	1,2 %	3,4 %

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Per bostadstyp

Det är en övervägande större andel som är utsatta inom hyreslägenheter, 0,99 % i länet. Det är endast Luleå och Kiruna som även har hushåll i gruppen boende i bostadsrättslägenheter. Kiruna sticker ut, eftersom det där är väldigt jämnt fördelat; 0,63 % (br) respektive 0,68 % (hr). Et volorpore, necuptae rectem lati aliquidel

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi i olika boendeformer (småhus samt specialbostäder har exkluderats)

År 2020	Bostadsrätt flerbostadshus	Hyresrätt flerbostadshus
Arjeplog	sekretess	sekretess
Arvidsjaur	0,00 %	0,83 % (7 st)
Boden	0,00 %	1,23 % (55 st)
Gällivare	0,00 %	0,80 % (20 st)
Haparanda	0,00 %	1,87 % (21 st)
Jokkmokk	sekretess	sekretess
Kalix	0,00 %	0,90 % (14 st)
Kiruna	0,63 % (9 st)	0,68 % (22 st)
Luleå	0,28 % (21 st)	1,30 % (156 st)
Pajala	Boendeformen saknas	sekretess
Piteå	0,00 %	1,01 % (66 st)
Älvsbyn	0,00 %	1,88 % (18 st)
Överkalix	Boendeformen saknas	1,63 % (6 st)
Övertorneå	0,00 %	1,69 % (6 st)
Totalsumma	0,08 % (30 st)	0,99 % (391 st)

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi, individnivå år 2020
(samtliga boendeformer och hushållstyper)

År 2020	0-5 år	6-11 år	12-17 år	18-24 år	25-34 år
Arjeplog	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Arvidsjaur	2,4 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Boden	1,9 %	2,0 %	2,2 %	2,5 %	0,9 %
Gällivare	2,6 %	2,8 %	1,7 %	0,8 %	0,6 %
Haparanda	5,3 %	4,6 %	4,6 %	2,7 %	0,7 %
Jokkmokk	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %	0,8 %
Kalix	2,0 %	1,9 %	2,0 %	0,8 %	0,7 %
Kiruna	1,9 %	1,7 %	1,6 %	0,9 %	0,6 %
Luleå	2,5 %	2,1 %	2,2 %	1,7 %	1,2 %
Pajala	3,4 %	2,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Piteå	2,1 %	1,4 %	1,2 %	0,9 %	0,9 %
Älvsbyn	4,4 %	3,7 %	2,4 %	2,7 %	1,3 %
Överkalix	4,9 %	0,0 %	3,1 %	3,3 %	0,0 %
Övertorneå	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,3 %	0,0 %
Medel	2,4 %	1,8 %	1,5 %	1,5 %	0,6 %

År 2020	35-64 år	65-79 år	80 + år
Arjeplog	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Arvidsjaur	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Boden	0,6 %	0,1 %	0,0 %
Gällivare	0,4 %	0,0 %	0,0 %
Haparanda	1,3 %	0,0 %	0,0 %
Jokkmokk	0,6 %	0,0 %	0,0 %
Kalix	0,4 %	0,0 %	0,0 %
Kiruna	0,5 %	0,0 %	0,0 %
Luleå	0,7 %	0,1 %	0,0 %
Pajala	0,4 %	0,0 %	0,0 %
Piteå	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Älvsbyn	1,1 %	0,0 %	0,0 %
Överkalix	0,6 %	0,0 %	0,0 %
Övertorneå	0,4 %	0,0 %	0,0 %
Medel	0,5 %	0,0 %	0,0 %

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Per hushållstyp

Nedan visas andelen trångbodda med ansträngd boendeekonomi inom olika hushållstyper. De allra flesta med få undantag, bor i hyresrätt i flerbostadshus och utgörs främst av olika typer av barnfamiljer. Hushållstyper som saknar värden omfattar 4 eller färre hushåll och är därmed sekretessbelagda. I uppgifterna i tabellen nedan är samtliga boendeformer inkluderade.

År 2020	Ej specificerat	Ensamstående kvinnor med barn	Ensamstående män med barn	Ensamstående utan barn
Arjeplog	-	-	-	-
Arvidsjaur	0,58 %	-	-	-
Boden	1,05 %	3,15 %	3,61 %	-
Gällivare	0,88 %	2,62 %	1,89 %	-
Haparanda	1,92 %	5,29 %	-	-
Jokkmokk	0,31 %	-	-	-
Kalix	0,79 %	1,98 %	2,92 %	-
Kiruna	0,76 %	2,67 %	2,23 %	-
Luleå	1,10 %	2,63 %	2,72 %	-
Pajala	0,61 %	-	-	-
Piteå	0,71 %	3,73 %	2,45 %	-
Älvsbyn	1,59 %	5,60 %	6,45 %	-
Övertorneå	0,40 %	-	-	-

År 2020	Sammanboende med barn	Sammanboende utan barn	Övriga hushåll med barn	Övriga hushåll utan barn
Arjeplog	-	-	-	-
Arvidsjaur	0,88 %	-	-	-
Boden	0,63 %	-	2,78 %	3,53 %
Gällivare	0,49 %	-	-	-
Haparanda	2,01 %	-	-	3,07 %
Jokkmokk	1,17 %	-	-	-
Kalix	0,67 %	-	-	-
Kiruna	0,59 %	-	-	1,39 %
Luleå	0,85 %	0,19 %	3,12 %	4,33 %
Pajala	-	-	-	-
Piteå	0,39 %	0,10 %	-	3,39 %
Älvsbyn	0,64 %	-	-	-
Övertorneå	-	-	-	-

Trenden för hushållstyperna

Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi i Norrbottens län

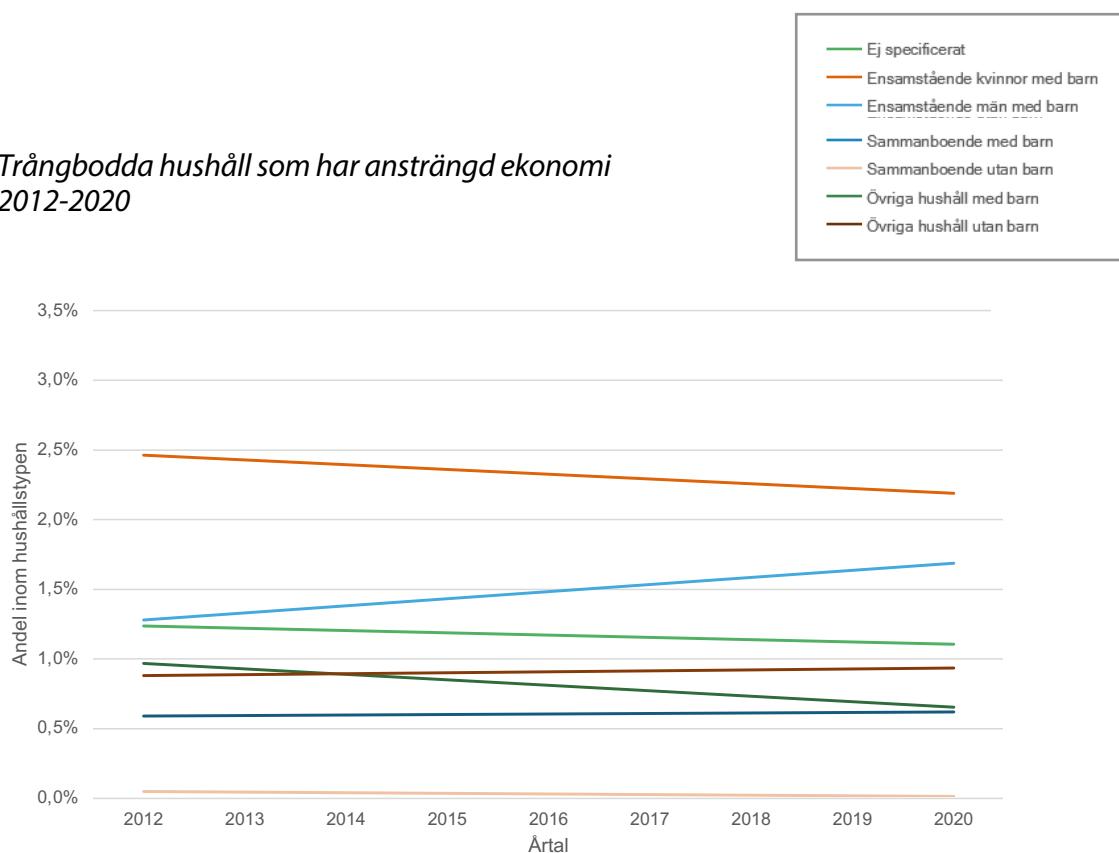
Den största andelen trångbodda med en ansträngd boendeekonomi finns inom hushållstypen ensamstående med barn. Dessa grupper presenteras mer i detalj på följande två sidor för varje kommun i länet.

Den uppåtgående trenden för ensamstående män med barn förklaras helt av Älvsbyns och Piteås värden som är höga åren 2018-2020. Älvsbyn hade åren innan färre än 4 hushåll i gruppen, vilket gör att skillnaden får genomslag.

Den uppåtgående trenden för övriga hushåll utan barn kan kopplas till en ökning av äldre i länet samt studenter.

Övriga hushåll uppvisar en allt lägre andel som är trångbodda och ekonomiskt utsatta.

Trångbodda hushåll som har ansträngd ekonomi 2012-2020



Ensamstående kvinnor med barn

Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi i Norrbottens län

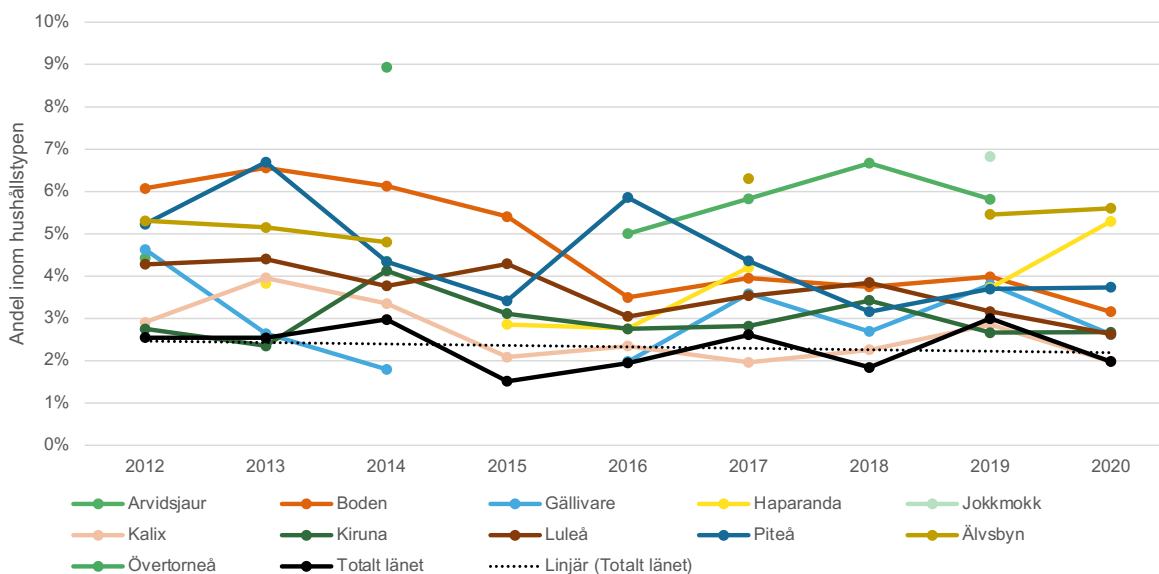
Ensamstående kvinnor med barn är den grupp som uppvisar störst andel som är trångbodda med en ansträngd ekonomi. De allra flesta bor i hyresrätt i flerbostadshus.

Den sammanlagda trenden för länet har sedan år 2012 uppvisat en allt mindre andel som är trångbodda och har en ansträngd boendekonomi.

Arvidsjaur, Älvsbyn och Haparanda har störst andelar inom gruppen.

Arjeplog, Pajala och Övertorneå saknar data för gruppen då antalet understiger 4 hushåll.

Trångbodda ensamstående kvinnor med barn som har ansträngd ekonomi 2012-2020



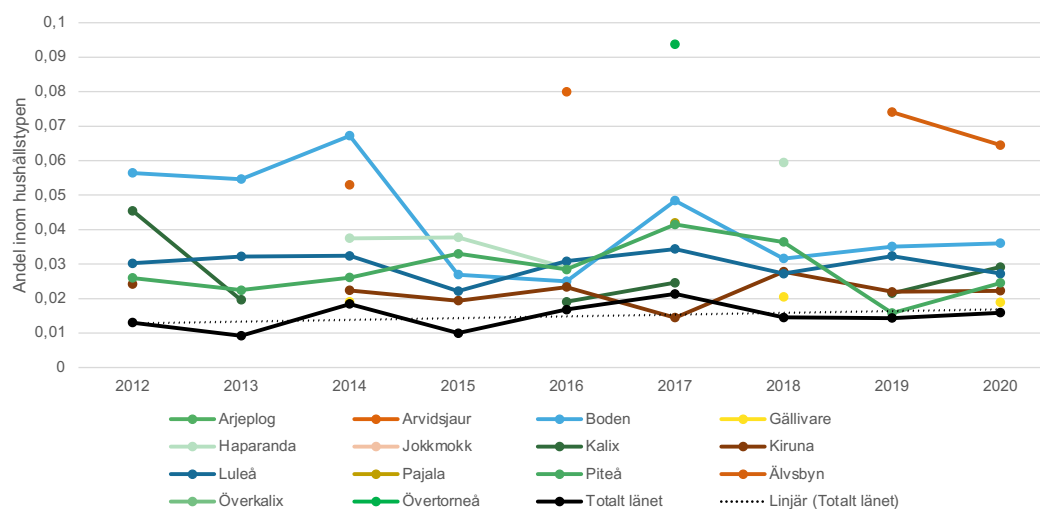
Ensamstående män med barn

Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi i Norrbottens län

Ensamstående män med barn är den grupp som uppvisar näst störst andel som är trångbodda med en ansträngd ekonomi. De allra flesta bor i hyresrätt i flerbostadshus.

Den svagt uppåtgående trenden för länet förklaras helt av Älvsbyns och Piteås värden som är höga åren 2018-2020. Älvsbyn hade åren innan färre än 4 hushåll i gruppen, vilket gör att skillnaden får stort genomslag.

Trångbodda ensamstående män med barn som har ansträngd ekonomi 2012-2020

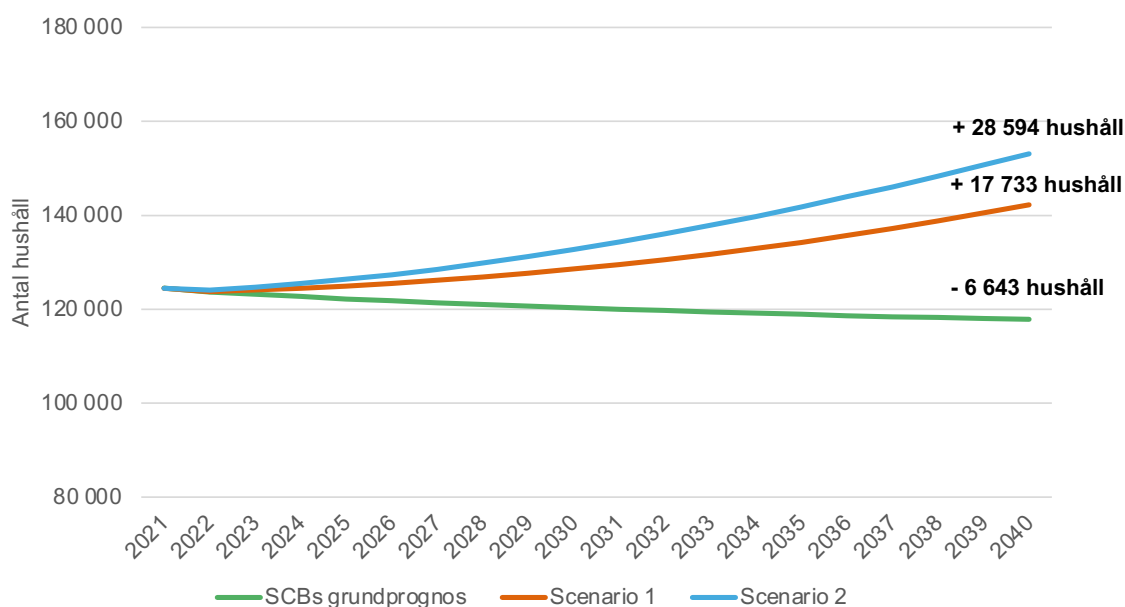


Scenarioanalys

Prognosscenarier för befolkningsutvecklingen

I grafen nedan visas tre alternativa befolkningsprognoser för Norrbottens län mätt i antal hushåll. Scenario 1 & 2 baseras på framskrivningar som SCB tagit fram på uppdrag av Länsstyrelsen i Norrbottens län. SCBs ordinarie prognos utgår från de framskrivningar av befolkningsmängden i respektive kommun som finns tillgängliga i SCBs statistikdatabas. Juni Strategi har använt det genomsnittliga antalet personer per hushåll i respektive kommun för 2022 för att omsätta SCBs ordinarie prognos till att omfatta antal hushåll i stället för antal individer. Senare i rapporten presenteras en scenarioanalys för att mer djupgående analysera vad respektive scenario innebär för förutsättningarna för respektive kommun och länet som helhet.

Prognoser för länets befolkningsutveckling, antal hushåll



Från 2021 till och med 2040 innebär respektive scenario följande för befolkningsutvecklingen i Norrbottens län:

Scenario 1: Baseras på ett antagande om att antalet individer i länet ökar med 35 000 t.o.m. 2040, innebärande en ökning om cirka 17 700 hushåll. Antagandet (antalet) utgår från den sammanlagda ökningen av fastställda befolkningsmål för de kommuner i länet som har sådana.

Scenario 2: Baseras på ett antagande om att antalet individer i länet ökar med 60 000 t.o.m. 2040, innebärande en ökning om cirka 28 600 hushåll. Antagandet utgår från möjligt scenario enligt regeringens samordnare för samhällsomställningen i norra Sverige.

SCBs ordinarie prognos: Antal individer och hushåll minskar med 12 615 respektive 6 643.

Hushåll är en enhet av människor som delar bostad. Ett nytt hushåll generar därför behov om en bostad.

Källa: SCB & Juni Strategi

Prognossammanställning

	Förändring i antal hushåll, 2021-2040		
Kommun	SCBs ordinarie prognos	Scenario 1	Scenario 2
Arjeplog	-233	66	188
Arvidsjaur	-226	429	780
Boden	-926	1 424	2 509
Gällivare	-907	-35	559
Haparanda	-648	145	527
Jokkmokk	-300	5	189
Kalix	-882	269	774
Kiruna	-1 338	671	1 578
Luleå	1 050	11 115	15 507
Pajala	-458	-101	73
Piteå	-672	3 762	5 452
Älvsbyn	-363	193	448
Övertorneå	-325	-83	7
Övertorneå	-415	-128	1
Hela länet	-6 643	17 733	28 594

	Förändring i antal hushåll, genomsnitt per år, 2022-2040		
Kommun	SCBs ordinarie prognos	Scenario 1	Scenario 2
Arjeplog	-12	3	10
Arvidsjaur	-12	23	41
Boden	-49	75	132
Gällivare	-48	-2	29
Haparanda	-34	8	28
Jokkmokk	-16	0	10
Kalix	-46	14	41
Kiruna	-70	35	83
Luleå	55	585	816
Pajala	-24	-5	4
Piteå	-35	198	287
Älvsbyn	-19	10	24
Övertorneå	-17	-4	0
Övertorneå	-22	-7	0
Hela länet	-350	933	1 505

Prognos över befolkningsutvecklingen, antal hushåll

Scenario 1, 2021-2040

I nedan tabell visas det första av två scenarioprognoser som SCB tagit fram på uppdrag av Länsstyrelsen. Prognosperioden är 2022-2040. Scenario 1 bygger på ett antagande om att antalet invånare i länet som helhet ökar med 35 000 från 2021 t.o.m. 2040. Detta styr i sin tur prognosen för respektive kommun på så sätt att utvecklingen av den inrikes inflyttningen till kommunerna följer utvecklingen av länets procentuella befolkningsutveckling under perioden med faktorn 1,0. Scenariot innebär inte att befolkningen sett över hela prognosperioden ökar i samtliga kommuner, men för de flesta innebär det en befolkningstillväxt åtminstone från 2030 och framåt, jämfört med basåret 2021.

-		Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
2021	Antal hushåll	1 426	3 223	14 059	8 942	4 815	2 467	7 943	10 979
2021-2030	Tillväxt (antal)	-43	34	224	-427	-98	-99	-137	-167
-	Tillväxt (%)	-3 %	1 %	2 %	-5 %	-2 %	-4 %	-2 %	-2 %
2021-2040	Tillväxt (antal)	66	429	1 424	-35	145	5	269	671
-	Tillväxt (%)	5 %	13 %	10 %	0 %	3 %	0 %	3 %	6 %

-		Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Norrbottens län
2021	Antal hushåll	39 440	3 007	20 445	3 930	1 696	124 499
2021-2030	Tillväxt (antal)	3 871	-148	1 297	-24	-86	4 071
-	Tillväxt (%)	10 %	-5 %	6 %	-1 %	-5 %	3 %
2021-2040	Tillväxt (antal)	11 115	-101	3 762	193	-83	17 733
-	Tillväxt (%)	28 %	-3 %	18 %	5 %	-5 %	14 %

Källa: SCB & Juni Strategi

Prognos över befolkningsutvecklingen, antal hushåll

Scenario 2, 2021-2040

I nedan tabell visas Scenario 2 av de två scenarier för hushållsprognoser som SCB tagit fram åt Norrbottens län och dess kommuner. Prognosperioden är 2022-2040. Scenario 2 bygger på ett antagande om att befolkningen i länet som helhet ökar med 60 000 individer från 2021 t.o.m. 2040. Detta styr i sin tur prognosen för respektive kommun på så sätt att utvecklingen av den inrikes inflyttningen i kommunerna följer utvecklingen av länets procentuella befolkningsutveckling under perioden med faktorn 1,0. Scenariot innebär att samtliga kommuner i länet skulle ha en befolkningstillväxt sett över hela prognos perioden.

-		Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
2021	Antal hushåll	1 426	3 223	14 059	8 942	4 815	2 467	7 943	10 979
2021-2030	Tillväxt (antal)	5	171	635	-211	56	-28	43	186
-	Tillväxt (%)	0 %	5 %	5 %	-2 %	1 %	-1 %	1 %	2 %
2021-2040	Tillväxt (antal)	188	780	2 509	559	527	189	774	1 578
-	Tillväxt (%)	13 %	24 %	18 %	6 %	11 %	8 %	10 %	14 %

-		Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Norrbottens län
2021	Antal hushåll	39 440	3 007	20 445	3 930	1 696	124 499
2021-2030	Tillväxt (antal)	5 590	-84	1 915	68	-55	8 214
-	Tillväxt (%)	14 %	-3 %	9 %	2 %	-3 %	7 %
2021-2040	Tillväxt (antal)	15 507	73	5 452	448	7	28 594
-	Tillväxt (%)	39 %	2 %	27 %	11 %	0 %	23 %

Källa: SCB & Juni Strategi

Prognos över befolkningsutvecklingen, antal hushåll

SCBs ordinarie prognos, 2021-2040

Nedan tabell visar vad SCBs ordinarie prognos avseende befolkningsutvecklingen i länets kommuner betyder för förändringen i antalet hushåll. SCBs framskrivningar baseras på historiska data över bland annat födelsenetton, in- och utflyttning och fruktsamhetstal. Enligt SCB väntas antalet hushåll minska i samtliga av länets kommuner mellan 2021-2040 förutom i Luleå. För länet som helhet innebär prognosen att antalet hushåll i länet minskar med 5 % till och med 2040. Juni Strategi har använt det genomsnittliga antalet personer per hushåll för 2022 i respektive kommun för att omsätta SCBs ordinarie prognos till att omfatta antal hushåll i stället för antal individer.

		Arjeplog	Arvidsjaur	Boden	Gällivare	Haparanda	Jokkmokk	Kalix	Kiruna
2021	Antal hushåll	1 426	3 223	14 059	8 942	4 815	2 467	7 943	10 979
2021-2030	Tillväxt (antal)	-137	-141	-587	-459	-444	-162	-548	-1 000
	Tillväxt (%)	-10 %	-4 %	-4 %	-5 %	-9 %	-7 %	-7 %	-9 %
2021-2040	Tillväxt (antal)	-233	-226	-926	-907	-648	-300	-882	-1 338
	Tillväxt (%)	-16 %	-7 %	-7 %	-10 %	-13 %	-12 %	-11 %	-12 %

		Luleå	Pajala	Piteå	Älvsbyn	Övertorneå	Överkalix	Norrbottens län
2021	Antal hushåll	39 440	3 007	20 445	3 930	1 696	2 127	124 499
2021-2030	Tillväxt (antal)	646	-280	-440	-191	-187	-249	-4 179
	Tillväxt (%)	2 %	-9 %	-2 %	-5 %	-11 %	-12 %	-3 %
2021-2040	Tillväxt (antal)	1 050	-458	-672	-363	-325	-415	-6 643
	Tillväxt (%)	3 %	-15 %	-3 %	-9 %	-19 %	-20 %	-5 %

Källa: SCB & Juni Strategi

*Vilka åldersgrupper väntas öka/minska i respektive kommun**Scenario 1, 2021-2040*

	Unga vuxna, 16-29 år		Familjebildare, 30-49 år	
Kommun	Förändring i antal hushåll	Förändring i %	Förändring i antal hushåll	Förändring i %
Arjeplog	19	16 %	44	14 %
Arvidsjaur	97	30 %	228	27 %
Boden	270	17 %	662	17 %
Gällivare	61	8 %	433	17 %
Haparanda	57	16 %	30	3 %
Jokkmokk	8	4 %	87	15 %
Kalix	88	14 %	349	19 %
Kiruna	193	16 %	638	20 %
Luleå	3 150	49 %	4 616	41 %
Pajala	6	4 %	44	8 %
Piteå	664	29 %	1 472	25 %
Älvsbyn	51	14 %	164	16 %
Övertorneå	-6	-5 %	35	10 %
Övertorneå	-17	-12 %	57	16 %
Hela länet	4 642	32 %	8 857	26 %

	Mitt i livet, 50-64 år		Pensionärer, 65+ år	
Kommun	Förändring i antal hushåll	Förändring i %	Förändring i antal hushåll	Förändring i %
Arjeplog	-41	-12 %	44	7 %
Arvidsjaur	-8	-1 %	112	9 %
Boden	-250	-7 %	741	14 %
Gällivare	-409	-18 %	-120	-4 %
Haparanda	-227	-19 %	284	13 %
Jokkmokk	-107	-17 %	17	2 %
Kalix	-355	-17 %	188	6 %
Kiruna	-550	-19 %	391	11 %
Luleå	257	3 %	3 092	26 %
Pajala	-129	-18 %	-22	-1 %
Piteå	127	3 %	1 499	21 %
Älvsbyn	-141	-14 %	119	8 %
Övertorneå	-97	-25 %	-14	-2 %
Övertorneå	-163	-33 %	-4	0 %
Hela länet	-2 093	-7 %	6 326	14 %

*Vilka åldersgrupper väntas öka/minska i respektive kommun**Scenario 2, 2021-2040*

	Unga vuxna, 16-29 år		Familjebildare, 30-49 år	
Kommun	Förändring i antal hushåll	Förändring i %	Förändring i antal hushåll	Förändring i %
Arjeplog	40	34 %	93	30 %
Arvidsjaur	162	51 %	392	46 %
Boden	508	32 %	1 225	32 %
Gällivare	153	20 %	769	31 %
Haparanda	111	30 %	164	16 %
Jokkmokk	35	19 %	178	31 %
Kalix	174	28 %	592	32 %
Kiruna	371	30 %	1 136	36 %
Luleå	4 615	72 %	6 828	60 %
Pajala	28	15 %	115	22 %
Piteå	1 046	46 %	2 375	40 %
Älvsbyn	99	26 %	295	29 %
Övertorneå	7	6 %	77	23 %
Hela länet	7 346	50 %	14 348	43 %

	Mitt i livet, 50-64 år		Pensionärer, 65+ år	
Kommun	Förändring i antal hushåll	Förändring i %	Förändring i antal hushåll	Förändring i %
Arjeplog	-16	-4 %	71	11 %
Arvidsjaur	54	7 %	173	13 %
Boden	-91	-3 %	867	16 %
Gällivare	-309	-13 %	-55	-2 %
Haparanda	-163	-14 %	415	19 %
Jokkmokk	-69	-11 %	46	4 %
Kalix	-272	-13 %	279	8 %
Kiruna	-407	-14 %	479	13 %
Luleå	672	7 %	3 392	28 %
Pajala	-90	-12 %	20	1 %
Piteå	345	7 %	1 686	23 %
Älvsbyn	-99	-10 %	154	10 %
Övertorneå	-81	-21 %	4	1 %
Hela länet	-666	-2 %	7 565	17 %

Vilka åldersgrupper väntas öka/minska i respektive kommun

SCBs ordinarie prognos, 2021-2040

	Unga vuxna, 16-29 år		Familjebildare, 30-49 år	
Kommun	Förändring i antal hushåll	Förändring i %	Förändring i antal hushåll	Förändring i %
Arjeplog	-22	-19 %	-63	-20 %
Arvidsjaur	18	6 %	-62	-7 %
Boden	-157	-10 %	-189	-5 %
Gällivare	-87	-11 %	-303	-12 %
Haparanda	-57	-15 %	-173	-17 %
Jokkmokk	-25	-13 %	-54	-9 %
Kalix	-86	-14 %	-140	-7 %
Kiruna	-65	-5 %	-286	-9 %
Luleå	-136	-2 %	377	3 %
Pajala	-18	-10 %	-48	-9 %
Piteå	-57	-3 %	-249	-4 %
Älvsbyn	-46	-12 %	-72	-7 %
Överkalix	-25	-23 %	-56	-16 %
Övertorneå	-44	-33 %	-50	-14 %
Hela länet	-808	-5 %	-1 367	-4 %

	Mitt i livet, 50-64 år		Pensionärer, 65+ år	
Kommun	Förändring i antal hushåll	Förändring i %	Förändring i antal hushåll	Förändring i %
Arjeplog	-97	-27 %	-34	-5 %
Arvidsjaur	-137	-18 %	13	1 %
Boden	-597	-18 %	412	8 %
Gällivare	-600	-26 %	-199	-6 %
Haparanda	-238	-20 %	266	12 %
Jokkmokk	-176	-28 %	-57	-5 %
Kalix	-525	-25 %	58	2 %
Kiruna	-790	-27 %	211	6 %
Luleå	-697	-7 %	2 482	22 %
Pajala	-204	-28 %	-109	-4 %
Piteå	-418	-8 %	1 070	17 %
Älvsbyn	-227	-23 %	13	1 %
Överkalix	-130	-33 %	-97	-10 %
Övertorneå	-174	-35 %	-31	-3 %
Hela länet	-5 009	-16 %	3 996	9 %

Kontaktuppgifter

Länsstyrelsen i Norrbottens län, 971 86 Luleå

Telefon: 010-225 50 00

E-post: norrbotten@lansstyrelsen.se

