



Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2018



Länsstyrelsen
Norrbotten

Titel Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2018
Foton: Mostphotos
Författare: Anna-Karin Abrahamsson, Vendela Björkbom Länström,
Torsten Fors, Katarina Sandling Jonsson, Mats Lindell, Ylva Sardén.
Kontaktperson: Anna-Karin Abrahamsson
Länsstyrelsen i Norrbottens län, 971 86 Luleå
Telefon: 010-225 50 00 fax: 0920-22 84 11
norrboten@lansstyrelsen.se www.lansstyrelsen.se
Rapportnummer: 10/2018
ISSN: 405-7695-2018

Förord

Norrbottnens bostadsmarknad visar även i år på att det finns ett underskott på bostäder, framförallt i länets tätorter, men bostadsmarknaden i länet visar också ett underskott på bostäder för vissa grupper i befolkningen. Befolkningen i länet har ökat men att ta sig in på bostadsmarknaden är svårt för den som saknar resurser, goda referenser eller efterfrågar någon form av kategoribostad, exempelvis särskilt boende för äldre.

Kommunerna lyfter produktionskostnaderna som det främsta hindret för bostadsbyggandet och en stor del av bostadsproduktionen är anpassad för de som har ekonomi att efterfråga en nyproducerad bostad. De statliga stöden som införts för att främja bostadsbyggandet har sedan år 2016 bidragit till byggande av 578 hyresrätter samt 280 lägenheter för äldre i Norrbotten.

I årets bostadsmarknadsanalys lyfts bland annat arbetet med Agenda 2030 fram och kopplas mot de möjligheter och utmaningar som vi har i vårt län, inte minst vad gäller det sociala hållbarhetsperspektivet. Länsstyrelsen vill med denna rapport på ett bredare sätt belysa länets förutsättningar och nuläget för länets bostadsmarknad, inte minst vad gäller social hållbarhet, folkhälsa och integration.

Rapporten bygger framförallt på kommunernas egna svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten men har också kompletterats med erfarenheter från olika sakområden som kopplas till bostadsmarknaden för att få en både bredare och djupare bild av bostadsmarknaden i länet.

Ansvariga för framtagandet av årets bostadsmarknadsanalys är en arbetsgrupp bestående av handläggare Anna-Karin Abrahamsson och bostadsstödhandläggare Vendela Björkbom Länström, båda vid enheten för Samhällsplanering och Kulturmiljö, integrationssamordnare Torsten Fors och handläggare Katarina Sandling Jonsson, båda vid enheten för Social hållbarhet, Energi- och klimatssamordnare Ylva Sardén, samt strateg Mats Lindell vid avdelning Näringsliv.

Länsstyrelsen vill rikta ett stort tack till länets alla kommuner som varit med och bidragit med underlag och erfarenheter, men också för det goda bemötande som vi får ute i länet och för alla intressanta dialoger som förs.

Luleå den 28 juni 2018



Björn O. Nilsson
Landshövding i Norrbottens län



Anna-Karin Abrahamsson
Enheten för Samhällsplanering och Kulturmiljö

Innehållsförteckning

Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2018.....	1
Förord	3
Sammanfattning	6
Bostadsbyggandet och befolkningen	8
Fortsatt efterfrågan på en inbromsande bostadsmarknad.....	8
Länsstyrelsens uppdrag kopplade till bostadsförsörjning	11
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen	11
Översiktspaneläget i Norrbotten	12
Byggnad med statligt stöd.....	13
Agenda 2030	13
Hållbar samhällsplanering.....	14
Social hållbarhet och bostadsförsörjning i Norrbotten	14
Erfarenheter från de personliga ombuden i länet.....	15
Nyanlända och bostadsförsörjning	15
Hur arbetar kommunerna med bosättning för nyanlända?	16
Fattigdom och folkhälsa	16
Hållbar energi.....	17
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2018.....	18
Information om Bostadsmarknadsenkäten.....	18
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2018 – överblick per kommun	18
Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet år 2016–2018	20
Bostadsmarknadsläget på centralorten år 2016–2018.....	21
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten om tre år.....	22
Bostadsbyggandet i länet	23
Hinder för ökat bostadsbyggande	24
Så här bor hushållen i Norrbotten.....	25
Trångboddhet i Sverige.....	25
Boendegifter år 2015 i Sverige.....	26
Bostäder för olika samhällsgrupper i Norrbotten	26
Prisutveckling på bostadsmarknaden i Norrbottens län.....	29
Energianvändning i bostäder.....	32
Återredovisning enligt förordning 2011:1160	35
Källförteckning.....	38



Sammanfattning

Rapporten utgör en återrapportering enligt förordning till regeringen och Boverket men utgör även information till kommuner, byggföretag och andra aktörer.

Länets befolkning har ökat de två senaste åren och det beror till stor del på inflyttning av utrikesfödda. De senaste årens inflyttning är ett positivt och viktigt tillskott för länets fortsatta utveckling, inte minst mot bakgrund av den demografiska utmaning länets står inför.

De strategiska planeringsfrågorna har fått en ökad betydelse. Flera kommuner i länet arbetar aktivt med framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning, framtagande av översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner. Ökad långsiktighet i strategiska planeringsfrågor kräver inte bara politiskt långsiktiga visioner och överenskommelser utan även samarbete mellan olika intressenter i samhället.

De statliga investeringsstöden har en stor betydelse för nybyggnation av flerbostadshus i länet. Sedan stöden infördes år 2016 har de bidragit till byggande av 578 hyresrätter på den ordinarie bostadsmarknaden samt 280 lägenheter för äldre.

Strategiska utmaningar kopplade mot goda livsmiljöer går såväl indirekt som direkt att koppla mot flera av de sjutton globala målen i Agenda 2030, inte minst vad gäller folkhälsa och välfärd. Länsstyrelserna, i samverkan med andra aktörer inom länen, verkar för att målen i Agenda 2030 nås samt sprider information om Agenda 2030-arbetet på regional och lokal nivå. Skapandet av goda och långsiktigt hållbara livsmiljöer är en avgörande fråga för länets fortsatta utveckling.

Behovet av bostäder är fortsatt stort i länet. Kommunerna gör bedömningen att det råder underskott på bostäder i hälften av länets fjorton kommuner. I Jokkmokk, Älvsbyn, Övertorneå och Övertorneå verkar trycket på bostadsmarknaden i sin helhet ha lättat något det senaste året. Övriga kommuner har inte



ändrat sin bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. Ingen av Norrbottens kommuner bedömer att det finns ett överskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

Länets kommuner gör i årets bostadsmarknadsenkät bedömningen att den största enskilda faktorn som begränsar bostadsbyggandet i länet är de höga produktionskostnaderna.

Bostadsmarknaderna kan se olika ut även inom kommunerna, och kommunerna i länet gör framförallt bedömningen att underskottet av bostäder på centralorterna i länet är fortsatt ansträngt. Nio av fjorton kommuner bedömer att det är ett fortsatt underskott på bostäder på centralorten. Endast två kommuner, Pajala och Älvsbyn, gör bedömningen att de har gått från underskott till balans på centralorten sedan föregående år.

Trots att behovet av bostäder är fortsatt stort visar siffrorna för nyproduktionsförsäljningen att efterfrågan att köpa bostad har minskat något under det senaste året. En orsak till en minskad efterfrågan på bostadsköp bedöms vara de kreditrestriktioner som har ställts upp på marknaden för att minska risken för att en bostadsbubbla ska uppstå.

Bostadsmarknaden i länet präglas framförallt av ett stort småhusbestånd, mer än hälften av hushållen i länet bor i småhus med äganderätt. I flera av länets kommuner är andelen som bor i småhus med äganderätt betydligt högre än så. I åtta av de fjorton kommunerna överstiger andelen hushåll som bor i småhus med äganderätt 60 %, i Övertorneå är det närmare 75 % av hushållen som bor i småhus med äganderätt. Småhusmarknaden har därmed en stor betydelse för Norrbotten som helhet.

Andelen hushåll i flerbostadshus med hyresrätt motsvarar 28,5 % i Norrbotten. Endast 11,6 % av hushållen i länet bor i flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt. I Luleå är andelen hushåll som bor i bostadsrätt 20,5 %. Luleå har även störst andel av hushåll boende i hyresrätt 32,7 % och lägst andel boende i småhus i länet.



Bostadsbyggandet och befolkningen

Fortsatt efterfrågan på en inbromsande bostadsmarknad

Bostadsbyggandet i Sverige har från år 2010 ökat med i snitt 30 000 bostäder per år. Under 2017 påbörjades byggandet av knappt 68 000 bostäder, vilket är en ökning med 7 % jämfört med föregående år. Under samma år färdigställdes drygt 58 000 bostäder. Geografiskt sett sker produktionsökningen främst i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö.¹

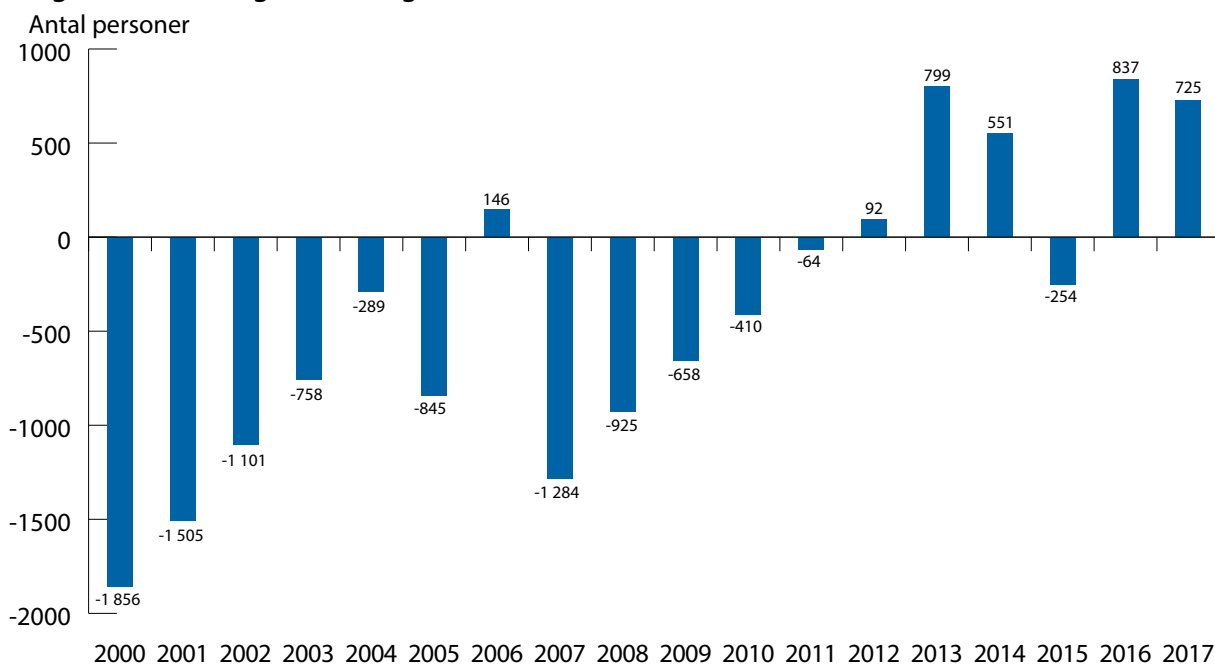
Samtidigt som ökningen av bostadsproduktionen var hög under år 2017 skedde också en inbromsning med fallande bostadspriser och färre bygglovsansökningar i mitten av året, vilket antas påverka produktionstakten för både år 2018 och år 2019. Inbromsningen förklaras av både ökad försiktighet hos hushållen till följd av skärpta amorteringskrav och det ökade utbudet på framförallt bostadsrätter som står för en stor del andel av den totala nyproduktionen.

Bostadspriserna har enligt Boverket stabiliserats i början av år 2018, men att det råder osäkerhet om prisstabiliteten håller i sig.² Boverket bedömer att en fortsatt hög byggtakt förutsätter att produktionen i högre utsträckning än tidigare anpassas mot hushåll med lite lägre köpkraft och att produktionen därmed behöver diversifieras. En trolig effekt är att enskilda byggprojekt kommer att ställas om från bostadsrätt till hyresrätt om grundförsättningarna medger detta.

Det bedömda underskottet på bostäder är delvis en följd av den snabba befolkningstillväxten, men även en låg takt på byggandet har betydelse. Sedan år 2000 har antalet invånare i Sverige ökat med mer än en miljon. Under år 2017 ökade den folkbokförda befolkningen med 125 089 personer, vilket är i historisk jämförelse högt, men ändå drygt 19 000 färre jämfört med 2016 års rekordnotering.³

Sett ur ett länsperspektiv har befolkningsförändringen också i Norrbotten varit gynnsam. Diagram nedan visar att den totala nettoökningen perioden år 2000–2017.

Diagram, Befolkningsförändring år 2000-2017, Norrbottens län



1 Boverket (2018), Promemoria 2018-04-12.

2 Boverket (2018), Promemoria 2018-04-12.

3 SCB (2018), Folkmängd och befolkningsförändringar 2017.

Vid årsskiftet 2017/18 var folkmängden i Norrbotten ca 251 300 personer. Befolkningen ökade med 725 personer förra året, varav 615 män och 110 kvinnor. Ökningen beror på invandringsöverskott. Befolkningsökningen var något lägre än år 2016, drygt 100 personer (år 2016: 837 personer). Födelseunderskottet var -425 personer och invandringsöverskottet +1 175 personer. Länets befolkning skulle därmed minska utan invandringsöverskott.

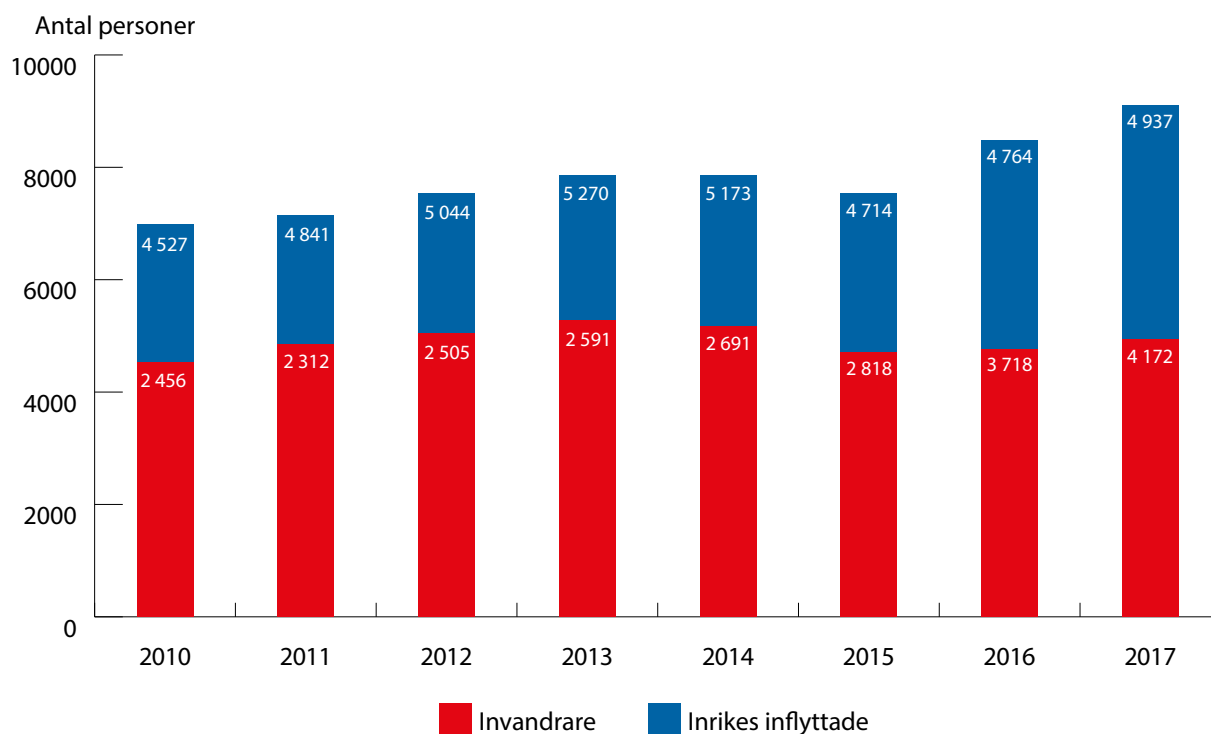
Luleå, Piteå, Boden och Älvsbyn ökade sin befolkning, medan Gällivare, Övertorneå och Haparanda svarade för den största befolkningsminskningen till följd av kombinationen födelseunderskott och/ eller hög utflyttning. Folkökningen koncentreras i Norrbotten till de största kommunerna, vilket följer mönstret i landet i övrigt. Det är enbart Luleå som har födelseöverskott och växer av egen kraft.

I nästan hälften av kommunerna (ex. Kiruna och Haparanda) är utflyttningen större än inflyttningen, trots att många nyanlända har kommit till Norrbotten. Samtliga kommuner i länet har ett negativt flyttningsnetto gentemot övriga Sverige, vilket bland annat beror på att många nyanlända flyttar söderut.

Migrationens betydelse

Migrationens betydelse för befolkningstillväxten ökar. Medan ca 70 procent av befolkningsökningen i riket utgjordes av invandringsöverskottet år 2012, uppgick motsvarande andel till närmare 80 procent år 2017. I Norrbotten har migrationen en än större betydelse för inflyttningen och därmed den demografiska utvecklingen. Totalt flyttade 9 100 personer till länet år 2017, vilket är den högsta noteringen någonsin sedan SCB:s mätning inleddes år 1968. Inflyttningen bestod av 5 213 män (57 %) och 3 896 kvinnor (43 %). Målsättningen enligt den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för länet är 8 000 personer. Målet uppnås för andra året i rad, men samtidigt har utflyttningen ökat vilket gör att befolkningsnettot inte motsvarar förväntat utfall⁴.

Inflyttning till Norrbotten år 2010-2017 fördelat på utrikes och inrikes inflyttade (Källa: SCB)



Kommentar diagram: Siffrorna visar tydligt att länet fortsatt måste kraftsamla för att få nyinflyttade att stanna. Det finns jobb i samtliga kommuner men för att lyckas få behålla arbetskraften och den nya befolkningen behövs det också utbildning, bostäder och goda livsmiljöer.



Länsstyrelsens uppdrag kopplade till bostadsförsörjning

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har en tydligt utpekad roll i bostadsförsörjningslagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

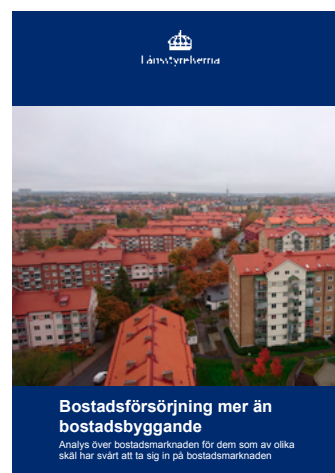
Förra året gjordes en ändring i länsstyrelsens instruktion. I instruktionen står nu under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag i form av regeringsuppdrag eller regleringsbrevsuppdrag. Ett sådant uppdrag var Hemlöshetsuppdraget som pågick mellan år 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, om att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för svaga grupper, varav det senaste slutrappporterades januari år 2018 i slutrapporten *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande*.

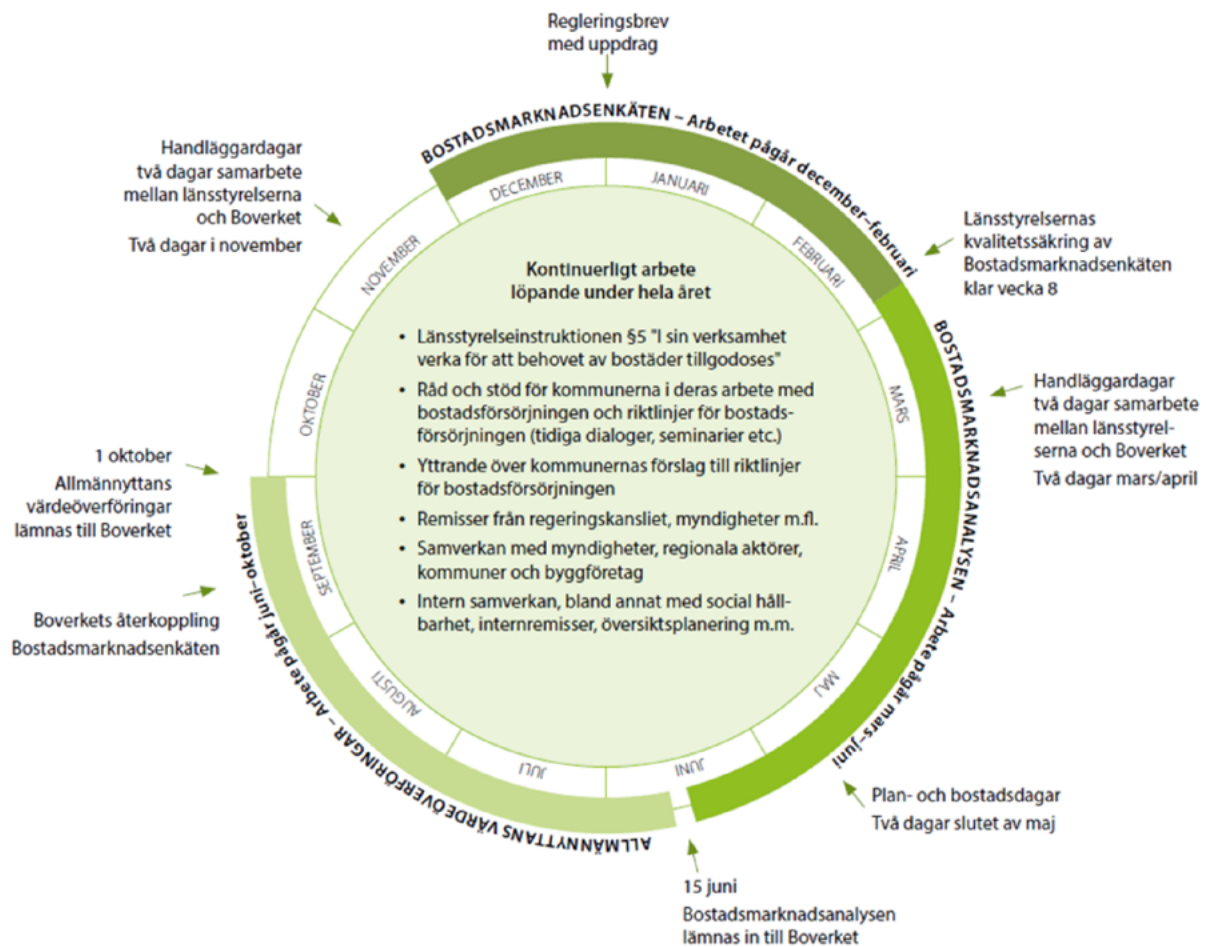
I samband med detta uppdrag har länsstyrelsen i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland tillsammans med Kronofogdemyndigheten tagit fram ett *Metodstöd för vräkningsförebyggande arbete*.

Bilden på årscykeln nedan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör detta område. I år har länsstyrelserna haft i uppdrag att samla in och analysera kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

Tyngdpunkten ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten och sammanställer sedan en rapport om bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där en bedömning görs om värdeöverföringarna är i enlighet med lagstiftning. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverks-träffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt.



Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Översiktspaneläget i Norrbotten

Under de senaste åren har länets kommuner i högre grad uppmärksammat betydelsen av en aktuell och relevant översiktsplan för kommunens strategiska utveckling och efterföljande planering. Detta uttrycks bl.a. i att kommunerna oftare uppdaterar sina översiktsplaner, jämfört med tidigare.

Översiktsplanearbete pågår i flera av länets kommuner och samtliga kommuner i Norrbotten har tämligen aktuella översiktsplaner. Under år 2017-2018 har översiktsplanearbete pågått i Kiruna, Arjeplog, Luleå, Piteå, Boden, Haparanda och Älvsbyn. Ytterligare kommuner, t.ex. Jokkmokk har aviserat att de avser att starta upp ett arbete i närtid.

Länsstyrelsen ser denna trend som mycket positiv, men ser också ett behov av att den fysiska planeringen hanteras i ett regionalt sammanhang. Länets är i en stark utveckling inom många områden t.ex. bostadsbyggande, besöksnäring, gruvindustri och testverksamhet. Detta ställer krav på ökad samverkan inom ett län med många konkurrerande och ytstora markanspråk. Klimatförändringarnas påverkan och krav på miljöhänsyn bl.a. när det gäller transportinfrastrukturen är också frågor som kräver en regional överblick.

Byggande med statligt stöd

De statliga investeringsstöden har sedan år 2016 bidragit till byggande av 578 hyresrätter samt 280 lägenheter för äldre i länet. Totalt är det 15 projekt som hittills beviljats stöd för byggande av hyresrätter. Av länets 14 kommuner har investeringsstöd beviljats till projekt i Luleå, Gällivare, Boden, Övertorneå, Älvsbyn och Jokkmokk. De större projekten finns uteslutande i Gällivare och Luleå. I Gällivare byggs för närvarande 433 hyreslägenheter med investeringsstöd. Att det byggs i en sådan omfattande skala i Gällivare har en stark koppling till den stadsomvandlingen som pågår där.

I broschyren ”Bygg för Sverige” som ges ut av Boverket och länsstyrelserna uppmärksammas ett projekt om 10 lägenheter som byggts med hjälp av investeringsstöd i Jokkmokk.⁵ Projektet är det första nybygget på 25 år i Jokkmokk och skulle enligt fastighetsägaren Jokkmokkhus inte kunna ha byggts utan investeringsstödet.

Sedan år 2016 har 280 lägenheter byggts för äldre med statligt investeringsstöd. Lägenheterna har byggts i Övertorneå, Älvsbyn, Luleå, Piteå och Boden. Den övervägande delen har byggts i Luleå med totalt 199 lägenheter. Projekten byggs av både kommunen själva, men även av de allmännyttiga bostadsföretagen samt privata aktörer. Stödet har, undantaget fem stycken lägenheter, söpts för nybyggnad. Av de sex projekt som hittills beviljats stöd är tre av projekten till för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden och tre av projekten är så kallade särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen. Länsstyrelsen upplever att det är ett stort intresse för stöden bland fastighetsägare och byggherrar.

Agenda 2030

Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, som inrymmer de globala målen för hållbar utveckling.⁶ Länsstyrelserna ska, i samverkan med andra aktörer inom länen, verka för att målen i Agenda 2030 nås samt sprida information om Agenda 2030-arbetet på regional och lokal nivå. De 17 globala målen har i sin tur 169 delmål och 230 indikatorer. De globala målen kommer att behöva beaktas och brytas ner på lokal nivå i kommunernas strategiska planering.

Agenda 2030 är den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling som världens ledare någonsin har antagit. I begreppet hållbar utveckling integreras de tre dimensionerna av hållbarhet: social, ekonomisk och miljömässig. Med de globala målen har världens ledare förbundit sig till att uppnå tre saker fram till år 2030; att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor i världen och att lösa klimatkrisen. Samhällsplaneringen berörs direkt eller indirekt av flera av de globala målen.

Det långsiktiga omställningsarbetet med att genomföra Agenda 2030 och de 17 globala hållbarhetsmålen i Sverige har pågått sedan år 2016 då regeringen tillsatte den s.k. Agenda 2030-delegationen. En betydande del av arbetet mot hållbar välfärd som regeringen tar fasta på är det prioriterade området hållbara städer och samhällen (mål 11).⁷



5 <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/bilaga-investeringsstod-bygg-for-sverige.pdf>

6 <http://www.globalamalen.se/>

7 <https://www.regeringen.se/rapporter/2018/06/handlingsplan-agenda-2030/>



Hållbar samhällsplanering

Globala hållbarhetsmålet 11, *Hållbara städer och samhällen*, omfattar hållbart byggnad och hållbar planering.⁸ Detta inkluderar bostäder, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver bland annat ökad institutionell kapacitet. Utveckling av ny teknik har en stor roll för hållbar stadsutveckling.⁹ Flera av de 17 globala målen behöver beaktas direkt eller indirekt inom samhällsplaneringsområdet.

Det finns ett behov av att bygga fler bostäder och dessa behöver byggas på ett långsiktigt hållbart sätt. Miljö- och klimataspekter är viktiga, såsom val av lokalt och förnyelsebart byggmaterial och effektiv uppvärmning. Ett annat sätt att möta bostadsbristen är att öka rörligheten på bostadsmarknaden inom det befintliga bostadsbeståndet så att grupper som idag står utanför bostadsmarknaden kan få en bostad. Ökad långsiktighet i stadsplaneringen kräver därmed inte bara politiskt långsiktiga visioner och överenskommelser över partigränser utan även samarbete mellan olika intressenter i samhället.

Social hållbarhet och bostadsförsörjning i Norrbotten

Flera av de globala målen går att koppla mot social hållbarhet. I föregående års bostadsmarknadsanalys konstaterades att Norrbottens folkhälsopolitiska råd har gjort analyser av folkhälsoläget i länet.¹⁰ Analyserna visar att folkhälsan i Norrbottens län inte utvecklas i takt med rikets, och att den genomsnittliga livslängden var lägre i Norrbotten än i övriga landet. Resultatet beror bland annat på att det fortfarande saknas förutsättningar för alla människor att få en överkomlig och trygg bostad. De människor som har det svårast i samhället har fortfarande den största utmaningen att hitta ett tryggt och beständigt boende.

FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter och FN:s kommitté för medborgerliga och politiska rättigheter har granskat Sveriges arbete med de mänskliga rättigheterna. Ett av de konventionsområden som lyfts fram som problematiskt är rätten till överkomliga och trygga bostäder. De lyfter särskilt bristen på överkomliga hyresrätter och att servicen för utsatta invandrares inträde på bostadsmarknaden behöver förbättras. Policies och program mot strukturell diskriminering på bostadsmarknaden behöver utvecklas – i samråd med grupper som är särskilt berörda.

⁸ <http://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

⁹ <https://www.globalgoals.org/11-sustainable-cities-and-communities#targets>

¹⁰ Länsstyrelsen Norrbotten, Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2017, rapport 7/2017, ISSN 405-9226-2017

Länsstyrelserna tagit fram regional statistik för att synliggöra utmaningarna i varje län.¹¹ Den framtagna statistiken visar bland annat att antalet barn som berördes av vräkning var 8 stycken år 2016 i Norrbotten och att andel anvisade som väntar på bostad i länet var 36 %. Utrymmet mellan hyreskostnad och smärtgräns för ungdomar med medianinkomst är 1 873 kr. Det län med minst ekonomiskt utrymme¹² ligger på 494 kr och den högsta är Norrbotten med 1 873 kr.

Erfarenheter från de personliga ombuden i länet

Ett personligt ombud har som uppgift att hjälpa personer med psykiska funktionsnedsättningar att få sina rättigheter tillgodosedda. Ombuden fungerar som ett stöd och ett språkrör i kontakten med exempelvis myndigheter. Länsstyrelsen i Norrbottens årliga sammanställning av verksamheter med personligt ombud visar att bostadsfrågan fortsätter att vara ett problem för de personliga ombudens klienter. I många fall sker hårda bedömningar av de som är ekonomiskt utsatta. Med betalningsanmärkningar kan dessa personer ha svårt att få förstahandskontrakt trots långvarig god skötsel av bostad och hyresbetalningar.

De personliga ombuden lyfter fram att de upplever en avsaknad av tydlig strategi för att hjälpa sina klienter och att den hjälp som klienter har rätt till ibland villkoras. I ett fall beskrivs det att socialtjänsten ställer krav på att klienten ska besöka ett visst antal privata fastighetsägare och med hjälp av kryss och signaturer från fastighetsägarna visa att de ansträngt sig, innan socialtjänsten går in med en insats.

Årets sammanställning av de personliga ombudens verksamhet visar att 419 personer sökt hjälp, varav 206 av dessa var kvinnor och 212 var män. Av dessa sökte sig 33 kvinnor och 44 män till ett personligt ombud för att få hjälp med en bostadsfråga. Antalet personer med minst ett hemmavarande barn under 18 år uppgår till 83 stycken.

Nyanlända och bostadsförsörjning

För att förbättra nyanländas etablering på arbetsmarknaden och i samhället är alla kommuner skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända personer som beviljats uppehållstillstånd. Kommuner ska planera för mottagandet av nyanlända för bosättning. Den första mars år 2016 trädde Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Bosättningslagen) ikraft. Enligt Bosättningsförordningen (2016:38) omfattar anvisningar till kommunerna endast nyanlända som vistas i anläggningsboende och kvotflyktingar.

En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning på grund av flyktingskäl eller andra skyddsskäl. Även anhöriga till dessa personer anses vara nyanlända. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lag (2010:197) om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare. Etableringsinsatserna avser två år.

Bosättningslagen har förhållandevis snabbt lett till en jämnare fördelning av nyanlända mellan kommuner. Lagen infördes i en tid av stora utmaningar för mottagandet av asylsökande och nyanlända. Införandet skedde relativt snabbt och utan någon egentlig förberedelse för kommunerna. Trots detta har samtliga kommuner klarat sitt åtagande enligt bosättningslagen med ett fåtal undantag. Överlag bedömer kommuner att självbosatta har en sämre möjlighet till god etablering och integration än de anvisade. Kommuner bistår med bostäder endast till de som anvisats enligt bosättningslagen. För de som självbosätter sig bistår kommuner med övrigt socialt stöd och vägledning, men det finns undantag där kommuner även har bistått med bostäder.

11 Länsstyrelserna (november 2017), På tal om mänskliga rättigheter.

12 Stockholms län

Hur många nyanlända som kommunen är skyldig att ta emot efter anvisning styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar. Kommuntalen utgår i sin tur från Regeringens beslut om länstal, det vill säga hur många nyanlända som ska anvisas till berört län under året.

Hur arbetar kommunerna med bosättning för nyanlända?

Förutom de nyanlända som kommunerna tar emot på anvisning bosätter sig många nyanlända på egen hand i kommunerna. Kommunerna ska utifrån sitt ansvar för bostadsförsörjningen i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar också planera och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Länsstyrelsen ansvarar för att stödja kommunerna och verka för beredskap och kapacitet för mottagande av samtliga personer som ingår i målgruppen för bosättningslagen.

När nyanlända ankommer till den kommun de anvisats till försöker de flesta kommuner erbjuda permanenta bostäder. Vissa anvisade personer tvingas i väntan på lägenhet bo med andrahandskontrakt eller i andra tillfälliga boendelösningar. Det kan röra sig om boende på vandrarhem, i campingstugor eller i så kallade slussboenden. Samtliga kommuner i länet samarbetar med de kommunala bostadsbolagen och vissa kommuner även med privata hyresvärdar. I många fall sker egenbosättning genom tillfälliga boendelösningar eller med stor trångboddhet. De flesta kommuner i länet erbjuder endast de anvisade personerna förtur och hjälp med boende.

Kommunala bostadsbolaget kan ge förstahandskontrakt medan privata bostadsbolag inte gör det i någon större utsträckning. De vill gärna ha hyresgarantier av kommunerna. Vissa kommuner erbjuder permanenta bostäder med andrahandskontrakt. Andrahandskontrakt kan för många innebära ett bra boende, trots en kontraktsmässigt osäkrare boendeform. I Luleå kommun får de anvisade nyanlända genom ett ägardirektiv till kommunala bostadsbolaget ta del av 25 % av de lediga/utannonserade lägenheterna.

I Kiruna kommun har de nyanlända i nuläget tillgång till 10 % av det kommunala bostadsbolagets lediga bestånd. Utöver detta hyr kommunen bostäder, så kallade slussboenden, från både kommunala bostadsbolaget och privata hyresvärdar. En del självbosatta lyckas ordna permanenta bostäder eller bra andrahandskontrakt. En del bor mycket trångt och tvingas dela boende med andra. Detta leder i vissa fall till att de nyanlända istället väljer att flytta till någon annan del av landet.

De flesta kommuner försöker placera de nyanlända i olika bostadsområden för att minska risken för bostadssegregation. Rent allmänt är det mycket svårt för kommuner att hitta bostäder som kräver anpassning till särskilda förutsättningar och behov. Det kan innebära att kommunerna inte kan ta emot anvisade inom tidsfristen på två månader så som bosättningslagen föreskriver.

Bostadssituationen i Gällivare och Kiruna är fortfarande mycket ansträngd med anledning av samhällsomvandlingarna. Det har blivit allt svårare att hitta bra och inte minst permanenta lösningar för de nyanlända som anvisas.

Fattigdom och folkhälsa

Ett annat område som berör bostadsmarknaden är varaktig risk för fattigdom. När individens förutsättningar är otillräckliga har det allmänna ett särskilt ansvar att ha långsiktiga program för utbildningar, sysselsättning och överkomliga bostäder - och det allmänna har även ansvar för kortsiktiga insatser som försörjningsstöd. Ansvar kommer sig av att fattigdom är en nödställd situation som gör det mycket svårare för individen att hävda sina intressen och rättigheter. Den upplevda bristen på förståelse och stöd, och känslan av bristande egenmakt ger livslånga konsekvenser för både vuxna och barn.

Fattigdomen ökar i Sverige. I Norrbotten befinner sig 7,5 % av den vuxna befolkningen och 8,6 % av barn och ungdomar i en varaktig risk för fattigdom. Det är en ökning med 6 % sedan år 2011. Den lägsta inkomstgruppens utveckling av sin levnadsstandard mellan år 2011-2015 har en negativ utveckling i hela Sverige. I Norrbotten är siffran -3,2 %. FN:s kommitté lyfter särskilt att Sverige har vissa grupper som är särskilt utsatta för fattigdom. Utsattheten ökar för barn som grupp samt för äldre personer.¹³

Människor som lider av långvarig psykisk ohälsa är en grupp som är utsatta både utifrån att de kan ha svårare att få och behålla en bostad, men också utifrån att de löper en förhöjd risk för fattigdom. FN:s kommittéer har uttryckt oro över den vård som saknas för människor som lider av svåra psykiska besvär och lyfter fram att det behövs mycket bättre tillgång till öppenvård och att rutinerna för tvångsvård ses över. I Norrbotten är andelen som väntar på första besök i allmän psykiatri längre än 90 dagar 25,9 %. De är en av de högsta siffrorna bland Sveriges län.

Hållbar energi

Det sjunde globala målet behandlar hållbar energi för alla.¹⁴ Målet syftar till global tillgång till modern och förnybar energi och rena bränslen. Samtidigt går det även att direkt koppla mot mål 11.¹⁵ Sett ur ett bostadsförsörjningsperspektiv står sektorn bostäder och lokaler för en stor del av den totala energianvändningen samtidigt som många byggnader har en låg energiprestanda. Detta innebär en stor effektiviseringspotential.

Störst energieffektiviseringspotential finns i det redan befintliga bostadsbeståndet. Samtidigt har en låg takt i bostadsbyggandet under en lång period lett till att det idag är ett underskott på bostäder, och att det därmed finns ett behov att bygga nya bostäder. Vid nyproduktion av bostäder finns det en möjlighet att minska sektorns energiförbrukning på lång sikt genom att bygga energisnålt. Den mängd energi som kommer att användas under en byggnads hela livslängd påverkas i hög grad av vilket byggsystem och vilka material som väljs.

Nybyggda energieffektiva hus förbrukar bara en tredjedel så mycket energi som en motsvarande traditionellt byggd villa. Länsstyrelsen ser därmed att man genom förbättrad rådgivning och information till bland andra fastighetsägare och förvaltare kan minska länets totala energianvändning.

13 Länsstyrelserna (november 2017), *På tal om mänskliga rättigheter*.

14 <http://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-7-sakerstalla-hallbar-energi/>

15 <http://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2018

Detta kapitel bygger huvudsakligen på vad kommunerna själva har svarat i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME 2018) och även statistik från SCB. Statistik från bland annat Svensk Mäklarstatistik och från Sveriges Byggindustrier har lyfts in för att belysa och bredda bilden av bostadsmarknadsläget i Norrbotten.

Information om Bostadsmarknadsenkäten

Om Bostadsmarknadsenkäten (BME 2018): Boverkets bostadsmarknadsenkät är en årligt återkommande enkät till landets samtliga kommuner, som syftar till att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Insamlingen av uppgifter sker i samarbete med länsstyrelserna som har kontakt med kommunerna och kvalitetssäkrar kommunernas svar. Svarsfrekvensen från kommunerna är mycket god. Länsstyrelsen i Norrbotten gör med anledning av de långa geografiska avstånden i länet största delen av kvalitetssäkringen av enkäten via e-post och telefon, men har under år 2018 även besökt Arvidsjaur, Arjeplog och Piteå, för samtal om kommunernas enkätsvar och för en bredare diskussion om bostadsmarknadsläget.

Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2018 – överblick per kommun

Kommunerna gör årligen bedömning av bostadsmarknadsläget i länet och deras samlade bedömning i januari 2018 är enligt följande tabell.

Tabell: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget 2018 (Källa: BME18)

Kommun (BME 2018)	Hur bedömer ni för närvarande bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet?	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge på centralorten, i innerstan?	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge i kommunens övriga delar?
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Överskott
Boden	Underskott	Underskott	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Balans
Haparanda	Balans	Balans	Överskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Balans
Pajala	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Balans
Älvsbyn	Balans	Balans	Överskott
Övertorneå	Balans	Balans	Överskott

Kommentar till tabell: Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorterna och kommunens övriga delar visar att en kommun kan ha flera olika bostadsmarknader. Nio av de fjorton kommunerna i länet bedömer att det är bostadsunderskott på centralorten, men endast två kommuner bedömer att det även är ett bostadsunderskott utanför centralorten. Fyra kommuner bedömer att det finns ett bostadsöverskott utanför centralorten. Hälften av kommunerna gör bedömningen att kommunen som helhet har ett underskott på bostäder.



Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet år 2016–2018

Följande tabell visar hur kommunerna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste tre åren, år 2016–2018.

Tabell: Kommunernas egna bedömningar 2016–2018 av bostadsmarknadsläget (Källa: BME16-18)

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2016–2018			
Kommun	2016	2017	2018
Arjeplog	Balans	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Överskott	Balans	Balans
Jokkmokk	Underskott	Underskott	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Underskott	Balans
Övertorneå	Balans	Underskott	Balans

Kommentar till tabell: Endast i Jokkmokk, Älvsbyn, Övertorneå och Övertorneå verkar trycket på bostadsmarknaden i sin helhet ha lättat något det senaste året. Övriga kommuner gör samma bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, som de gjorde i föregående års bostadsmarknadsenkät. Ingen av Norrbottens kommuner bedömer att det finns ett överskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.



Bostadsmarknadsläget på centralorten år 2016–2018

Följande tabell visar hur kommunerna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten de senaste tre åren, år 2016–2018.

Tabell: Kommunens egna bedömningar 2016–2018 av bostadsmarknadsläget på centralorten (Källa: BME16-18)

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten 2016–2018			
Kommun	2016	2017	2018
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans
Jokkmokk	Underskott	Underskott	Underskott
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Underskott	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Balans
Övertorneå	Balans	Underskott	Underskott
Övertorneå	Underskott	Balans	Balans

Kommentar till tabell: Bostadsmarknadsläget på centralorterna i länet är fortsatt ansträngt, nio av fjorton kommuner bedömer ett fortsatt underskott på bostäder. Endast två kommuner, Pajala och Älvsbyn, gör bedömningen att de har gått från underskott till balans på centralorten sedan föregående år. Älvsbyn har nyligen byggt ett flerbostadshus i kommunens regi, vilket inverkar på kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget, och ger förhoppning om att det ökade utbudet ska inverka positivt på den lokala bostadsmarknaden och även få igång någon form av flyttkedja. Det bedömda underskottet i Pajala år 2017 berodde på stort behov av lägenheter från Migrationsverket. Pajala bedömer med anledning av det minskade behovet hos Migrationsverket, att cirka 70–80 lägenheter kommer att kunna frigöras under det närmaste halvåret, vilket kommunen bedömer skulle vara bra inför en nystart av gruvverksamheten och det bostadsbehov som kan följa med det.



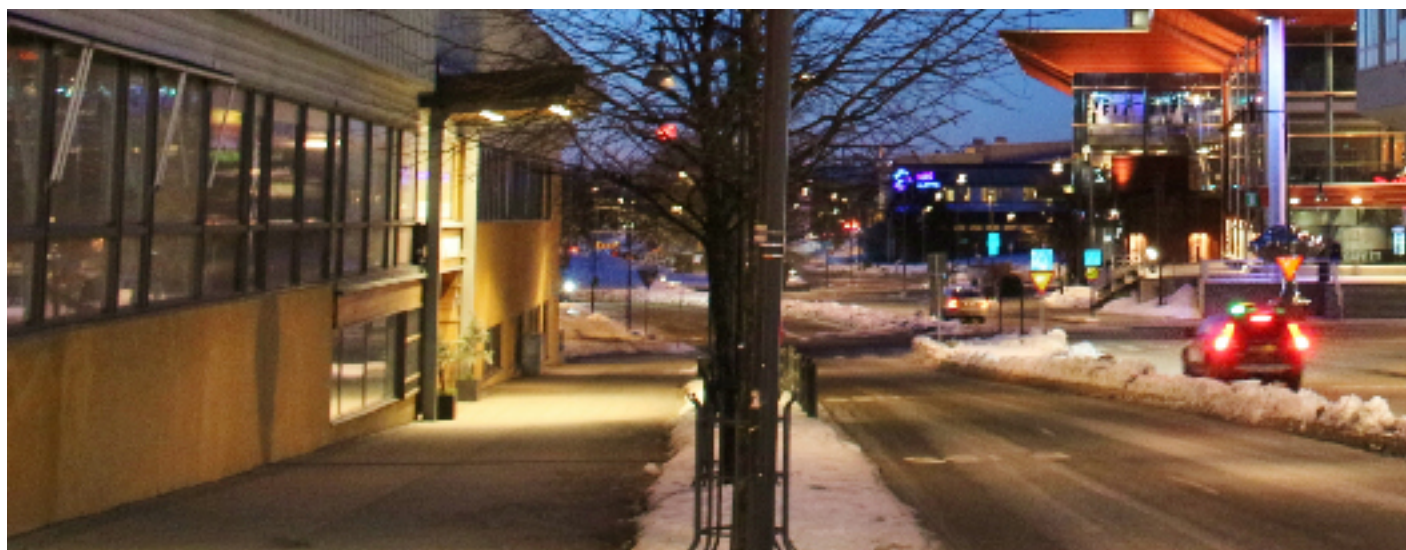
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten om tre år

Tabell: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden på tre års sikt (Källa: BME18)

Kommun	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet om tre år?	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge på centralorten, i innerstan om tre år?	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge i kommunens övriga delar om tre år?
Arjeplog	Balans	Balans	Balans
Arvidsjaur	Balans	Balans	Överskott
Boden	Underskott	Underskott	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Balans
Haparanda	Balans	Balans	Överskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Balans
Luleå	Balans	Balans	Balans
Pajala	Balans	Underskott	Balans
Piteå	Balans	Balans	Balans
Älvsbyn	Balans	Underskott	Överskott
Övertorneå	Balans	Underskott	Balans
Övertorneå	Balans	Balans	Balans

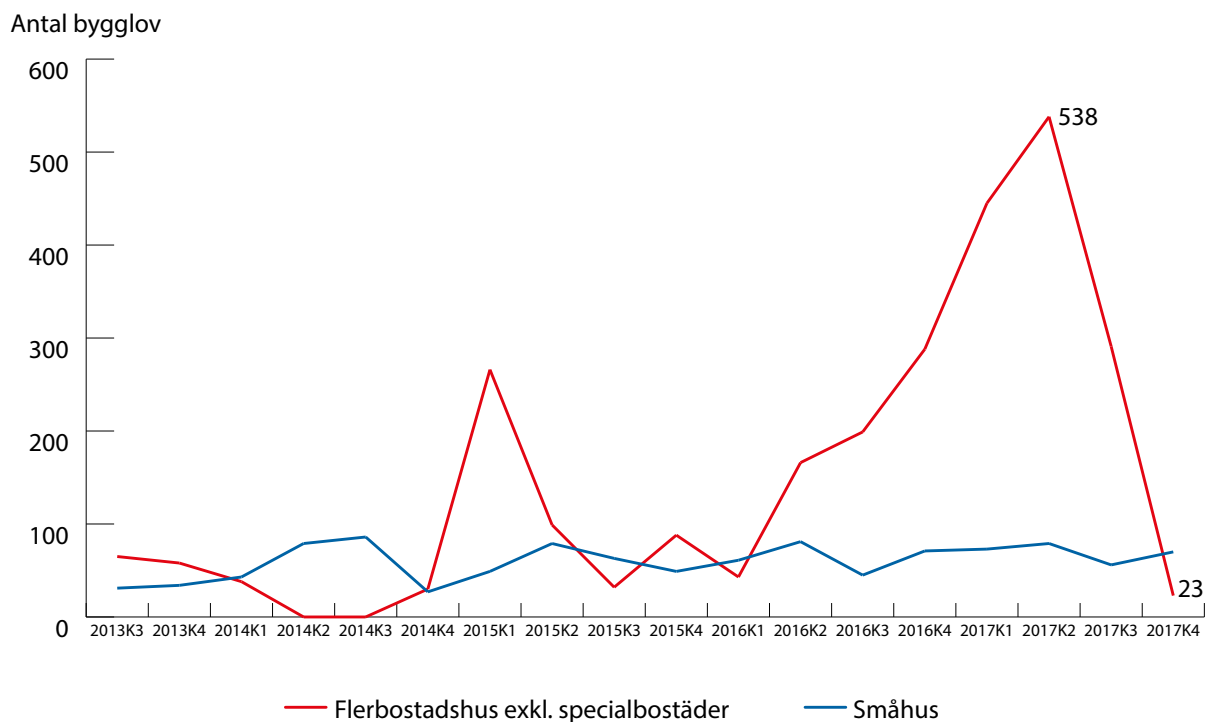
Kommentar till tabell: Endast fyra av länets kommuner (Boden, Gällivare, Kalix och Kiruna) bedömer ett fortsatt underskott på bostadsmarknaden som helhet om tre år (2021). Det är en tydligt positiv bedömning att bostadsmarknaden kommer att förbättras i den egna kommunen mot nuläget där hälften av de fjorton kommunerna gör bedömning av bostadsunderskott (2018).

Det är också en förändring av vad kommunerna själva bedömde förra året. I bostadsmarknads-enkäten 2017 gjorde tio kommuner en fortsatt bedömning av underskott på bostadsmarknaden på tre års sikt i kommunen som helhet, men även tio kommuner bedömde ett fortsatt underskott av bostäder på kommunernas centralorter år 2020. I årets enkät tror åtta kommuner att det kommer att vara en fortsatt bostadsbrist på centralorterna på tre års sikt, till år 2021. I kommunens övriga delar bedömer elva av fjorton kommuner balans år 2021, till skillnad mot sju kommuner som förra året gjorde uppskattningen att det skulle vara balans i kommunens övriga delar år 2020. I år tror dessutom inte någon av länets kommuner att det kommer att vara ett underskott på bostäder i kommunens övriga delar år 2021, förra året bedömde tre kommuner ett fortsatt underskott i kommunens på tre års sikt.



Bostadsbyggandet i länet

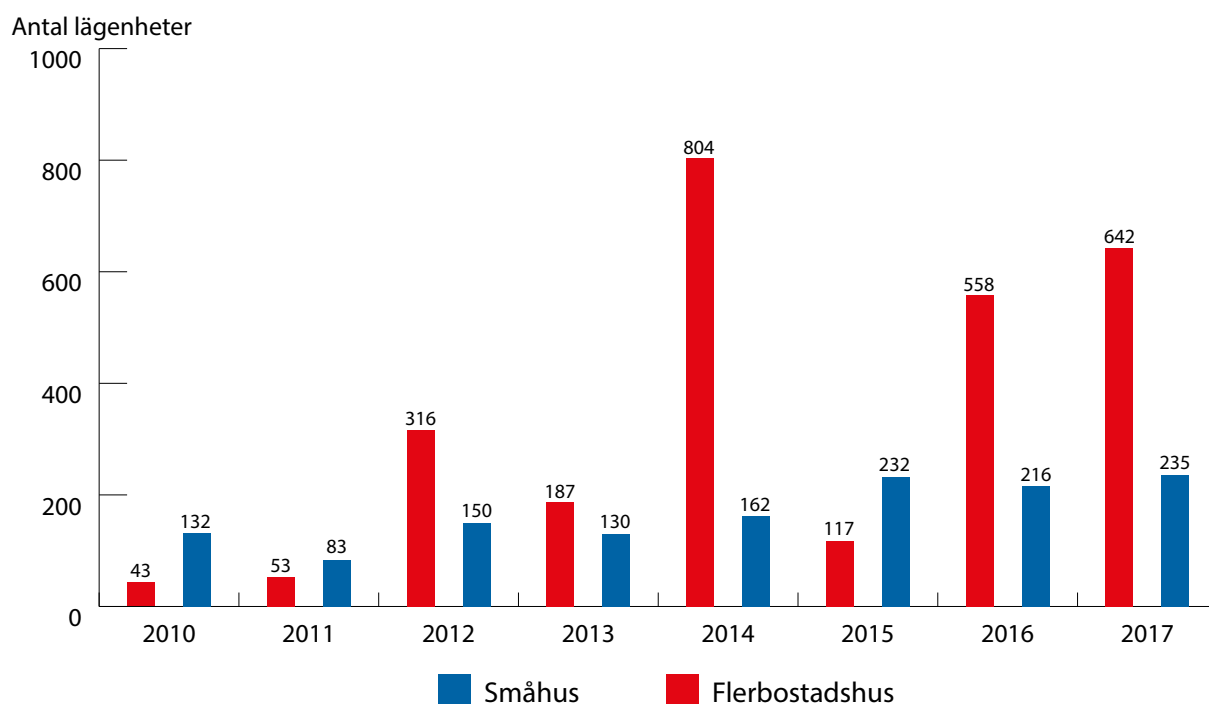
Utveckling av antal bygglov mellan 2010 och 2017 (Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen)



Kommentar till diagram: Bygglov för nybyggnad: SCB:s statistik visar en tydlig avmattning av byggloven för flerbostadshus sedan första och andra kvartalet år 2016 då 445 lägenheter, respektive 538 lägenheter beviljades bygglov. Fjärde kvartalet år 2017 beviljades endast 23 lägenheter bygglov enligt statistiken. Observera dock att eftersläpning i rapporteringen gör att de senaste fyra kvartalens siffror är underskattade. Störst är underskattningen det senaste kvartalet, cirka 30 procent, medan eftersläpningen efter ett år är drygt en procent. Statistiken för bygglov för nybyggnad av småhus är betydligt jämnare över tid.



Färdigställande av lägenheter Norrbotten, utveckling 2010–2017 (Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen)



Kommentar till diagram: Flertalet stora bostadsprojekt som pågår i länet, vilket avspeglas på statistiken för färdigställande. Framförallt är det Luleå som återspeglas i statistiken för år 2017 genom färdigställandet av 244 hyresrätter, 130 bostadsrätter och 102 småhus. I Gällivare färdigställdes 83 hyresrätter, 12 bostadsrätter och 45 småhus. I Älvsbyn färdigställdes 30 hyresrätter och två småhus, Piteå 110 hyresrätter och 28 småhus, Boden 19 hyresrätter och 37 småhus, övriga kommuner enstaka småhus. I Kiruna färdigställdes inga lägenheter i flerbostadshus och endast 8 småhus, enligt SCB:s statistik för år 2017. Samtidigt så planeras och projekteras det för flertalet bostadsprojekt de kommande åren.

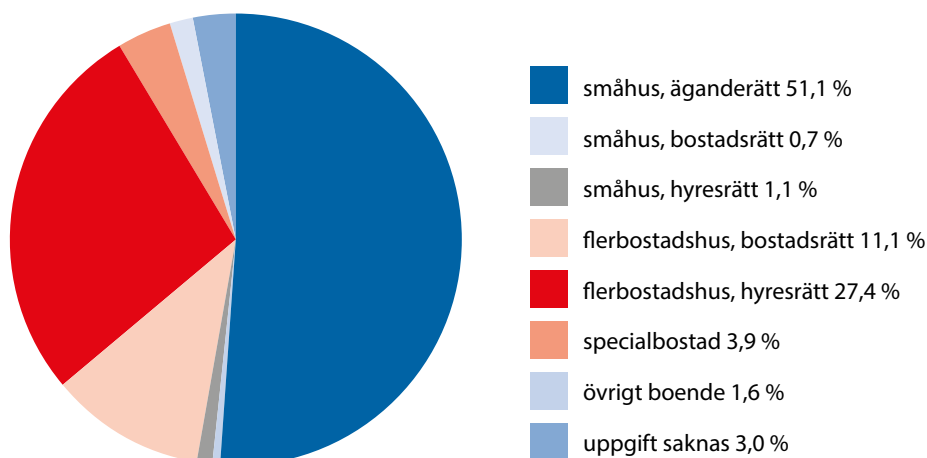
Hinder för ökat bostadsbyggande

I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna angett tre faktorer vardera som för närvarande begränsar deras bostadsbyggande. Den enskilt största begränsande orsaken är de höga produktionskostnaderna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet (13 kommuner). Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor anges som skäl av fyra kommuner. Fyra kommuner bedömer också att en svag andrahandsmarknad är begränsande. Tre kommuner har angett svårigheter för privatpersoner att få långivare/hårda lånevillkor och brist på detaljplan på attraktiv mark. Två kommuner bedömer att konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL utgör hinder. Två kommuner tar upp överklaganden av detaljplaner som hinder. Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastrukturens utbyggnad utgör begränsningar för två kommuner, samt byggherrars brist på intresse att bygga i två kommuner. En kommun anser att det vikande befolkningsunderlaget utgör ett hinder för bostadsbyggande. En annan kommun lyfter att det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande. Slutligen har två kommuner angett andra orsaker, bland annat svårighet med statligt markinnehav samt statlig och regional centralisering.

Så här bor hushållen i Norrbotten

Diagram: Andelen hushåll (%) per boendeform i Norrbotten 2017

(Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen)



Kommentar till diagram: Den övervägande andelen av hushållen i länet bor i småhus med äganderätt (53,2 %). Andelen hushåll som bor i flerbostadshus med hyresrätt motsvarar 28,5 %, endast 11,6 % av hushållen i länet bor i flerbostadshus i bostadsrätt. I åtta av de fjorton kommunerna bor mer än 60 % av hushållen i småhus med äganderätt. I Övertorneå är det närmare 75 % av hushållen som bor i småhus med äganderätt. I Luleå är andelen hushåll som bor i bostadsrätt 20,5 %. Luleå har även störst andel av hushåll boende i hyresrätt 32,7 % och lägst andel boende i småhus i länet.

Trångboddhet i Sverige

SCB:s undersökningar av levnadsförhållandena i Sverige visar att drygt 4 procent av befolkningen i åldersgruppen 16–84 år var trångbodda under år 2016 enligt det som kallas trångboddhetsnorm 2. Trångboddhetsnorm 2 innebär att man bor i en bostad med mer än två personer per sovrum. Samtidigt visar statistiken att det är stor skillnad mellan inrikes- och utrikesfödda. Ungefär 2 av 100 inrikes födda personer är trångbodda, en andel som bara har förändrats marginellt sedan år 1980. Bland utrikesfödda, särskilt bland personer födda utanför Europa, är det betydligt vanligare att vara trångbodd.

Andelen trångbodda bland personer som är födda utanför Europa har fördubblats de senaste 20 åren, från 10 procent år 1995 till 21 procent år 2016. Var femte person som är född utanför Europa bor i en bostad med mer än två personer per sovrum. Något som dock kan noteras är att det år 1980 var samma andel trångbodda i denna grupp som det var under år 2016.

Skillnaderna mellan åldersgrupper är stora. För personer i åldern 16–19 år, som i stor utsträckning fortfarande bor hos sina föräldrar, är trångboddheten störst. Drygt var tionde person i denna grupp har en bostad där det finns mer än två personer per sovrum. Även 30–39-åringar är i förhållandevis stor utsträckning trångbodda. I befolkningsgruppen över 60 år är trångboddhet däremot sällsynt och mindre än en procent bor trångt. Det beror bland annat på att det är mindre vanligt att ha hemmaboende barn i den åldersgruppen, hushållet består oftast av högst två personer.

Utöver födelseland och ålder finns även vissa skillnader mellan grupper med olika utbildnings- och inkomstnivå. Trångboddheten varierar mellan olika grupper i befolkningen, mellan olika delar av landet och har framförallt varierat över tid.¹⁶

16 <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/var-femte-person-fodd-utanfor-europa-ar-trangbodd/>

Boendeutgifter år 2015 i Sverige

Hushållens boendeutgifter var under år 2015 i genomsnitt 75 500 kr för 3 980 990 hushåll. För de 1 648 920 hushåll som bodde i hyresrätt var medelvärdet på boendeutgiften 71 800 kr och för de 1 482 990 hushåll som bodde i äganderätt år 2015 var den genomsnittliga boendeutgiften 80 800 kr. SCB:s undersökning baserar sig på slumpmässigt urval av individer 18 år och äldre samt de hushåll som de valda individerna tillhör.¹⁷

Bostäder för olika samhällsgrupper i Norrbotten

Tabell: Ungdomar, studenter och nyanlända (Källa: BME18)

Kommun	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget för ungdomar?	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget för studenter?	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget för nyanlända?
Arjeplog	Underskott	Balans	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans
Jokkmokk	Underskott	Underskott	Underskott
Kalix	Underskott	Balans	Underskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Piteå	Balans	Överskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Balans	Underskott
Övertorneå	Balans	N/A	Underskott
Överkalix	Underskott	N/A	Underskott
Övertorneå	Balans	Balans	Balans

Kommentar till tabell: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för olika grupper skiljer sig åt även inom den egna kommunen. Tio av de fjorton kommunerna bedömer att det är ett underskott för nyanlända, åtta kommuner bedömer att det är ett underskott för ungdomar och fem kommuner bedömer att det är ett underskott för studenter.

Underskottet på bostäder för olika samhällsgrupper behöver beaktas. Alla inom en grupp har naturligtvis inte samma förutsättningar, men samtidigt kan statistik för olika grupper indikera att strukturella svårigheter föreligger för vissa grupper på den ordinarie bostadsmarknaden.

17 [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START HE HE0202/HE0202T04/table/tableViewLayout1/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START%20HE/HE0202/HE0202T04/table/tableViewLayout1/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299)

Tabell: Personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, utvecklingen sekundära kontrakt i Norrbotten 2016–2018 (Källa: BME18)

Kommun	Antal lägenheter som hyrs ut i andrahand av kommunen med tillsyn, särskilda villkor eller i regler 1 januari 2016	Antal lägenheter som hyrs ut i andrahand av kommunen med tillsyn, särskilda villkor eller i regler 1 januari 2017	Antal lägenheter som hyrs ut i andrahand av kommunen med tillsyn, särskilda villkor eller i regler 1 januari 2018
Arjeplog	N/A	N/A	10
Arvidsjaur	3	5	2
Boden	32	36	41
Gällivare	10	10	Hyr inte ut i andrahand med tillsyn
Haparanda	N/A	42	41
Jokkmokk	N/A	N/A	N/A
Kalix	50	N/A	74
Kiruna	65	58	50
Luleå	320	322	275
Pajala	0	2	2
Piteå	200	21	41
Älvsbyn	25	48	50
Övertorneå	1	10	Hyr inte ut i andrahand med tillsyn
Övertorneå	7	N/A	21

Kommentar till tabell: Nästan samtliga av de lägenheter som hyrs ut i andra hand av kommunen är hyresrätter, endast 4 lägenheter utgjorde bostadsrätter år 2018. I några fall är det villor och bostadsmoduler. Den stora minskningen av Piteå kommuns andrahandsuthyrning mellan år 2016 och år 2017 beror på att kommunen nu istället direkt äger 192 lägenheter. Lägenheterna ägs av kommunens fastighetskontor men hyrs ut och administreras av det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget PiteBo AB.

Tabell: Bostadsmarknaden för äldre personer, särskilda boenden (Källa: BME18)

Kommun	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 2 år?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 5 år?
Arjeplog	Balans	Ja	Ja
Arvidsjaur	Balans	Ja	Nej
Boden	Underskott	Ja	Ja
Gällivare	Underskott	N/A	Ja
Haparanda	Balans	Ja	Ja
Jokkmokk	Balans	Ja	Ja
Kalix	Underskott	Ja	Ja
Kiruna	Underskott	Nej	Ja
Luleå	Balans	Ja	Ja
Pajala	Balans	Ja	Ja
Piteå	Underskott	Ja	Nej
Älvsbyn	Underskott	Nej	Ja
Övertorneå	Balans	Ja	Ja
Övertorneå	Överskott	Ja	Ja

Kommentar till tabell: Arvidsjaur gör bedömningen att även om man har en balans i utbudet av särskilda boenden för

äldre just nu kommer det på fem års sikt behövas fler, då andelen äldre i befolkningen ökar. Piteå har ett underskott redan idag, men gör samma bedömning på fem års sikt utifrån de demografiska förutsättningarna. Länsstyrelsen anser att kommunernas bedömningar behöver sättas i relation till andelen äldre i befolkningen, statistik från IVO, antalet lägenheter SÄBO och övriga boendeformer för äldre för att kunna vara helt kvalitetssäkrade.

Tabell: Bostadsmarknaden för äldre personer, andra boendeformer (Källa: BME18)

Kommun	Finns seniorbostäder? Antal?	Finns trygghetsbostäder? Antal?
Arjeplog	Ja, 60 lgh	Nej
Arvidsjaur	Nej	Ja, 49 lgh
Boden	Ja, 72 lgh	Nej
Gällivare	Nej	Ja, n/a
Haparanda	Ja, 42 lgh	Ja, 70 lgh
Jokkmokk	Nej	Nej
Kalix	Ja, 106 lgh	Ja, 42 lgh
Kiruna	Ja, 48 lgh	Nej
Luleå	Ja, 61 lgh	Ja, 160 lgh
Pajala	Ja, 81 lgh	Nej
Piteå	Ja, 106 lgh	Ja, 110 lgh
Älvsbyn	Ja, 59 lgh	Nej
Övertorneå	Ja, 10 lgh	Nej
Övertorneå	Nej	Nej

Kommentar till tabell: Allt fler kommuner väljer att utveckla andra boendeformer för äldre vid sidan av de biståndsbeslutade särskilda boendena som varje kommun har.

Tabell: Bostadsmarknaden för funktionsnedsatta personer med biståndsbeslut (Källa: BME18)

Kommun	Hur är utbudet i kommunen av gruppboendestäder?	Hur är utbudet i kommunen av servicebostäder?	Hur är utbudet i kommunen av boendeformer annan särskilt anpassad bostad?
Arjeplog	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Arvidsjaur	Underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden	Balans på bostadsmarknaden
Boden	Balans på bostadsmarknaden	Balans på bostadsmarknaden	Underskott på bostäder
Gällivare	Balans på bostadsmarknaden	Balans på bostadsmarknaden	Balans på bostadsmarknaden
Haparanda	Balans på bostadsmarknaden	Kommunen saknar denna boendeform	Balans på bostadsmarknaden
Jokkmokk	Balans på bostadsmarknaden	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Kalix	Balans på bostadsmarknaden	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Kiruna	Balans på bostadsmarknaden	Underskott på bostäder	Kommunen saknar denna boendeform
Luleå	Överskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden	Balans på bostadsmarknaden
Pajala	Balans på bostadsmarknaden	N/A	Balans på bostadsmarknaden
Piteå	Underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden	Balans på bostadsmarknaden
Älvsbyn	Underskott på bostäder	Underskott på bostäder	Kommunen saknar denna boendeform
Övertorneå	Underskott på bostäder	Underskott på bostäder	Kommunen saknar denna boendeform
Övertorneå	Balans på bostadsmarknaden	Kommunen saknar denna boendeform	Balans på bostadsmarknaden

Kommentar till tabell: De flesta kommuner i länet bedömer att de på fem års sikt kommer att kunna täcka behoven av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning, undantaget är Piteå, Älvsbyn och Övertorneå som bedömer att utbyggnadstakten är för låg för att kommunen på sikt ska kunna möta ett ökat behov. Förändringar i lagstiftningen inverkar

Tabell: Tillgänglighetsinventeringar i flerbostadshusbeståndet (Källa: BME18)

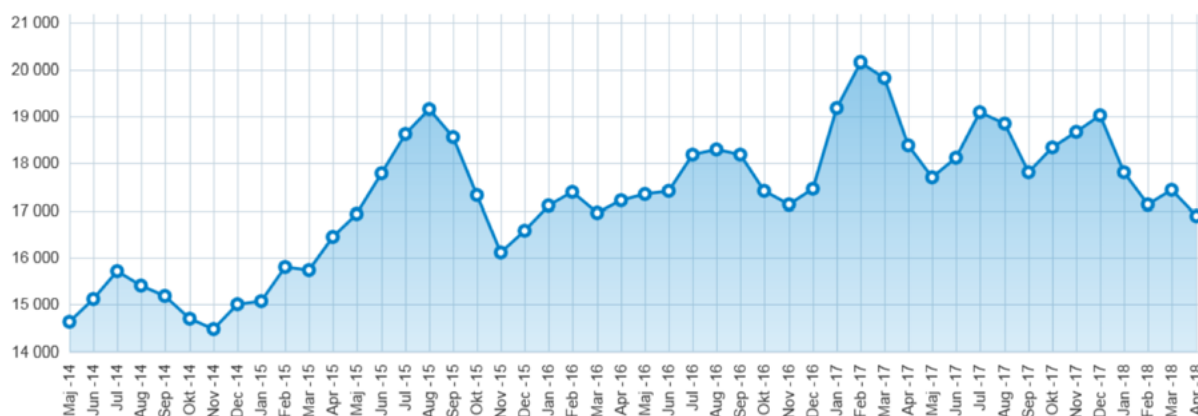
Kommun	Har det kommunala flerbostadshusbeståndet tillgänglighetsinventerats? Vilket år?	Har det privata flerbostadshusbeståndet tillgänglighetsinventerats? Vilket år?	Finns det planer på att genomföra en tillgänglighetsinventering under 2018?
Arjeplog	Ja, år 2013	Ja, år 2013	
Arvidsjaur	Nej	Nej	Ja
Boden	Ja, år 2015	Ja, år 2015	
Gällivare	Nej	Nej	Nej
Haparanda	Nej	Nej	Nej
Jokkmokk	N/A, n/a	N/A, n/a	
Kalix	Nej	Nej	Nej
Kiruna	Nej	Nej	Nej
Luleå	Ja, delvis - år 2017	N/A, n/a	
Pajala	Ja, n/a	Ja, delvis - n/a	
Piteå	Ja, år 2015	Ja, år 2015	
Älvsbyn	Ja, år 2015	Ja, år 2015	
Övertorneå	Ja, delvis år 2012	Nej	Nej

Kommentar till tabell: Arvidsjaur avser att tillgänglighetsinventera det allmännyttiga bostadsbeståndet, även Övertorneå har svarat att det finns planer på att göra tillgänglighetsinventering under år 2018. Tyvärr är det flera kommuner i länet som inte har gjort tillgänglighetsinventeringar av det befintliga beståndet, och inte heller har planer på att göra det under år 2018. En orsak som flera kommuner har lyft fram under året är att de inte upplever sig ha resurser till tillgänglighetsinventering och att det därför vore bra om staten återinförde ett stöd till kommunerna för tillgänglighetsinventering.

Prisutveckling på bostadsmarknaden i Norrbottens län

Bostadsrätter

Diagram: Prisutveckling för bostadsrätter i Norrbottens län de senaste 48 månaderna, dvs mellan maj 2014-april 2018, Källa: Svensk Mäklarstatistik (2018-05-16)

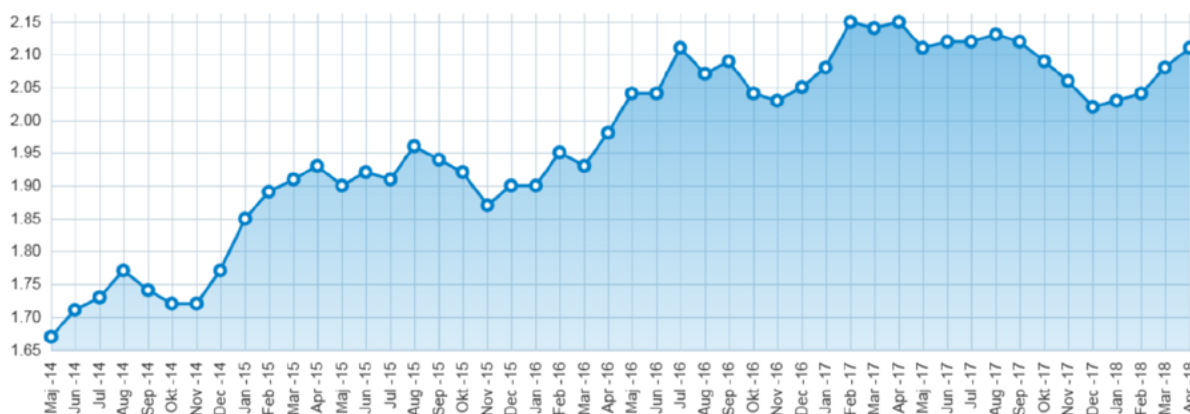


Kommentar till diagram: Prisutvecklingen för bostadsrätter i Norrbottens län (kr/kvm) har gått upp sedan maj 2014 men prisutvecklingen per kvadratmeter på bostadsrättsmarknaden har totalt sett sjunkit det senaste 12 månaderna. Prisutvecklingen på bostadsrätter följer inte heller helt de förändringar i prisutvecklingen i K/T-tal som småhusmarknaden uppvisar. Det är svårt att koppla utvecklingen på kvadratmeterpriset för bostadsrätter de senaste 48 månaderna mot de amorteringskrav och kreditrestriktioner som införts på bostadsmarknaden, däremot verkar de ha ett större genomslag vad gäller småhusen i länet. Det kan kanske förklaras av att bostadsrättsmarknaden i länet är ganska liten och segmenterad vad gäller geografi, prisklass, objektstyp. Även köpkraften verkar skilja sig åt, i synnerhet vad gäller bostadsrättsprojekt i ett högre kostnadssegment där de införda kreditrestriktionerna inte inverkat på köpkraften under denna period, till skillnad mot statistiken för småhus. Det kan också bero på en brist på objekt på marknaden som driver upp priserna, att det är en större andel nyproduktion som sålts eller att försäljningen av mindre lägenheter med högre kvadratmeterpris har ökat. Värt att tänka på är att endast Luleå och Boden har haft tillräckligt många överlåtelse på bostadsmarknaden för att ha statistisk relevans, övriga kommuner har haft för få överlåtelse för att ha statistisk relevans.

Småhus

Endast Boden, Luleå och Piteå har haft fastighetsöverlåtelse på småhus som överstiger 25 objekt, vilket gör att man endast kan utläsa prisutvecklingen i de kommunerna med statistisk relevans. Norrbottens län har under den senaste tremånadersperioden haft en bättre prisutveckling totalt sett än riket i genomsnitt, +2.9 % i jämförelse med rikets +0.9 %. Noterbart är att Arjeplog har relativt höga priser per kvadratmeter på de försålda objekten i kommunen, i jämförelse med övriga kommuner i länet, både sett över en tremånadersperiod och en 12-månadersperiod.¹⁸

Diagram: Prisutveckling småhus i Norrbottens län mellan maj 2014-april 2018, (Källa: Svensk Mäklarstatistik 2018-05-16)

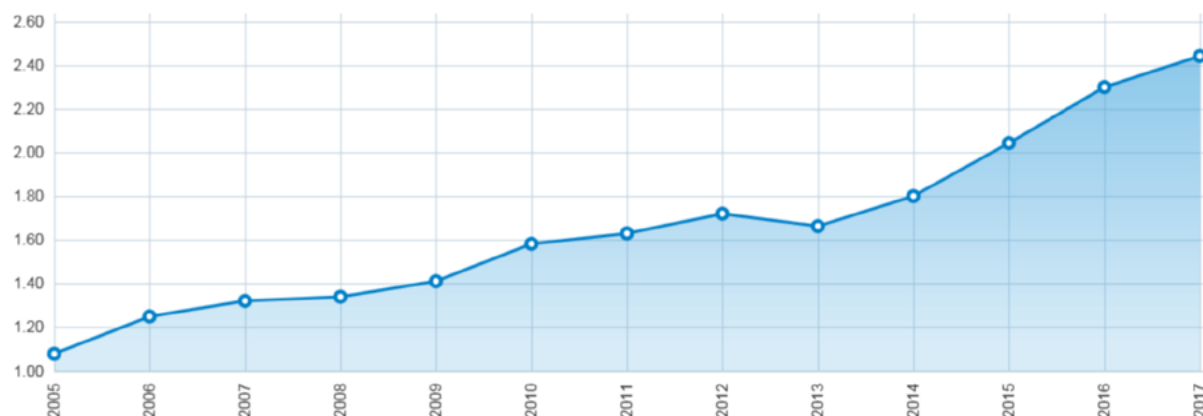


K/T-tal, Liksom i den officiella småhusstatistiken använder sig Mäklarstatistik av K/T-talet (köpeskillingskoefficienten) vid beräkning av prisutvecklingen för småhus. K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga.

Kommentar till diagram: Prisutvecklingen för småhus har visat en stadig ökning sedan år 2015. Den snabba prisutvecklingen mellan november år 2014-januari år 2015 kan nog förklaras med att många ville hinna sälja och köpa innan bankernas frivilliga amorteringskrav skulle slå igenom år 2015. I juni år 2016 infördes ett skärpt amorteringskrav för bankernas bolåneverksamhet, även månaderna innan detta krav infördes ökade K/T talen i länet. Ytterligare en skärpning av amorteringskraven för bolånen infördes från och med 1 mars 2018, även här ses en viss ökning av priserna mellan november år 2017 och mars år 2018.

Fritidshus

Diagram: Prisutvecklingen på fritidshus i Norrbottens län 2005–2017,
(Källa: Svensk Mäklarstatistik, 2018-05-16)

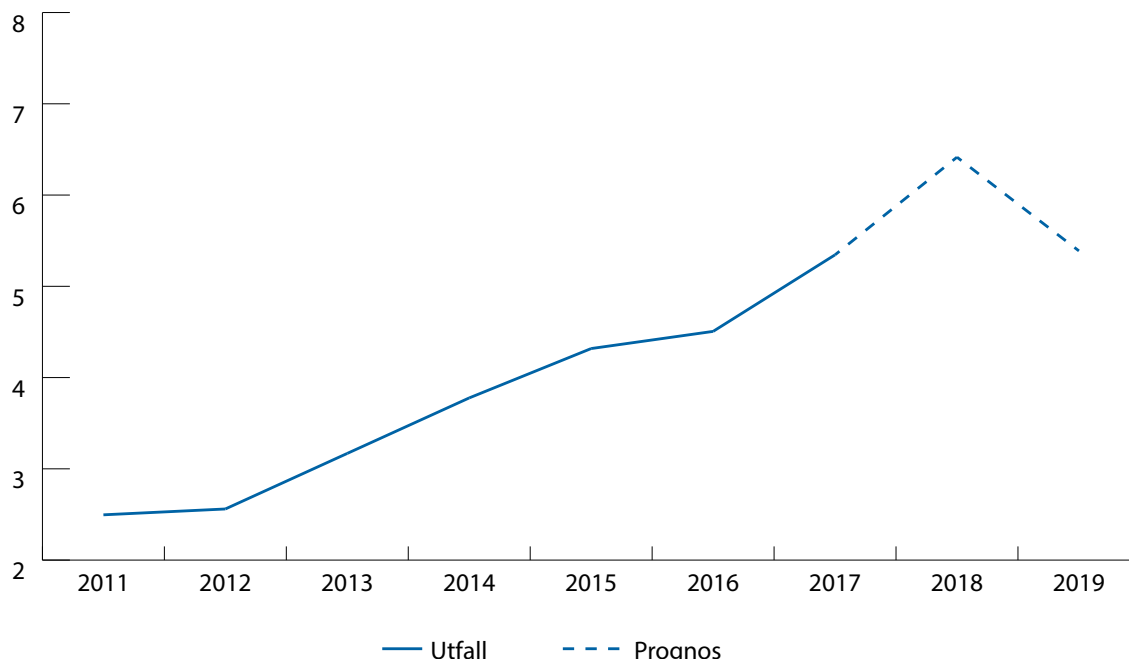


K/T-tal, Liksom i den officiella småhusstatistiken använder sig Mäklarstatistik av K/T-talet (köpeskillingskoefficienten) vid beräkning av prisutvecklingen för småhus. K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga.

Kommentar till diagram: En betydande ökning av köpeskillingskoefficienten på fritidshus mellan 2005 - 2017, år 2005 var K/T talet 1.08 och år 2017 var K/T talet 2.44. Liknande utveckling har skett i de flesta av länen.

Bostadsbyggnadsinvesteringarna år 2011-2019

Diagram: Bostadsbyggnadsinvesteringarna i Norrbotten (Källa: Sveriges Byggindustrier)
Mdkr (2017 års pris)



Kommentar till diagram: Största delen av bygginvesteringarna i Norrbotten under prognosperioden görs i Luleå, cirka 50 % av investeringarna görs där, Kiruna 16 %, Gällivare 10 %, Piteå 5 %, Boden 4 %, Haparanda 3 %, Kalix 3 %, Pajala 3 %, Jokkmokk 2 %, Älvsbyn 1 %, Arjeplog 1 %, Arvidsjaur 1 %, Övertorneå 1 % och Umeå 1 %. De fem procentuellt största byggherrarna under prognosperioden är HSB 10–20 %, Innerstadsfjärden AB 10–20 %, Lulebo AB 5–10 %, Riksbyggen 5–10 % och Udden i Luleå AB 5–10 %.

Energianvändning i bostäder

Det finns idag ett stort behov av att bygga bostäder. Med anledning av det behov som finns är det viktigt att de bostäder som byggs har en låg energianvändning och liten klimatpåverkan. Den mängd energi som kommer att användas under en byggnads hela livslängd påverkas i hög grad av vilket byggsystem och vilka material som väljs. Detta gäller även vid renovering av det befintliga bostadsbeståndet där stora energieffektiviseringsvinster kan göras.

Nybyggda energieffektiva hus förbrukar bara en tredjedel så mycket energi som en motsvarande traditionellt byggd villa. Genom förbättrad rådgivning och information från de statliga och regionala aktörerna till bland andra fastighetsägare och förvaltare, kan Norrbottens totala energianvändning minska. De statliga investeringsstöden inom bostadssektorn som infördes år 2016 syftar också till minskad energianvändning och klimatsmart byggande.

I Norrbotten liksom i resten av landet har energianvändningen i bostäder minskat sedan år 1990, se diagram nedan. Användandet av fossila bränslen för uppvärmning har i stort sett fasats ut och utgjorde år 2015 bara 0,1 procent av den totala energianvändningen.

Diagram: Energianvändning i bostäder 2015 (Källa: SCB)

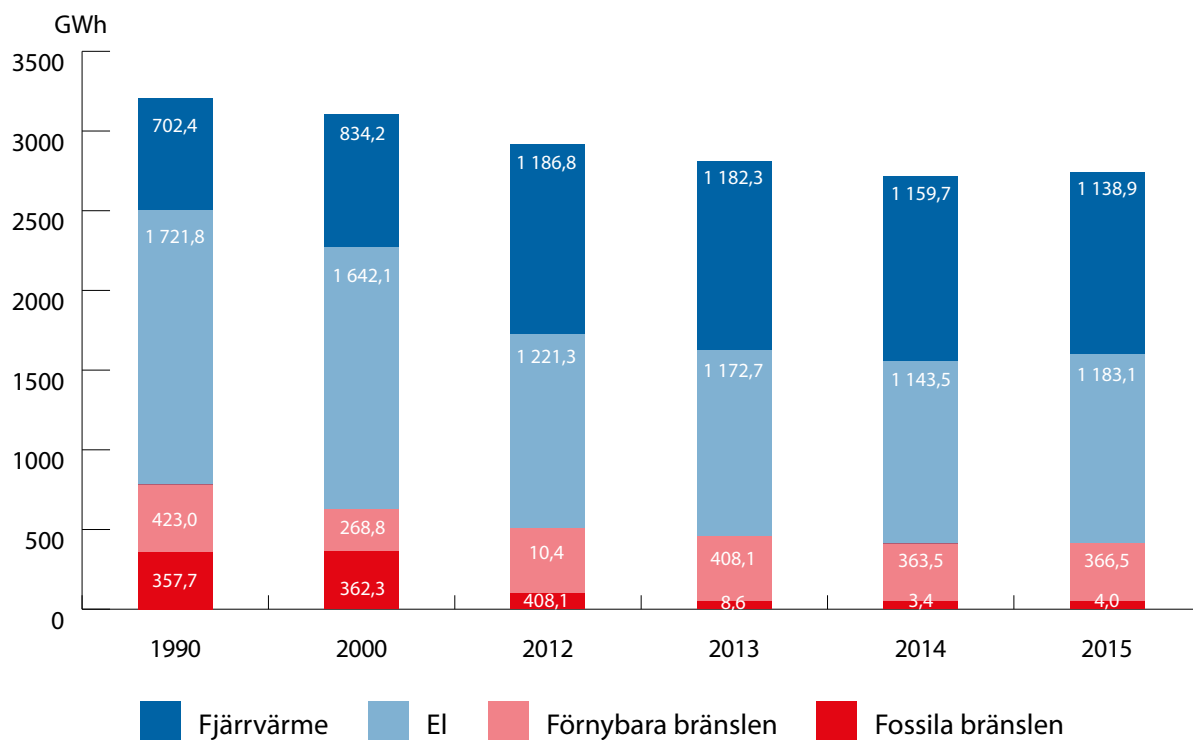
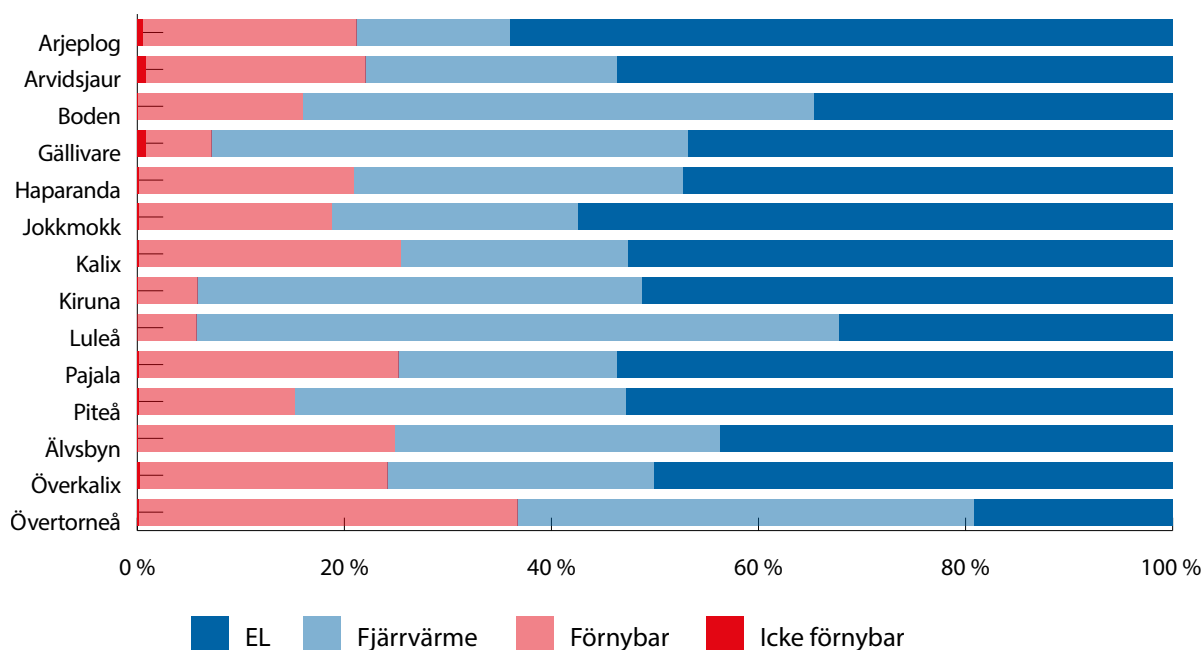


Diagram: Energianvändning i bostäder per bränslekategori 2015, i Norrbottens län (Källa: SCB)



Med hjälp av nyckeltalet specifik energianvändning för uppvärmning (kWh/m²) kan man få en indikation på energieffektiviseringstakten för bostadssektorn. I Norrbotten har detta nyckeltal minskat under perioden år 2003–2015, ändå ligger nyckeltalet över det nationella genomsnittet för samtliga kategorier, se tabell nedan. Det beror i huvudsak på ett något kallare klimat och en relativt låg takt på nybyggnationer.

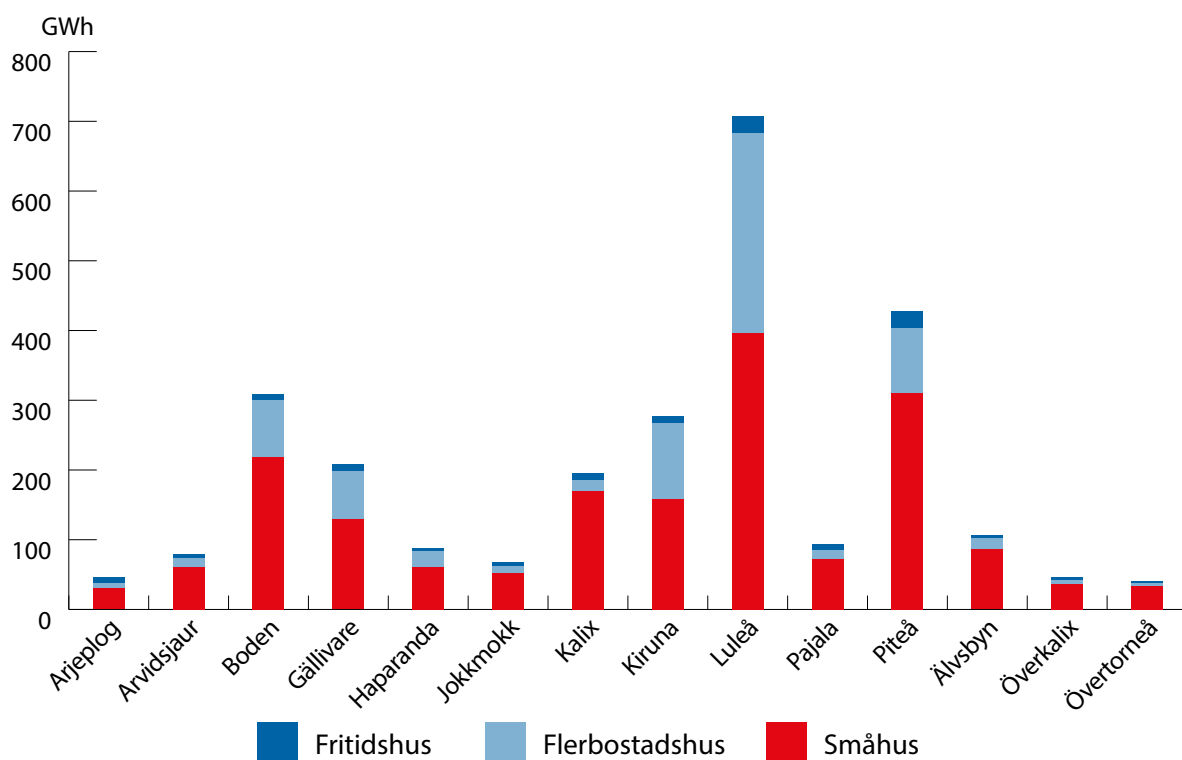
Senast den 31 december 2020 ska alla nya byggnader vara nära-nollenergibyggnader enligt direktivet om byggnaders energiprestanda. För offentliga byggnader gäller kravet från 31 december 2018. Sedan år 2011 har det byggts tre lågenergihus i Norrbotten.

Tabell: Specifik energianvändning år 2015 (kWh/m²) (Källa: SCB)

	Sverige	Norrbotten
Småhus	107	154
Flerbostadshus	135	154
Lokaler	122	135

Ett annat nyckeltal som ger en bild av energianvändningen i bostäder i länets kommuner är energianvändning per bostadskategori i de olika kommunerna, se diagram nedan. Det här visar även att småhusandelen utgör den största energianvändningen per bostadskategori.

Diagram: Energianvändning per bostadskategori 2015 (Källa: SCB)



Återredovisning enligt förordning 2011:1160

I 2 § förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att Länsstyrelsen i en skriftlig rapport ska analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av hur

- kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

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

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- 1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*
- 2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och*
- 3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).

Länsstyrelsen har under början av året gjort en fördjupad granskning av de sju kommunala riktlinjer som är antagna efter 1 januari 2014 i årets regeringsuppdrag 49. Rapporteringen har skett till Näringsdepartementet, precis som föregående års regleringsbrevsuppdrag som också syftade till granskning av de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Bedömningen av de politiska mål och ambitioner som dokumenten innehåller är kraftigt förenklade i redovisningen och kan därmed bli missvisande. Därmed sagt har alla styrdokument sina egna inneboende kvaliteter och speglar den kommunens politiska vilja att nå uppsatta bostadspolitiska mål, och styrdokumentet är framtagna under olika förutsättningar.

Särskilt fokus i rapporteringen i årets regleringsbrevsuppdrag har lagts på 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, dvs hur har kommunen i de antagna riktlinjerna visat vilka mål kommunen har för bostadsbyggandet och för utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet? Hur ser kommunens planerade insatser ut för att nå uppsatta mål? Har kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program?

Länsstyrelsens rapportering av regleringsbrevsuppdrag 49 utgår enbart ifrån de antagna riktlinjerna för bostadsförsörjningen efter 1 januari 2014 och inte kommunens övriga arbete med bostadsförsörjningsfrågor och bedömningen kan därmed riskera att ge en felaktig bild av kommunens helhetsarbete med bostadsförsörjningen.

Sammantaget är de vanligast förekommande nationella och regionala målen i riktlinjerna de övergripande målen. De flesta kommuner har även tagit hänsyn till andra nationella mål, i synnerhet efter att Boverkets handbok tillkom. Vanligt förekommande regionala underlag i riktlinjerna är exempelvis RUS samt länsstyrelsens underlag i form av regional bostadsmarknadsanalys. Även länstransportplanen är ett viktigt faktaunderlag för kommunerna i deras bostadsförsörjningsplanering.

Länsstyrelsen ser en skillnad mellan de riktlinjer som tagits fram mellan år 2014–2015 och de riktlinjer som har tillkommit senare. Länsstyrelsens bedömning är att Boverkets webbaserade handbok har underlättat, exemplifierat och förtydligat vad lagtexten innebär och att handbokens uppkomst har gett tydliga konsekvenser på hur kommunerna valt att utforma sina riktlinjer både till form och innehåll. Kommunerna har blivit tydligare i sina formuleringar av vilka mål de själva sätter upp för sin bostadsförsörjning. Länsstyrelsen kan också se att kommunerna har blivit tydligare vad gäller hur de avser att bryta ner målen i form av åtgärder/aktiviteter och ansvar.

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

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Lag (2013:866).

Länsstyrelsen noterar att kommunerna har ett ökat behov av information och dialog med länsstyrelsen kring bostadsförsörjningsfrågor, kommunerna begär även underlag av länsstyrelsen inför framtagande av riktlinjer. Vid de senast framtagna riktlinjerna så har länsstyrelsen fått komma in i tidigt skede med rådgivning och dialog med kommunerna. Dialogen kan innehålla exempel på processer och hur andra kommuner har resonerat. Länsstyrelsen får sedan även riktlinjerna i remiss för påseende inför antagande, och bereds även där möjlighet att lämna synpunkter.

Länsstyrelsen har under våren, tillsammans med kommunerna, startat upp ett nätverk för översiktsplanefrågor där bland annat bostadsförsörjningen får en naturlig del i kommunernas strategiska planering. Länsstyrelsen ser även ett behov av att under den kommande hösten samla de kommuner som behöver ta fram riktlinjer för att höra hur länsstyrelsen kan stötta kommunerna, eller för att kommunerna ska kunna finna stöd och eventuell samverkan i varandras arbete.

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

Kommunerna samverkar internt, inom kommunorganisationerna, i hög utsträckning vad gäller bostadsförsörjningen. Några av länets kommuner har slagit samman sina förvaltningsområden till en gemensam förvaltning. Det kan därför vara missvisande att säga att samverkan sker över förvaltningsgränserna. Istället bör man referera till detta såsom samverkan mellan de olika sektorsområdena samt på olika nivåer inom den kommunala organisationen. Det vanligaste är att samverkan sker inom en grupp handläggare och/eller förvaltningschefer. I hälften av länets kommuner sker samverkan inom den kommunala organisationen för att särskilt underlätta för grupper som har låga inkomster eller som på annat sätt har en svag ställning på bostadsmarknaden. I de fallen är det ofta områdena stadsbyggnadsförvaltning, socialförvaltning, arbetsmarknadsförvaltning, kommunledningsförvaltning som samverkar med varandra.

På frågan i bostadsmarknadsenkäten om samverkan sker med andra kommuner avseende bostadsförsörjning svarar de flesta kommuner nej, eftersom de upplever att samtal kanske inte är formaliserade eller sker med någon regelbundenhet. Samtidigt så sker viss samverkan genom utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov på tjänstemanna- och politikernivå, det finns även samverkan mellan vissa kommuner avseende budget och skuldrådgivning,

Kommunerna har tillsammans med Länsstyrelsen Norrbotten startat upp en samverkansgrupp för översiktsplanefrågor under våren år 2018. Inom det nätverket finns det utrymme för att bland annat diskutera bostadsförsörjning, infrastruktur tillsammans med andra strategiska planfrågor. Det finns också anledning att särskilt lyfta samverkan mellan kommunerna vad gäller framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning. Detta då flera av kommunerna i länet står i begrepp att starta upp arbete med framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning.

Källförteckning

Boverket (2018), Bostadsmarknadsenkäten 2018

Boverket (2018). *Bygg för Sverige*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/bygg-for-sverige/>

Boverket (2018), promemoria 2018-04-12

Globala målen, www.globalamalen.se

Global goals, www.globalgoals.org

Länsstyrelserna (2017), *På tal om mänskliga rättigheter*.

Länsstyrelsen Norrbotten, *Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2017*, rapport 7/2017, ISSN 405-9226-2017

Regeringen (2018), *Handlingsplan Agenda 2030*, <https://www.regeringen.se/rapporter/2018/06/handlingsplan-agenda-2030/>

Sveriges byggindustrier (2018), www.sverigesbyggindustrier.se

Svensk Mäklarstatistik (2018), www.maklarstatistik.se

SCB:s statistikdatabas (2018), www.scb.se





Länsstyrelsen
Norrbotten