



Bostadsmarknadsanalys Norrbottens län 2019



Länsstyrelsen
Norrbotten

Titel	Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2019
Foton	Mostphotos
Författare	Anna-Karin Abrahamsson, Vendela Björkbom Länström, Torsten Fors, Katarina Sandling Jonsson, Mats Lindell
Kontaktperson	Anna-Karin Abrahamsson
Telefon	Länsstyrelsen i Norrbottens län, 971 86 Luleå 010-225 50 00 fax: 0920-22 84 11 norrbotten@lansstyrelsen.se www.lansstyrelsen.se
Rapportnummer	5/2019
ISSN	405-7159-2019

Förord

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

Bostadsförsörjningen har en betydelse för att landsbygderna ska kunna utvecklas, och attraktiva boenden är en förutsättning för att människor ska vilja bosätta sig på en plats. Flera av kommunerna i länet har dock problematiken med ett äldre men fortfarande attraktivt bostadsbestånd som idag inte används som permanentboende samtidigt som bostadsköpare inte hittar något attraktivt objekt på den lokala bostadsmarknaden.

Samtidigt som det finns en efterfrågan och ett behov av bostäder på många orter så finns det brister i flyttkedjorna och en svårighet att få det befintliga bostadsbeståndet att nyttjas fullt ut. Det finns ett matchningsproblem som marknaden inte kan hantera. Det är därför bra att Boverket på regeringens uppdrag har tagit fram ett förslag om ett statligt topplån med delvis kommunalt förlustansvar för ny- och ombyggnad av egnahem. Om förslaget realiserar kan det innebära en förbättrad möjlighet för människor att bosätta sig på landsbygden.

Länsstyrelsen vill med denna rapport belysa länets förutsättningar och nuläget för länets bostadsmarknad, inte minst vad gäller särskilda gruppers förutsättningar.

Rapporten bygger framförallt på kommunernas egna svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten. 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 vi för med våra kommuner dagligen.

Luleå den 14 juni 2019

Andreas Lind
Chef avdelning Näringsliv

Anna-Karin Abrahamsson
Enheten för Samhällsplanering och Kulturmiljö

Innehållsförteckning

Förord	3
Sammanfattning.....	6
Länsstyrelsens roll	8
Hållbara samhällen – ett fokusområde	11
Översiktspaneläget i Norrbotten	14
Erfarenheter från de personliga ombuden i länet	14
Nyanlända och bostadsförsörjning	15
Fattigdom och folkhälsa	15
Hållbar energi.....	16
Statliga stöd till bostadsbyggande	16
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2019	21
Information om Bostadsmarknadsenkäten	21
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2019 – överblick per kommun	21
Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet – en jämförelse 2016 –2019	22
Bostadsmarknadsläget på centralorten – en jämförelse 2016–2019	23
Bostadsmarknadsläget i Norrbotten om tre år – så här tror kommunerna	24
Bostadsbyggandet i länet	25
Hinder för ökat bostadsbyggande	27
Så här bor vi i Norrbotten	28
Allmännyttans ställning i Norrbotten	29
Bostadsrätter i länet 2018.....	29
Prisutvecklingen på bostadsmarknaden.....	30
Bostäder för olika samhällsgrupper	32
<i>Bostäder för ungdomar, studenter och nyanlända</i>	<i>32</i>
<i>Bostäder för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden</i>	<i>33</i>
<i>Bostäder för äldre.....</i>	<i>34</i>
Bostäder för funktionsnedsatta	37
Återredovisning enligt förordning 2011:1160	39
Källförteckning.....	42



Sammanfattning

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

De strategiska planeringsfrågorna har fått en ökad betydelse i länet. 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.

Bostadsförsörjningen har en betydelse för att landsbygderna ska kunna utvecklas, och attraktiva boenden är en förutsättning för att människor ska vilja bosätta sig på en plats. Flera av kommunerna i länet har dock problematiken med ett äldre, men fortfarande attraktivt bostadsbestånd som idag inte används som permanentboende samtidigt som bostadsköpare inte hittar något attraktivt objekt på den lokala bostadsmarknaden.

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 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. Skapandet av goda och långsiktigt hållbara livsmiljöer är en avgörande fråga för länets fortsatta utveckling.

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 procent, i Överkalix och Övertorneå är det närmare 75 procent av hushållen som bor i småhus med äganderätt. Av samtliga bostadslägenheter i det befintliga bostadsbeståndet i länet utgörs 47 procent av småhus med äganderätt. Småhusmarknaden har därmed en väldigt stor betydelse för Norrbotten som helhet.

Pajala kommun har under hösten 2017 tagit fram en förstudie som beskriver matchningsproblematiken på den lokala bostadsmarknaden. Konsekvensen av att fastighetsförsäljningarna skjuts upp eller uteblir leder också till att underhåll och investeringarna i fastigheterna inte sker kontinuerligt, att köpare inte hittar rätt objekt på marknaden och att kommunerna kan förlora presumtiva inflyttare när de lokala bostadsmarknaderna inte fungerar. Fastighetsvärdena bedöms vara så låga att fastighetsägarna behåller fastigheterna trots att de inte längre nyttjar dem i någon större utsträckning, i bästa fall som sommarboende några veckor om året. Marknadsmekanismerna fungerar inte fullt ut när de befintliga fastighetsobjekten i för liten utsträckning kommer ut på en öppen marknad. Nybyggnation är svårt att motivera på orter med låga fastighetspriser och ett befintligt bostadsbestånd som inte nyttjas.

Behovet av bostäder bedöms vara fortsatt stort i länet. Kommunerna gör själva bedömningen i den årliga bostadsmarknadsenkäten att det finns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet i hälften av länets fjorton kommuner, övriga sju kommuner bedömer balans. Endast i Jokkmokk, Älvsbyn, Överkalix 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 från föregående år. Ingen av Norrbottens kommuner bedömer att det finns ett överskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

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

Även om behovet av bostäder är fortsatt stort visar siffrorna för nyproduktionsförsäljningen att efterfrågan att köpa bostad har minskat något. 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.

Länsstyrelsens roll

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

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. Efter en ändring av länsstyrelseinstruktionen 2017 så framgår det 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



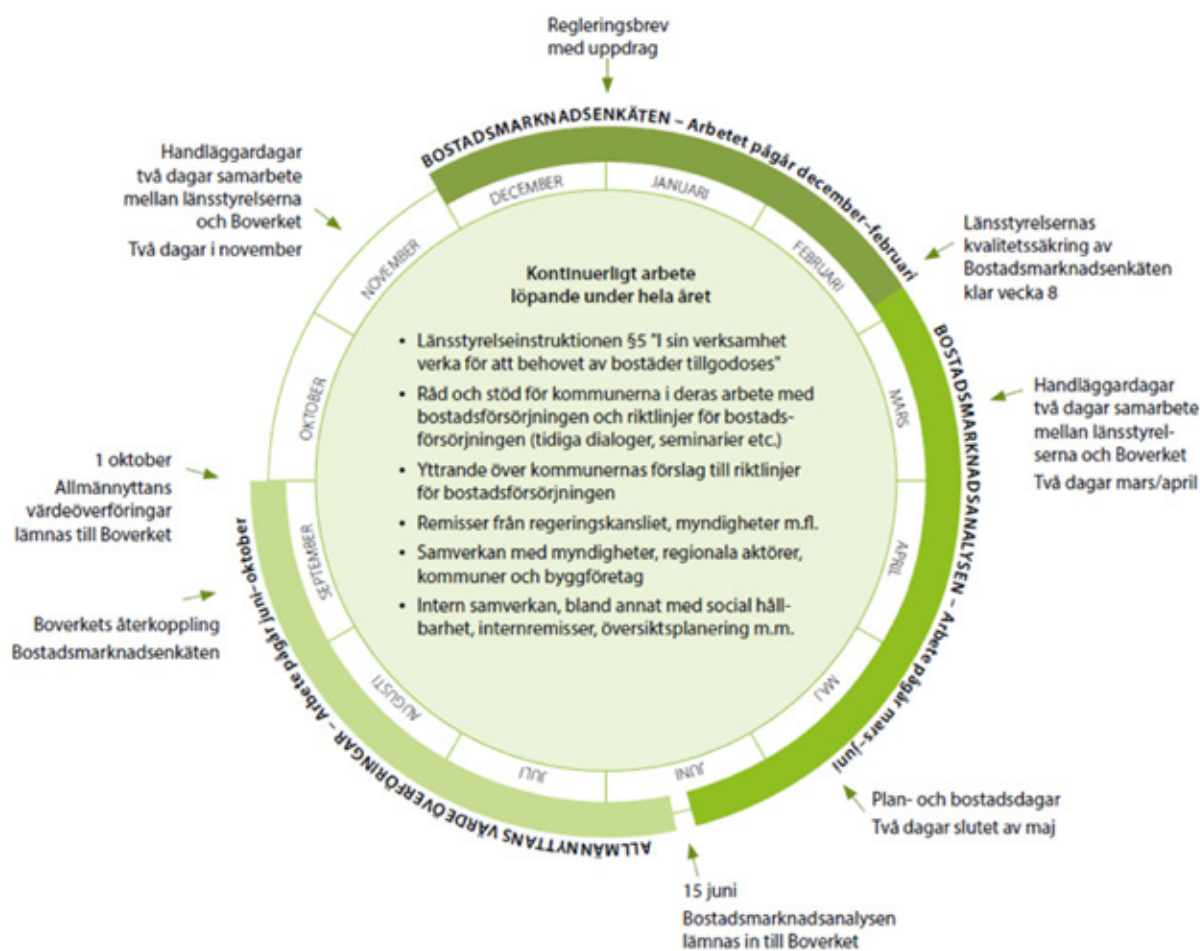
fick därefter två liknande uppdrag, om att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för svaga grupper, varav det senaste slutrapporterades januari år 2018 i slutrapporten Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande.

I samband med detta uppdrag har länsstyrelsen i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland tillsammans med Kronofogdemyndigheten tagit fram ett Metodstöd för vräkningsförebyggande arbete, som presenterades under 2018 och som har fått ett gott mottagande.

Bilden på årscykeln nedan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen uppdrag som rör 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 arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminarier och externa och interna samverkansprojekt.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning





Hållbara samhällen – ett fokusområde

Agenda 2030 är den globala agendan för hållbar utveckling. De sjutton globala hållbarhetsmålen utgör en samlad målstruktur för att skapa ett inkluderande, hållbart, fredligt och rättvist samhälle för alla överallt. Agenda 2030 är global, men förutsätter samverkan och förändring på alla nivåer. Mycket av arbetet med målen omsätts i praktiken på den regionala och lokala nivån.

Vad betyder hållbar utveckling?

Begreppet hållbar utveckling skapades av FN:s världskommission för miljö och utveckling år 1987 och gavs följande definition: "Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov." En hållbar utveckling bygger på tre dimensioner: det sociala, miljön och ekonomin. De globala målen innefattar alla tre dimensioner och det är först när samtliga dimensioner korrelerar och samspelar med varandra som en hållbar utveckling kan uppnås. Sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter är alla lika viktiga i arbetet för att nå en hållbar utveckling.¹

Social hållbar utveckling

Social hållbarhet handlar om att sträva mot ett samhälle där grundläggande mänskliga rättigheter uppfylls. Social hållbarhet berör till exempel hälsa, trygghet, bostad, utbildning, rättvisa och maktutövning, samt individens möjligheter att förbättra och påverka dem.²

Ekologisk hållbar utveckling

Ekologisk hållbarhet innefattar jordens ekosystem och inkluderar allt som har med ekosystemet att göra. Hållbarhet inom ekologi syftar till att långsiktigt bibehålla ekosystemets funktioner, till exempel produktion av mat och energi, tillhandahållande av rent vatten, klimatreglering, rekreation. Utöver detta innebär ekologisk hållbarhet bland annat att produktion av varor och tjänster inte får kompromissa med ekosystemens bärförmåga, dvs. naturen måste hinna återskapa uttagna resurser. I ekologisk hållbarhet inkluderas ibland även människors hälsa, i den mån den påverkas av den yttre miljön i form av föroreningar, buller, etc.^{3 4}

Ekonomisk hållbar utveckling

Det man vill uppnå med ekonomisk hållbarhet är att alla ska ha möjlighet att tillgodose sina grundläggande behov i relation till jordklotets ändliga resurser. Den ekonomiska utvecklingen får inte medföra negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. Ekonomisk hållbarhet kan ur ett forskningsperspektiv innefatta både socioekonomisk utveckling såsom hur de finansiella systemen kan bidra till ett hållbart samhälle men även forskning om miljöteknik.

Idag talar man även om grön tillväxt och grön ekonomi. Grön tillväxt handlar om att till exempel miljötekniska satsningar främjar den ekonomiska utvecklingen rent allmänt och därför ökar handlingsutrymmet för hållbar utveckling på alla plan. En grön ekonomi är ett ekonomiskt system som resulterar i att människans livsvillkor förbättras samtidigt som miljörisiker och de ekologiska belastningarna minskar. En grön ekonomi har låga kolutsläpp, utnyttjar resurser effektivt och är socialt inkluderande.⁵

1 <https://www.globalamalen.se/fragor-och-svar/vad-betyder-hallbar-utveckling/>

2 <https://www.hallbarhet.lu.se/om-hallbarhetsforum/vad-ar-hallbarhet>

3 <https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygslada/sustainable-development/ekologisk-hallbarhet-1.432074>

4 <https://www.hallbarhet.lu.se/om-hallbarhetsforum/vad-ar-hallbarhet>

5 <https://www.hallbarhet.lu.se/om-hallbarhetsforum/vad-ar-hallbarhet>

Regeringens handlingsplan med sex fokusområden

I juni månad 2018 presenterade regeringen sin handlingsplan för Sveriges genomförande av Agenda 2030 under perioden 2018-2020⁶. I likhet med delegationens förslag lyfter regeringen fram sex stycken prioriterade fokusområden. Fokusområdena är:

- Ett jämlikt och jämställt samhälle
- En samhällsnyttig, cirkulär och biobaserad ekonomi
- Ett starkt näringsliv med hållbart företagande
- Hållbar och hälsosam livsmedelskedja
- Stärkt kunskap och innovation
- Hållbara samhällen

Med fokusområdena kraftsamlar regeringen flera av landets största framtidsutmaningar för en sammantaget hållbar välfärd. Samtidigt har möjligheter till lösningar på utmaningarna identifierats utifrån Agenda 2030-delegationens arbete med kartläggning och dialog med representanter för samhällssektorer. Detta betyder att uppdraget med att åstadkomma en samhällsomställning är realistisk.

Hållbara samhällen med insatser för städer

Med fokusområdet Hållbara samhällen som omfattar tolv⁷ av agendans totalt sjutton hållbarhetsmål, adresserar Regeringen insatser i syfte att göra städerna hållbara, stärka landsbygdens livskraft samt initiera en långsiktig strategi för minskad segregation.

En långsiktigt hållbar utveckling i Sverige är beroende av att medborgarna vill och kan bo och leva i såväl städer och tätorter som på landsbygden. Tätorter, både större och mindre, ska utvecklas till hållbara, hälsosamma och trygga platser. I ett hållbart samhälle drar tätorter samt gles- och landsbygder nytta av varandra och ses som sammanlänkade regioner. Hållbar samhällsutveckling ska förstås i ljuset av mångfalden i befolkningen och inkludera bl.a. ett funktionshinders-, jämställdhets-, äldre- och barnrättsperspektiv.

Hållbar samhällsutveckling och stadsbyggande är viktiga områden för innovation och kunskapsutveckling. Digitalisering kan ha stor betydelse för hållbar samhällsutveckling. Innovationer, såväl tekniska som sociala, i nya stadsdelar, i tätorter och på landsbygden kan bidra till att ytterligare stärka Sveriges roll som föregångare inom hållbar samhällsutveckling. De täta miljöerna i städerna anses viktiga för att skapa framgångsrika innovationsmiljöer. De områden som inte är lika tätbefolkade måste kopplas samman med dessa miljöer. Spridningen och utbytet av bl.a. kunskap, idéer, tjänster och kompetenser behöver därför stärkas och utvecklas och komma hela Sverige till del.

Insatser för landsbygd och glesbygd

Vid sidan om det urbana perspektivet omfattar fokusområdet också åtgärder för att stärka och främja livskraften hos landsbygd och glesbygd. Exempelvis ska hållbarhetsperspektivet inom den regionala tillväxtpolitiken stärkas. Regeringen avser att ge uppdrag till Tillväxtverket att lämna förslag till hur hållbarhetsarbetet inom den regionala tillväxtpolitiken kan stärkas på nationell nivå. Arbetet ska omfatta en hållbar social, ekonomisk och miljömässig regional utveckling. Uppdraget ska genomföras i samverkan med ett flertal andra myndigheter.

Helhetssynen och samordningen av olika planeringsslag, såsom detaljplaner, översiktsplaner och områdesbestämmelser, ska öka för att främja en mer hållbar samhällsutveckling. En proposition med förslag till nya bestämmelser om regional fysisk planering i plan- och bygglagen har beslutats under 2018. Bestämmelserna kommer bl.a. stärka förutsättningarna för minskad klimatpåverkan.

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

7 De tolv målen som omfattas är mål 1,2,3,4,5,7,8,10,11,13,15,17



Livskraftig bostadsförsörjning i Norrbotten

Pajala kommun har under hösten 2017 tagit fram en förstudie som beskriver matchningsproblematiken på den lokala bostadsmarknaden.⁸ Konsekvensen av att fastighetsförsäljningarna skjuts upp eller uteblir leder också till att underhåll och investeringar i fastigheterna inte sker kontinuerligt, att köpare inte hittar rätt objekt på marknaden och att kommunerna kan förlora presumtiva inflyttare när de lokala bostadsmarknaderna inte fungerar. Antalet försäljningar är så få, och fastighetsvärdena bedöms vara så låga, att fastighetsägarna behåller fastigheterna trots att de inte längre nyttjar dem i någon större utsträckning, i bästa fall som sommarboende några veckor om året, i värsta fall hus som står och förfaller.

Marknadsmekanismerna fungerar inte fullt ut när de befintliga fastighetsobjekten i för liten utsträckning kommer ut på en öppen marknad. Nybyggnation är svårt att motivera på orter med låga fastighetspriser och ett befintligt bostadsbestånd som inte nyttjas. Pajala och Övertorneå har inlett ett samarbete kring hur stöd kring försäljningsprocesser ska kunna underlättas för att stimulera en ökad inflyttning till kommunerna.

Boverket har på uppdrag av regeringen tagit fram ett förslag på statligt topplån med delvis kommunalt förlustansvar för uppförande och ombyggnad av egna hem. Lånet förutsätter att bottenlån beviljas av en kreditgivare på marknaden och kan maximalt lämnas på 85 procent av produktionskostnaden. Förslaget förutsätter ett åtagande från kommunen och eventuell förlust på topplånet fördelas mellan staten (65 procent) och kommunen (25 procent).⁹ Om förslaget realiserar kan det innebära en förbättrad möjlighet för människor att bosätta sig på landsbygden.

⁸ Pajala kommun (2018), Levande bostadsmarknad i glesbygd, Förstudierapport.

⁹ Boverket, Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden, rapport 2019:11

Översiktspaneläget i Norrbotten

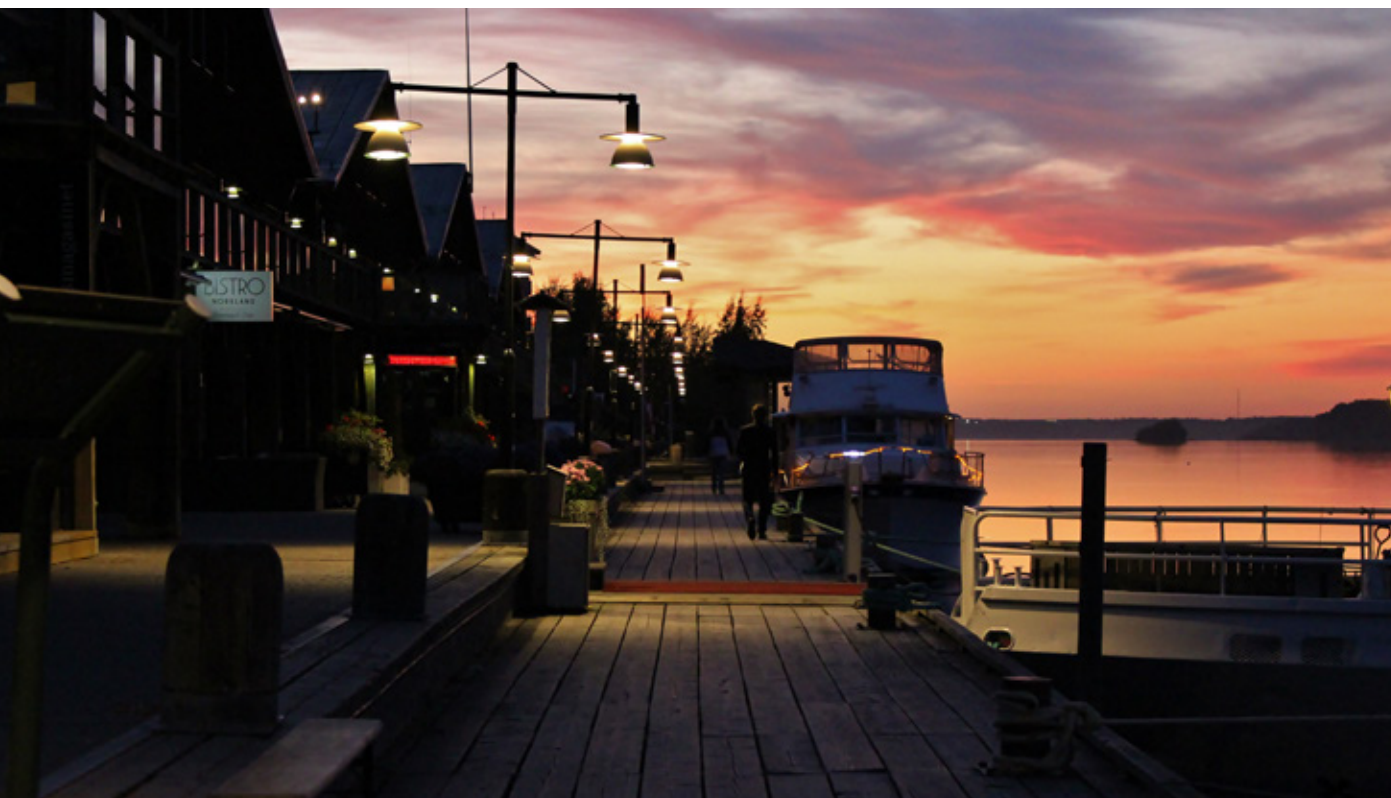
Under de senaste åren har länets kommuner i högre grad uppmärksammat betydelsen av en aktuell och relevant översiktsplan för kommunens strategiska utveckling och efterföljande planering. Detta uttrycks bl.a. i att kommunerna oftare uppdaterar sina översiktsplaner, jämfört med tidigare.

Översiktsplanearbete pågår i flera av länets kommuner och samtliga kommuner i Norrbotten har tämligen aktuella översiktsplaner. Länet 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 yttora markanspråk. Klimatförändringarnas påverkan och krav på miljöhänsyn bl.a. när det gäller transportinfrastrukturen är också frågor som kräver en regional överblick.

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 hyresinbetalningar.

Årets sammanställning av de personliga ombudens verksamhet visar att 446 personer sökt hjälp under 2018, varav 205 av dessa var kvinnor och 241 var män. Av dessa sökte sig 29 kvinnor och 39 män till ett personligt ombud för att få hjälp med en bostadsfråga. Antalet personer med minst ett hemmavarande barn under 18 år uppgår till 71 stycken, 45 kvinnor och 26 män.



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 enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Bosättningslagen). Kommuner ska planera för mottagandet av nyanlända för bosättning. 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.

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. Länsstyrelsen för dialog med samtliga kommuner om förutsättningar för bosättning och möjlighet till omfördelning. När kommunerna är överens om omfördelningar beslutar Länsstyrelsen om kommunal.

Bosättningslagen har förhållandevis snabbt lett till en jämnare fördelning av nyanlända mellan län och kommuner. Lagen infördes i en tid av stora utmaningar för mottagandet av asylsökande och nyanlända. Inströmningen av asylsökande har drastiskt sjunkit jämfört med år 2015, mycket utifrån tillfälliga lagstiftningar och trycket på kommunerna att ta emot nyanlända har sjunkit rejält. Utifrån ett lågt läns-/kommunal har kommunerna nu möjlighet att i större utsträckning erbjuda permanenta bostäder till de anvisade med undantag för några enstaka kommuner. Kommuner som bara tidigare kunnat bistå med bostäder till de som anvisats enligt bosättningslagen har nu andra möjligheter att hjälpa även de nyanlända som bosätter sig själva i kommunen. Kommunerna har nu möjlighet att arbeta mer kvalitativt med de som kommit tidigare och befinner sig i kommunen utifrån bostadsförsörjningsansvaret.

Kommunerna ska utifrån sitt ansvar för bostadsförsörjningen i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar planera och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Länsstyrelsen ansvarar för att stödja kommunerna och verka för beredskap och kapacitet för mottagande av samtliga personer som ingår i målgruppen för bosättningslagen och de självbosatta.

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. Vissa kommuner erbjuder permanenta bostäder med andrahandskontrakt. Andrahandskontrakt kan för många innebära ett bra boende, trots en kontraktsmässigt osäkrare boendeform. 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. Utifrån att trycket på bosättning för nyanlända lättat så har kommunerna större förutsättningar att klara sitt åtagande enligt bosättningslagens intentioner.

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 procent av den vuxna befolkningen och 8,6 procent av barn och ungdomar i en varaktig risk för fattigdom. Det är en ökning med 6 procent 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 procent. 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.¹⁰

Hållbar energi

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. Här finns en potential att genom förbättrad rådgivning och information till bland andra fastighetsägare och förvaltare minska länets totala energianvändning.

Statliga stöd till bostadsbyggande

Investeringsstöd till byggande av hyresrätter

Sedan år 2017 har det funnits statliga investeringsstöd som riktas till nybyggnad och ombyggnad av hyresbostäder och bostäder för studerande. Syftet med stöden är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist, men kan även ges för bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Bostäderna ska ha rimliga boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. I Norrbottens län har det totalt inkommit 35 ansökningar om stöd för byggande av hyresbostäder. Totalt har 18 projekt beviljats stöd vilket omfattar totalt 737 lägenheter. Av de 18 projekten är sju stycken färdigställda och utbetalade.

Stödet ställer krav på att bostäderna ska ha en lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion, och det finns även möjlighet att få en energibonus om 75 procent av stödbeloppet om fastighetsägaren uppnår en mycket hög energiprestanda i byggnaden motsvarande 56 procent av Boverkets byggregler. Av Norrbottens läns ärenden har endast sex stycken projekt uppgett att energiprestandan i byggnaden motsvarar högst 56 procent av Boverkets byggregler.

Sedan stödet infördes har det skett en rad förändringar i förordningen som reglerar stödet. Den 1 april 2017 trädde de första ändringarna i kraft. Ändringarna innebar att investeringsstöd även får lämnas om det finns behov av att bygga bostäder på grund av omfattande förändringar i en kommuns fysiska samhällsstruktur. Förändringarna måste ha sin grund i omständigheter utanför kommunens kontroll, till exempel stadsomvandlingen i Kiruna och Gällivare. I de fall stöds sök på denna grund får stöd lämnas med 7 100 kronor per kvadratmeter boarea, vilket är den högsta stödnivån i landet.

¹⁰ Länsstyrelserna (2017), På tal om mänskliga rättigheter



För byggprojekt i Gällivare och Kiruna kommun innebar förändringen att stödnivån ökade från 4 800 kronor per kvadratmeter boarea till 7 100 kronor. Att stödnivån ökade med 47 procent i två av Norrbottens kommuner har varit positivt, då Norrbottens resterande elva kommuner (Luleå kommun undantaget) har den lägsta stödnivån i landet med 4 800 kronor per kvadratmeter boarea. Ansökningar för projekt i Gällivare och Kiruna kommun utgör 40 procent av det totala antalet inkomna ansökningar, vilket visar på behovet av bostäder i de kommuner som berörs av stadsomvandlingarna.

Den 1 maj 2018 trädde ytterligare ändringar i kraft. Stödnivåerna och den tillåtna normhyresnivån höjdes för investeringsstödet i hela landet. Dessutom infördes en påbyggnadsbonus som innebär att den som bygger nya hyresbostäder och studentbostäder genom att utöka antalet våningsplan i en befintlig byggnad kan få en bonus utöver grundstödet. I Norrbotten har den så kallade påbyggnadsbonusen ännu inte nyttjats i något projekt.

I samband med att riksdagen antog budgeten för år 2019 den 18 december 2018 fattades också beslut om att avveckla några av de bostadspolitiska stöden, däribland investeringsstödet för hyresbostäder.

Detta innebär att Länsstyrelsen inte får fatta beslut i ärenden efter den 31 december 2018. Under december 2018 fick Länsstyrelserna hantera en stor mängd frågor från sökanden som ännu inte hade fått sina ärenden beviljade.

Länsstyrelserna handlade och beslutade i samtliga ärenden som tilldelats medel innan årsskiftet. När medlen tog slut kunde Länsstyrelserna inte fortsätta bevilja ansökningar. Konsekvenserna av att avbryta stödet redan vid årsskiftet och utan särskilda skrivningar i budgeten som tog hänsyn till inkomna ärenden har inneburit en stor oro och osäkerhet för sökanden med inkomna ärenden, men även för kommuner, fastighetsbolag och mindre fastighetsaktörer. Bland annat så har projekt satts på paus i väntan på besked om hur inkomna ärenden ska hanteras.

I januari 2019 träffades det så kallade Januariavtalet mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Miljöpartiet och Liberalerna. Januariavtalet innehåller en uppgörelse om 73 punkter och är en sakpolitisk överenskommelse mellan ovanstående partier.¹¹ I punkt 47 går att läsa att investeringsstöden för hyresrätter ska göras om samt att stöden ska koncentreras, effektiviseras och riktas om mot hyresrätter i hela landet.

I regeringens vårandringsbudget för 2019 föreslås att stödet ska återinföras och regeringen anser att redan inkomna ansökningar om stöd bör kunna beviljas. Regeringen skriver även att de avser återkomma om stödets framtida utformning¹². Den 18 juni 2019 kommer budgetomröstning genomföras i riksdagen. Om beslut fattas i enlighet med budgetförslaget kommer Länsstyrelsen och Boverket kunna hantera ansökningar om investeringsstöd igen.

I Norrbotten finns det 16 stycken inkomna ärenden om investeringsstöd som inte är beviljade. Av dessa är hälften inte kompletta, sju stycken ärenden väntar på medel och ett ärende avskrevs på sökandes begäran i samband med att information kom om att stödet skulle avvecklas. Dessa 16 ärenden omfattar cirka 700 stycken lägenheter.

Investeringsstöd för byggande av bostäder för äldre

Det finns även ett statligt investeringsstöd för byggande av bostäder för äldre. Stödet trädde i kraft den 15 november 2016 och går fortfarande att söka. Stödet kan lämnas för ny- och ombyggnad av särskilda bostäder för äldre eller hyresbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden, så kallade trygghetsbostäder eller seniorbostäder. Stöd kan även lämnas för förbättring av gemensamma utrymmen om åtgärderna främjar kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet. Till exempel kan det röra sig om tillgänglighetsåtgärder i entréer, soprum och tvätttrum, förbättringar av ljus- och ljudmiljö och förvaring av rullstolar och rullatorer. Stödet syftar till att öka antalet hyresbostäder för äldre och möjliggöra gemenskap och trygghet för äldre.

I Norrbottens län har det inkommit totalt 38 ansökningar om stödet sedan det infördes 2016. Detta antal kan till viss del vara missvisande eftersom en tillgänglighetsåtgärd räknas som ett projekt och därmed en ansökan. Detta innebär att en bostadsrättsförening som t.ex. vill byta ut 15 hissar måste skicka in 15 ansökningar. Antal ansökningar uppdelade på fastigheter visar att det istället rör sig om 14 inkomna ansökningar. Av dessa 14 ansökningar har nio stycken hittills beviljats. Fem stycken ärenden är färdigställda och utbetalade. Av de 38 inkomna ansökningarna är sju stycken för särskilda bostäder för äldre, fyra stycken för den ordinarie bostadsmarknaden och 27 stycken för anpassningsåtgärder, främst rör det sig om insättning av hissar.

I samband med budgetbehandlingen 2018 beslutade riksdagen om olika riktade insatser inom äldreområdet. Äldreboendestödet påverkas på så sätt att anslaget ska användas för en utökning av investe-

11 <https://www.socialdemokraterna.se/globalassets/aktuellt/utkast-till-sakpolitisk-overenskommelse.pdf>

12 PROP. 2018/19:99, s. 137

ringsstödet för äldreboenden med 300 miljoner kronor. Regeringen har i vårändringsbudgeten för 2019 angett att riksdagens beslutade höjning av investeringsstödet bör genomföras men anser att medlen ska användas för investeringar i biståndsbedömda trygghetsboenden. I dagsläget finns inte biståndsbedömda trygghetsboenden med som en grund för stöd i stödförordningen (SFS 2016:848) och för att det ska bli aktuellt måste en förordningsändring ske. Den 18 juni 2019 kommer budgetomröstning genomföras i riksdagen där riksdagen ska ta ställning till regeringens förslag.





Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2019

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

Information om Bostadsmarknadsenkäten

Boverkets bostadsmarknadsenkät är en årligt återkommande enkät till landets samtliga kommuner, som syftar till att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Insamlingen av uppgifter sker i samarbete med länsstyrelserna som har kontakt med kommunerna och kvalitetssäkrar kommunernas svar. Svarsfrekvensen från kommunerna är väldigt god. Länsstyrelsen i Norrbotten gör med anledning av de långa geografiska avstånden i länet största delen av kvalitetssäkringen av enkäten via e-post och telefon, men genomför några kommunbesök i samband med enkäten för att samtala om kommunernas enkätsvar och för en bredare diskussion om bostadsmarknadsläget i den aktuella kommunen.

Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2019 – överblick per kommun

Kommunerna gör årligen bedömning av bostadsmarknadsläget i länet och deras samlade bedömning i januari 2019 är enligt följande tabell.

Tabell: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget 2019 (Källa: BME19)

Kommun (BME2019)	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	Balans	Överskott
Kalix	Underskott	Underskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Balans
Älvsbyn	Balans	Underskott	Överskott
Övertorneå	Balans	Balans	Överskott

Kommentar till tabell: Hälften av kommunerna gör i BME19 bedömningen att kommunen som helhet har ett underskott på bostäder, vilket är lika många kommuner som i förra årets enkät. Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorterna och kommunens övriga delar visar tydligt att en kommun kan ha flera olika bostadsmarknader. Nio av de fjorton kommunerna i länet bedömer att det är bostadsunderskott på centralorten, men endast tre kommuner bedömer att det även är ett bostadsunderskott utanför centralorten, dvs i kommunens övriga delar. Fem kommuner bedömer att det finns ett bostadsöverskott i kommunens övriga delar, att jämföra med föregående års enkätsvar då fyra kommuner gjorde den bedömningen. Det bedömda överskottet i kommunernas övriga delar slår dock inte igenom på de totala bedömningarna av bostadsmarknaden i dessa kommuner, där bedöms bostadsmarknaderna vara i balans, totalt uppger hälften av kommunerna att bostadsmarknaden är balans i kommunen som helhet.

Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet – en jämförelse 2016–2019

Följande tabell visar hur kommunerna i de årliga bostadsmarknadsenkäterna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste fyra åren, år 2016–2019.

Tabell: Kommunernas egna bedömningar 2016–2019 av bostadsmarknadsläget (Källa: BME16-19)

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2016–2019				
Kommun	2016	2017	2018	2019
Arjeplog	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Överskott	Balans	Balans	Balans
Jokkmokk	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Underskott	Balans	Balans
Överkalix	Balans	Underskott	Balans	Balans
Övertorneå	Balans	Överskott	Balans	Balans

Kommentar till tabell: Samtliga 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 – en jämförelse 2016–2019

Följande tabell visar hur kommunerna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten de senaste fyra åren, år 2016–2019.

Tabell: Kommunens egna bedömningar 2016–2019 av bostadsmarknadsläget på centralorten (Källa: BME16-19)

Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten 2016–2019				
Kommun	2016	2017	2018	2019
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans	Balans
Jokkmokk	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Underskott	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Överkalix	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Övertorneå	Underskott	Balans	Balans	Balans

Kommentar till tabell: Bostadsmarknadsläget på centralorterna i länet är fortsatt ansträngt, nio av fjorton kommuner bedömer ett fortsatt underskott på bostäder i januari 2019. Endast Jokkmokk, gör bedömningen att de har gått från underskott till balans på centralorten sedan föregående år. Älvsbyn gjorde förra året bedömningen balans, men har i år gjort bedömningen att det är ett underskott av bostäder på centralorten.



Bostadsmarknadsläget i Norrbotten om tre år – så här tror kommunerna

Tabell: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden på tre års sikt (Källa: BME19)

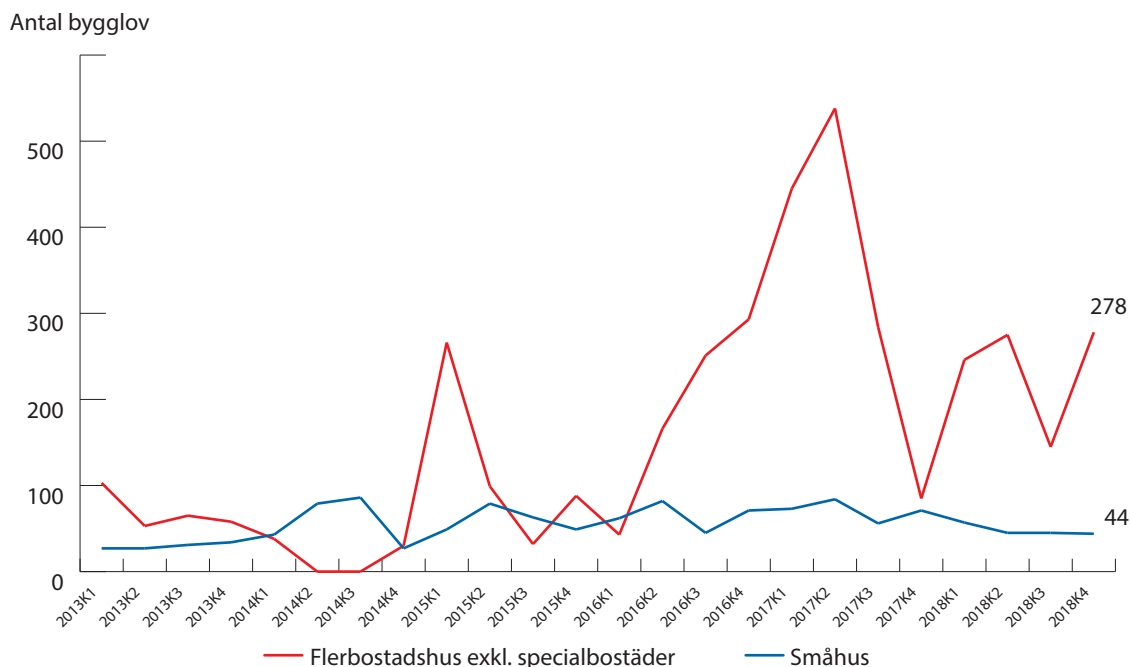
Kommun (BME 2019)	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet om tre år?	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge på centralorten, i innerstan om tre år?	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge i kommunens övriga delar om tre år?
Arjeplog	Balans	Balans	Balans
Arvidsjaur	Överskott	Överskott	Överskott
Boden	Underskott	Underskott	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Balans
Haparanda	Balans	Balans	Överskott
Jokkmokk	Balans	Balans	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Balans
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Balans
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Underskott
Övertorneå	Balans	Balans	Balans

Kommentar till tabell: Sju av länets kommuner bedömer i årets bostadsmarknadsenkät (2019) ett fortsatt underskott på bostadsmarknaden som helhet om tre år (2022), det är en förändring mot kommunernas bedömning i förra årets enkät (2018) då fyra kommuner bedömde ett fortsatt underskott på bostadsmarknaden som helhet om tre år (2021).



Bostadsbyggandet i länet

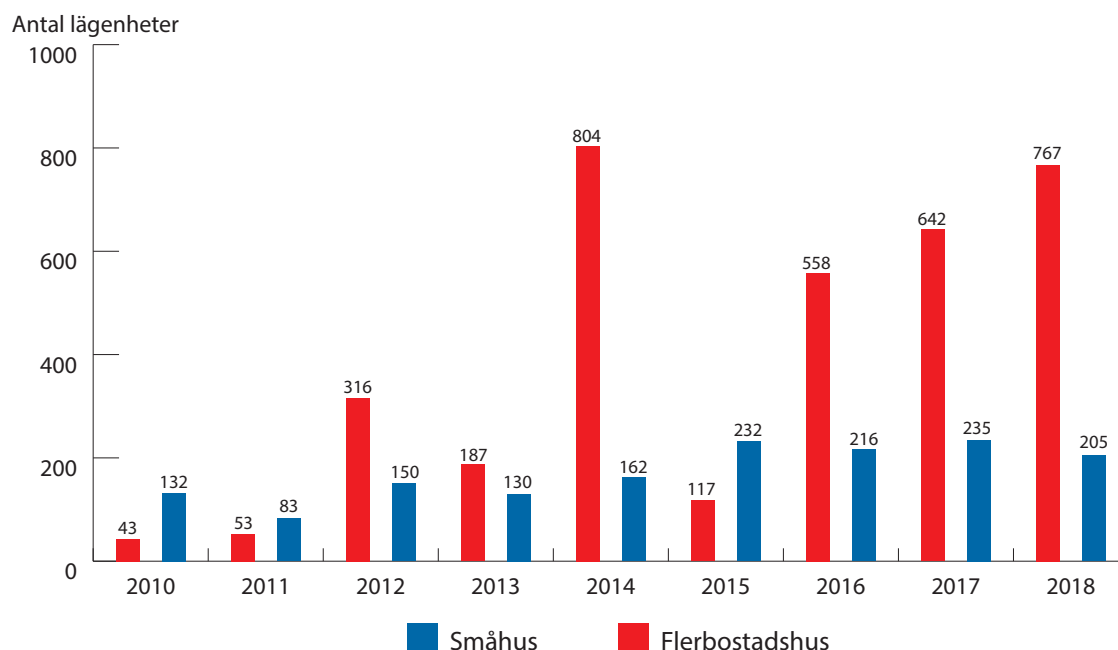
Diagram: Utveckling av antal bygglov mellan 2013 och 2018 i Norrbottens län. Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen.



Kommentar till diagram: Under 2018 har antalet bygglov för lägenheter i flerbostadshus hållit sig på en relativt hög nivå med 278 bygglov för lägenheter i flerbostadshus under det fjärde kvartalet. Flest bygglov lämnades av länets kommuner det andra kvartalet 2017, då inrapporterades bygglov för 538 lägenheter i flerbostadshus och 84 småhus. 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 1 procent. Statistiken för bygglov för nybyggnad av småhus är betydligt jämnare över tid.



Diagram: Färdigställda lägenheter 2010-2018, Norrbottens län. Källa SCB, bearbetning Länsstyrelsen.



Kommentar till diagram: Flertalet stora bostadsprojekt pågår i länet vilket även i år avspeglas i siffrorna för färdigställandet av lägenheter i flerbostadshus och småhus under 2018. Flest lägenheter i länet färdigställdes i Gällivare under 2018, totalt 308 lägenheter, varav 248 av dessa var lägenheter i flerbostadshus och 60 i småhus. I Luleå färdigställdes totalt 294 lägenheter, varav 220 utgjorde lägenheter i flerbostadshus och 74 i småhus. I Piteå färdigställdes totalt 194 lägenheter, varav 174 utgjorde lägenheter i flerbostadshus och 20 i småhus. I Boden färdigställdes totalt 76 lägenheter, varav 44 var lägenheter i flerbostadshus och 32 småhus. I Kalix färdigställdes totalt 56 lägenheter, varav 49 lägenheter i flerbostadshus och 7 småhus. I Pajala färdigställdes 32 lägenheter i flerbostadshus totalt. I Kiruna färdigställdes endast 6 lägenheter i småhus enligt SCB:s statistik för 2018, vilket är oroande med tanke på den omfattande stadsomvandling som centrala Kiruna står inför. Även i förra årets statistik över färdigställande uppvisade Kiruna låga färdigställande siffror och endast åtta lägenheter i småhus färdigställdes under 2017 enligt SCB:s statistik. Samtidigt så planeras och projekteras det för flertalet bostadsprojekt de kommande åren i Kiruna kommun.

Hinder för ökat bostadsbyggande

I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna angett tre faktorer vardera som för närvarande begränsar deras bostadsbyggande. När kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät anger tre hinder för bostadsbyggandet gör nio kommuner bedömningen att det för närvarande är de höga produktionskostnaderna som begränsar bostadsbyggandet. Hela sju kommuner bedömer i årets enkät att det är svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, förra året bedömde tre kommuner att detta utgjorde en av de tre främsta faktorerna som begränsade bostadsbyggandet.

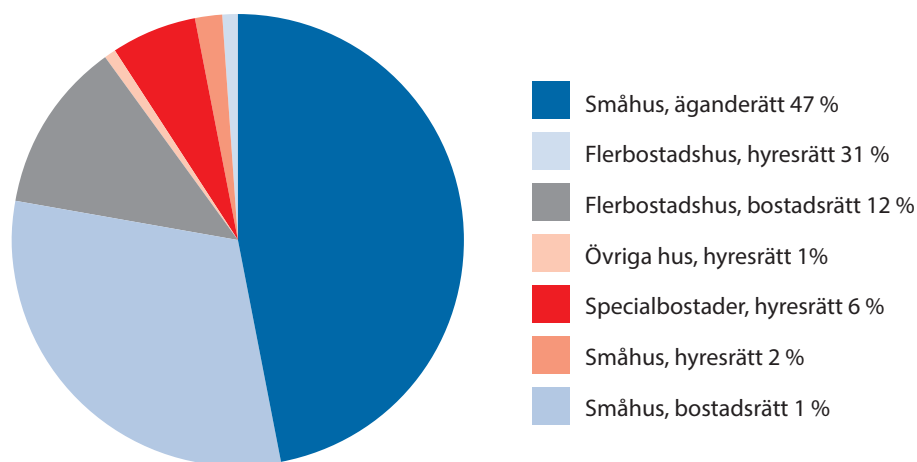
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor samt vikande befolkningsunderlag anges som skäl av fyra kommuner vardera. Tre kommuner bedömer att en svag andrahandsmarknad är en begränsande orsak, ytterligare tre kommuner bedömer att kommunen och/det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande. Tre kommuner tror att det är byggherrars brist på intresse att bygga som begränsar bostadsbyggandet.

Ytterligare orsaker som kommunerna uppger är brist på arbetskraft (en kommun), brist på detaljplan på attraktiv mark, konflikter med andra allmänna intressen, överklaganden av detaljplaner, osäkerhet kring gruvutbredning, fornlämningar, resursbrist på kommunerna, strandskyddslagstiftningen, en svag andrahandsmarknad som skapar problem vid marknadsmässig investeringsbedömning.



Så här bor vi i Norrbotten

Diagram: Bostadsbeståndet 2018, Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen



Kommentar till diagram: Den största volymen i bostadsbeståndet i länet utgörs av småhus, framförallt småhus med äganderätt som utgör hela 47% (62.849 lägenheter) av det totala lägenhetsbeståndet på 133.358 lägenheter. Småhus kan även ha andra upplåtelseformer än äganderätt, 2249 lägenheter i småhus är hyresrätter och 1041 lägenheter i småhus är bostadsrätter under 2018. Näst största andelen av bostadslägenheterna utgörs av lägenheter i flerbostadshus som upplåts med hyresrätt, 31% (41.087 lägenheter). Bostadsrätter i flerbostadshus utgör 12% av bostadsbeståndet och specialbostäder som upplåts som hyresrätt utgör 6%. Beräkningen bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret och statistiken kommer från SCB.

Definitioner: Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter. Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Allmännyttans ställning i Norrbotten

De kommunala allmännyttiga bostadsföretagen har fortfarande en mycket stark ställning i länet och står för den största andelen lägenheter i flerbostadshus i samtliga kommuner visar SCB:s statistik för 2018. Hela 41 procent av länets lägenheter i flerbostadshus ägs av kommunala allmännyttiga bolag, kommunala bolag eller kommunala stiftelser med allmännyttigt bostadsändamål, vilket motsvarar totalt 19 643 lägenheter. Utöver lägenheter i flerbostadshus äger allmännyttan även andra hustyper, exempelvis specialbostäder och småhus, om än inte i samma omfattning som de äger lägenheter i flerbostadshus.

Det allmännyttiga ägandet av lägenheter i flerbostadshus varierar mellan kommunerna, starkaste ställningen på flerbostadshusmarknaden har allmännyttan i Övertorneå kommun där 81 procent av alla lägenheter i flerbostadshus ägs av Stiftelsen Matarengihem. Även i Övertorneå äger Stiftelsen Övertorneåhem merparten lägenheter i flerbostadshus (76 procent), Pajala (67 procent), Arjeplog (66 procent), Arvidsjaur (63 procent).

Den lägsta andelen allmännyttigt ägande av lägenheter i flerbostadshus finns i Haparanda (22 procent), Luleå (29 procent), Kalix (30 procent), Kiruna (31 procent), Boden (32 procent). Då är inte allmännyttans ägande av andra hustyper medräknade, exempelvis specialbostäder, småhus. Allmännyttans andel av lägenheter i det totala bostadsbeståndet i länet utgörs av 14 procent, att jämföra med småhus med äganderätt som utgör hela 47 procent av det totala bostadsbeståndet.

Vid en jämförelse mot SCB:s siffror för 2013 har antalet lägenheter i flerbostadshusbeståndet totalt sett ökat i de flesta kommuner i länet, men allmännyttans andel av ägandet har minskat eller är oförändrat. Största förändringarna är i Luleå kommun där kommunala allmännyttiga bostadsbolaget Lulebo AB under 2013 hade 41 procent av lägenheterna i flerbostadshusbeståndet men 2018 har minskat sitt ägande till 29 procent av flerbostadshusbeståndet. Lulebo AB har ett ägardirektiv som anger att det totala hyresbeståndet ska ligga inom 7 300–9 300 lägenheter, vilket Lulebo AB uppfyllde med 7 477 lägenheter.

Bostadsrätter i länet 2018

Tabell: Bostadsrätter i Norrbotten, (%) andel av det totala bostadsbeståndet. Källa: SCB, bearbetning Länsstyrelsen.

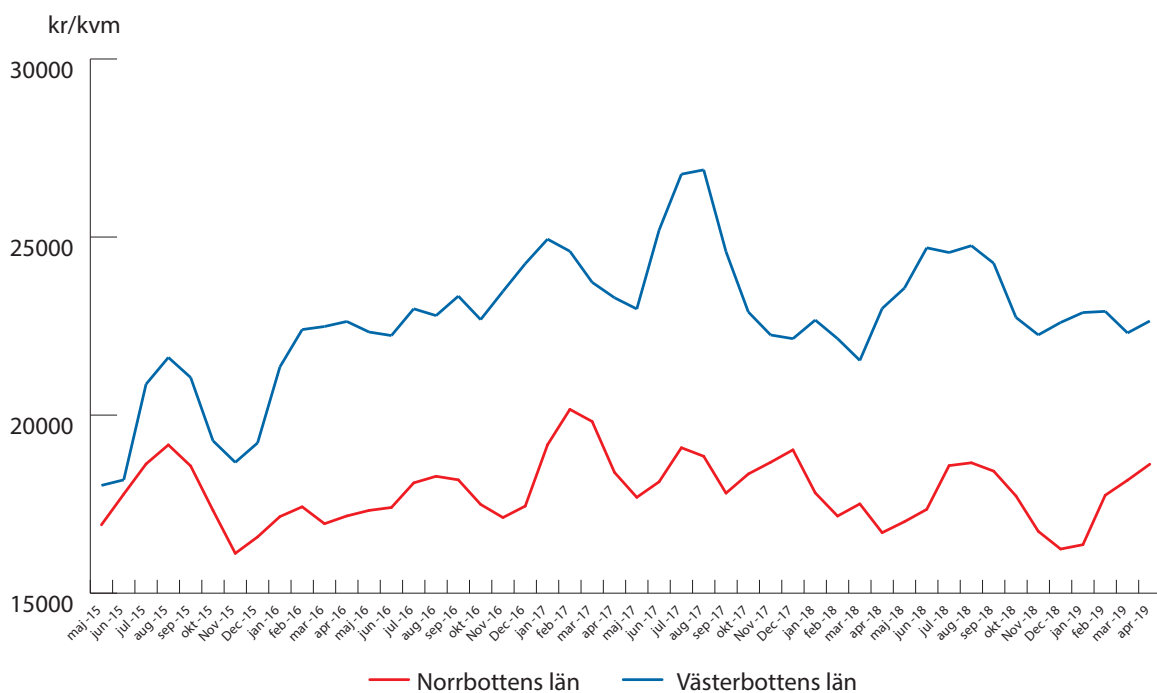
Kommun	Bostadsrätt, (%) andel av det totala bostadsbeståndet
Arjeplog	2
Arvidsjaur	4
Boden	11
Gällivare	13
Haparanda	17
Jokkmokk	2
Kalix	9
Kiruna	17
Luleå	21
Pajala	0,4
Piteå	4
Älvsbyn	1,7
Övertorneå	0
Övertorneå	1,6

Kommentar: Upplåtelseformen bostadsrätt är i Norrbotten framförallt koncentrerade till några av kommunerna i länet (Kalix, Boden, Gällivare, Kiruna, Haparanda, och Luleå). I övriga kommuner utgör bostadsrätt som upplåtelseform inte någon betydande del av det totala bostadsbeståndet enligt SCB:s statistik för 2018.

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden

Bostadsrätter

Diagram: Prisutveckling för bostadsrätter i Norrbottens län och Västerbottens län de senaste 48 månaderna, dvs mellan maj 2015-april 2019, Källa: Svensk Mäklarstatistik, bearbetning länsstyrelsen.



Kommentar till diagram: Prisutvecklingen för bostadsrätter i Norrbottens län (kr/kvm) har gått upp sedan maj 2015 och prisutvecklingen per kvadratmeter på bostadsrättsmarknaden har ökat något det senaste 12 månaderna men prisutvecklingen på bostadsrätter i länet är något lägre än i Västerbottens län.

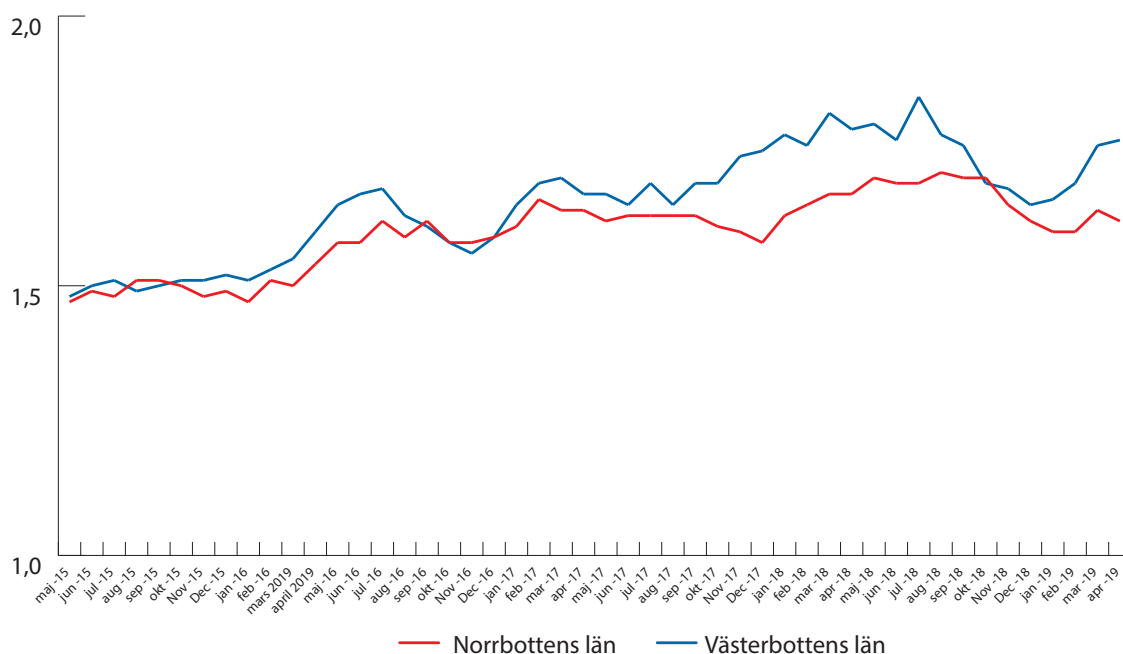
Småhus

Endast Boden, Gällivare, Luleå och Piteå har under den senaste tremånadersperioden haft fastighetsöverlåtelser på småhus som överstiger 25 objekt, vilket gör att man endast kan utläsa prisutvecklingen i de kommunerna med statistisk relevans. Totalt såldes 293 fastigheter de senaste tre månaderna med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 15 838 kr/kvm, och den genomsnittliga köpesumman i länet under samma period var 1 856 tkr. Framförallt är det fastighetspriserna i Luleå kommun som inverkar på länsstatistiken. I Luleå kommun var genomsnittspriset 2 593 tkr under de senaste tre månaderna, på totalt 95 sålda fastigheter. Genomsnittliga priset på småhus för övriga tretton kommuner i länet låg på 1 085 tkr, och totalt såldes 197 sålda småhus i övriga tretton kommuner.

Norrbottnens län har under den senaste tremånadersperioden haft en något lägre prisutveckling totalt sett än riket i genomsnitt, +1,3 procent i jämförelse med rikets +2,6 procent. Bodens kommun har haft en hög prisutveckling de senaste 12 månaderna, 12,4 procent, att jämföra med riket i genomsnitt 1,1 procent eller att jämföra med Luleå som hade en negativ prisutveckling de senaste 12 månaderna - 6,4 procent. Dock var prisutvecklingen i Luleå och i Piteå de senaste 3 månaderna 2,9 procent vilket är högre än prisutvecklingen i riket i genomsnitt, enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik.¹³

Diagram: Prisutvecklingen för småhus i Norrbottens län och Västerbottens län mellan maj 2015-april 2019, K/T. Källa: Svensk Mäklarstatistik, bearbetning Länsstyrelsen.

Prisutveckling K/T-tal



Kommentar diagram: Prisutvecklingen har de senaste 48 månaderna stigit för småhus i Norrbottens län, men ligger något under prisutvecklingen i Västerbottens län. K/T-talet (köpeskillingskoefficienten) används vid beräkning av prisutvecklingen för småhus. K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga.

Bostäder för olika samhällsgrupper

Bostadsmarknaden för olika samhällsgrupper behöver beaktas särskilt. 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, och att man därför kan behöva se närmare på orsakerna bakom statistiken och om särskilda bostadspolitiska åtgärder behöver sättas in för att förbättra villkoren för de grupper som har sämre förutsättningar och vars villkor inte fungerar på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostäder för ungdomar, studenter och nyanlända

Tabell: Ungdomar, studenter och nyanlända (Källa: BME19, bearbetning Länsstyrelsen)

Kommun (BME2019)	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget för ungdomar?	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget för studenter?	Hur bedömer ni bostadsmarknadsläget för nyanlända?
Arjeplog	Underskott	Överskott	Underskott
Arvidsjaur	Överskott	Överskott	Underskott
Boden	Underskott	Underskott	Underskott
Gällivare	Underskott	N/A	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans
Jokkmokk	Underskott	Balans	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott
Kiruna	Underskott	N/A	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Överskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Balans	Balans
Övertorneå	N/A	Balans	Balans

Kommentar till tabell: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för olika grupper skiljer sig åt även inom den egna kommunen. Nio av de fjorton kommunerna bedömer att det är ett underskott för nyanlända, nio kommuner bedömer att det är ett underskott för ungdomar och tre kommuner bedömer att det är ett underskott för studenter. Flera av de kommuner som anger balans på bostadsmarknaden för studenter har inte högskoleutbildningar på orten.

Bostäder för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Tabell: Personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, utvecklingen sekundära kontrakt i Norrbotten 2016–2019 (Källa: BME16-19, bearbetning Länsstyrelsen)

Kommun (BME 2016-2019)	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	Hur många andrahandslägenheter hade kommunen den 1 januari 2019?
Arjeplog	N/A	N/A	10	7
Arvidsjaur	3	5	2	5
Boden	32	36	41	41
Gällivare	10	10	Hyr inte ut i andrahand med tillsyn	5
Haparanda	N/A	42	41	25
Jokkmokk	N/A	N/A	N/A	N/A
Kalix	50	N/A	74	82
Kiruna	65	58	50	49
Luleå	320	322	275	244
Pajala	0	2	2	3
Piteå	200	21	41	213
Älvsbyn	25	48	50	50
Övertorneå	1	10	Hyr inte ut i andrahand med tillsyn	N/A
Övertorneå	7	N/A	21	22

Kommentar till tabell: Nästan samtliga (666 av 746) lägenheter som hyrs ut i andra hand av kommunerna (BME2019) är hyresrätter, endast 19 lägenheter utgjorde bostadsrätter år 2018. Luleå kommun har även egenägda fastigheter med 62 lägenheter. Utöver det förekommer det även en villa (Kalix) och en villavagn (Boden) som hyrs ut i andra hand. Förändringarna i antalet lägenheter mellan 2016-2019 i Piteå beror på tolkning av frågan i enkäten, kommunen direktäger 192 lägenheter. Lägenheterna ägs av kommunens fastighetskontor, men hyrs ut och administreras av det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget PiteBo AB.

Bostäder för äldre

Boverket konstaterar i rapporten *Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden* att en allt större andel av Sveriges befolkning blir äldre. År 2018 var 19,8 procent av Sveriges befolkning över 65 år medan 5,1 procent var över 80 år. På landsbygden (svaga bostadsmarknader) var andelarna ännu högre, år 2018 var andelen över 65 år 25,9 procent medan andelen över 80 år var 6,9 procent.

Boverket visar på att skillnaden mellan riket som helhet och svaga bostadsmarknader kommer att öka mer i framtiden. År 2027 förväntas andelen över 65 år vara 20,8 procent i riket och andelen över 80 år 6,7 procent, men på de svaga bostadsmarknaderna förväntas dessa siffror vara 27,0 procent respektive 9,1 procent. Boverket gör bedömningen att detta utgör den kanske största utmaningen för bostadsförsörjningen på landsbygden.¹⁴



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

Socialstyrelsen använder sig av definitionen äldre om personer som är 65 år eller äldre. I Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2018 konstaterar Socialstyrelsen att andelen äldre med minst en verkställd insats enligt socialtjänstlagen den 31 oktober 2018 motsvarade 15,6 procent av befolkningen 65 år eller äldre. I ett längre tidsperspektiv har andelen personer med hemtjänstinsats minskat från 9 till 8,3 procent (av befolkningen 65 år och äldre) mellan 2010 och 2018. Samtidigt har andelen äldre med särskilt boende minskat från 5,2 till 4,0 procent av befolkningen 65 år och äldre under samma period. Andelen personer som bor på ett korttidsboende eller har ett beslut om dagverksamhet har på liknande sätt minskat under tiden.¹⁵

Socialstyrelsens statistik om socialtjänstinsatser till äldre visar också att 12,5 procent av de personer som är 80 år och äldre bor på särskilt boende samt att 12 procent av de med hemtjänst i ordinärt boende hade 80 eller fler timmar hemtjänst per månad.¹⁶ Stora utmaningar möter äldrevården på sikt när fyrtioåringarna blir allt äldre. Andelen personer 80 år och äldre förväntas öka kraftigt de närmaste åren och står för en stor del av konsumtionen av vård och omsorg.¹⁷

Tabell: Bostadsmarknaden för äldre personer, särskilda boenden (Källa: BME19, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun (BME 2019)	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 2 år?
Arjeplog	Balans	Ja
Arvidsjaur	Balans	Nej
Boden	Underskott	Nej
Gällivare	Underskott	Nej
Haparanda	Underskott	Nej
Jokkmokk	N/A	N/A
Kalix	Underskott	Nej
Kiruna	Underskott	Nej
Luleå	Balans	Ja
Pajala	Balans	Ja
Piteå	Underskott	Nej
Älvsbyn	Underskott	Nej
Övertorneå	Överskott	Ja
Övertorneå	Balans	Ja

Kommentar tabell: Särskilt boende för äldre avser särskilda boendeformer för äldre enligt 5 kap. 5 § SoL. Begreppet förkortas ofta särskilt boende eller SÄBO. För att få bo på särskilt boende krävs att den boende fått kommunalt biståndsbeslut. Sju kommuner bedömer att de för närvarande har ett underskott i utbudet av särskilt boende för äldre och åtta kommuner bedömer att utbudet inte kommer att vara täckt på två års sikt. Det är oroande med tanke på att andelen äldre i länets befolkning ökar.

15 <https://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/21294/2019-5-7.pdf>

16 <https://www.socialstyrelsen.se/statistik/statistikefteramne/socialtjanstinsatsertillaldreochpersonermedfunktionsnedsattning>

17 <https://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/21265/2019-3-18.pdf>

Enligt 5 kap. 5 § Socialtjänstlagen (SoL) framgår det att kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Hälften av kommunerna i Norrbotten bedömer att det är ett underskott på särskilda boenden för äldre, och att underskottet kommer att kvarstå även på två års sikt.

Tabell: Befolkning över 65 år och antalet bostäder klassade som särskilda boendeformer för äldre. (Källa: SCB och BME19, bearbetning Länsstyrelsen.)

Kommun	Antal av befolkningen över 65 år, den 1 november 2018 (SCB)	Andel av befolkning över 65 år (%), den 1 november 2018 (SCB)	Antal bostäder klassade som särskilda boendeformer för äldre (BME 2019)	Här finns möjlighet att lämna en kommentar från kommun (BME 2019)
Arjeplog	792	28	60	
Arvidsjaur	1723	27	100	
Boden	6978	24	260	Utökning sker med ytterligare 70 SÄBO-platser november 2019
Gällivare	4465	25	N/A	
Haparanda	2810	28	209	totalt 139 Särskilda boenden och 70 Trygghetsboenden.
Jokkmokk	1386	27	N/A	
Kalix	4590	28	265	
Kiruna	4870	21	304	
Luleå	16032	20	795	
Pajala	2089	34	138	
Piteå	9971	23	478	
Älvsbyn	2145	26	117	
Övertorneå	1118	33	107	102 + 7 st avlastning/rehab
Övertorneå	1485	33	75	

Kommentar till tabell: Utöver de biståndsbedömda boendeformerna har vissa kommuner seniorbostäder och trygghetsbostäder. I Norrbotten uppgir tio kommuner att det finns seniorbostäder och fem kommuner anger att det finns trygghetsbostäder (ej biståndsbedömda). Två kommuner har inte besvarat frågan i årets bostadsmarknadsenkät.

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

Bostäder för funktionsnedsatta

Gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad är tre former av bostäder som kan ingå som insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. För samtliga boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är den enskildes privata och permanenta hem och att den inte ska ha en institutionell prägel. Dessutom ingår att omvårdnad ges utifrån individuella behov och önskemål, med syfte att tillförsäkra den enskilde goda levnadsvillkor. I insatsen servicebostad och gruppboendestad ingår även omvårdnad och fast bemanning, vilket inte gäller för boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Stöd och service i anslutning till boendet, exempelvis personlig assistans och ledsagarservice, får den enskilde i form av insatser enligt LSS eller hemtjänst eller boendestöd enligt socialtjänstlagen, SoL.¹⁸

Tabell: Bostadsmarknaden för funktionsnedsatta personer med biståndsbeslut (Källa: BME19, bearbetning Länsstyrelsen)

Kommun (BME 2019)	Hur är utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?	Hur är utbudet i kommunen av gruppboendestäder?	Hur är utbudet i kommunen av serviceboendestäder?	Hur är utbudet i kommunen av boendeformer annan särskilt anpassad bostad?
Arjeplog	Balans	Balans	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Arvidsjaur	Balans	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Boden	Balans	Balans	Underskott	Överskott
Gällivare	Underskott	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform	Kommunen saknar denna boendeform
Haparanda	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Jokkmokk	N/A	N/A	N/A	N/A
Kalix	Balans	Balans	Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Kiruna	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Luleå	Underskott	Underskott	Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Pajala	Balans	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Älvsbyn	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Övertorneå	Underskott	Underskott	Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Övertorneå	Balans	Balans	Balans	Kommunen saknar denna boendeform

Kommentar tabell: Hälften av kommunerna bedömer att de har balans i utbudet för på personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, sex kommuner bedömer att det råder ett underskott på dessa bostäder och en kommun har inte svarat.

Vad gäller boendeformen gruppboendestäder bedömer hälften av kommunerna att det råder balans, fyra underskott, två kommuner saknar den boendeformen, en kommun har inte svarat. Avseende utbudet på serviceboendestäder så bedömer sex kommuner att de har balans, fyra bedömer underskott, tre kommuner saknar den boendeformen, en kommun har inte svarat. Boendeformen ”Annan särskilt anpassad bostad” saknas i hälften av kommunerna, fyra kommuner bedömer balans i utbudet, en kommun bedömer underskott, en kommun överskott och en kommun har inte svarat.

¹⁸ <https://www.kunskapsguiden.se/funktionshinder/Teman/Boende/Sidor/Bostad-med-sarskild-service-for-vuxna-eller-annan-sarskild-anpassad-bostad-for-vuxna.aspx>



Återredovisning enligt förordning 2011:1160

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

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

Antalet antagna riktlinjer för bostadsförsörjning i Norrbotten skiljer sig inte väldigt mycket från förra årets rapportering, däremot uppger flera av länets kommuner att framtagning av nya riktlinjer pågår och Haparanda kommun har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning i april 2019.

Det finns ett ökat intresse från kommunernas sida att ta fram riktlinjer eller revidera befintliga riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen upplever i sin kontakt med kommunerna att fler kommuner efterfrågar rådgivning och kunskaper kring bostadsförsörjning. För närvarande pågår arbete att ta fram eller revidera riktlinjer för bostadsförsörjning i minst fem av länets kommuner.

Några av de kommuner som tidigare ansett sig ha riktlinjer för bostadsförsörjning i sin översiktsplan arbetar nu fram riktlinjer för bostadsförsörjning i särskilt dokument. Statusen för riktlinjer för bostadsförsörjning som ett strategiskt styrdokument har stärkts, men fortfarande är framtagandet av nya eller reviderade riktlinjer en resursfråga för framförallt små kommuner.

Länsstyrelsen gjorde under början av 2018 en fördjupad granskning av de sju kommunala riktlinjer som då hade riktlinjer antagna efter 1 januari 2014 i årets regeringsuppdrag 49. Rapporteringen skedde till Näringsdepartementet, precis som regleringsbrevsuppdraget året innan, som också syftade till granskning av de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsens granskning förra året visade att det sammantaget är de nationella och regionala målen i riktlinjerna som utgör 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 årlig regional bostadsmarknadsanalys. Även länstransportplanen är ett viktigt faktaunderlag för kommunerna i deras bostadsförsörjningsplanering.

Länsstyrelsen konstaterade i sin granskning att det finns 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?

Länsstyrelsen noterar att kommunerna har ett ökat behov av information och dialog med länsstyrelsen kring bostadsförsörjningsfrågor, kommunerna begär även underlag av länsstyrelsen inför framtagande av riktlinjer i högre grad än tidigare år. Länsstyrelsen får oftare komma in i tidigt skede med rådgivning, underlag och dialog med kommunerna, ibland även innan kommunen startar upp arbetet med framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning. Dialogen kan innehålla exempel på processer och hur andra kommuner har resonerat samt underlag. Länsstyrelsen får sedan även riktlinjerna i remiss för påseende inför antagande, och bereds även där möjlighet att lämna synpunkter.

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

Länsstyrelsen i Norrbotten anordnar även den årlig konferensen *Samhällsbyggnadsdagarna*. Konferensen är primärt riktad till kommunerna, men är även öppen för andra aktörer inom samhällsbyggnadsområdet. Syftet med konferensen är att öka kunskap och bygga nätverk mellan kommunerna genom dialog, information och inspiration inom samhällsbyggnadsområdet. På konferensen april 2019 deltog cirka 130 personer.

Kommunerna och Länsstyrelsen i Norrbottens län har tillsammans startat upp en *gemensam samverkansgrupp för översiktsplanefrågor* under våren år 2018. Inom det nätverket finns det utrymme för att diskutera aktuella strategiska planfrågor. Samverkansgruppen har även bjudit in regionen att delta på träffarna. Samverkansträffarna har skett vid tre tillfällen, halvårsvis och fått ett gott genomslag hos kommunerna. Vid senaste samverkansträffen deltog nio av fjorton kommuner samt även regional företrädare, totalt deltog nästan 30 personer på samverkansträffen, vilket visar på att kommunerna har ett behov av att få träffas och föra dialog om strategisk planering tillsammans med länsstyrelsen.

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 skapa förutsättning för att kommunerna ska kunna finna stöd och eventuell samverkan i varandras arbete vid framtagande eller revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning. Flera kommuner har för avsikt att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning men har svårt att avsätta resurser till den strategiska planeringen.

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

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

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

mellan vissa kommuner avseende budget och skuldrådgivning. Länsstyrelsen har tillsammans med kommunerna startat upp ett nätverk för översiktsplanefrågor där det också finns utrymme att lyfta olika frågor som har betydelse i kommunernas strategiska planering.

Det finns också anledning att särskilt lyfta behovet av att etablera en dialog mellan stat och 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 för denna mandatperiod och länsstyrelsen kan se att kommunerna skulle vinna fördelar genom mellankommunal dialog och samarbete vid framtagande och revidering av strategiska riktlinjer för bostadsförsörjning.



Källförteckning

Boverket (2019), Bostadsmarknadsenkäten (BME)

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

Boverket (2019), Rapport 2019:14, *Kostnaden för att bo*

Globala målen, <https://www.globalamalen.se/fragor-och-svar/vad-betyder-hallbar-utveckling/>

KTH, <https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygs-lada/sustainable-development/ekologisk-hallbarhet-1.432074>

Kunskapsguiden (2019), <https://www.kunskapsguiden.se/Sidor/start.aspx>

Lunds Universitet, <https://www.hallbarhet.lu.se/om-hallbarhetsforum/vad-ar-hallbarhet>

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

Länsstyrelsen Norrbotten (2018), *Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2018*, rapport 10/2018, ISSN 405-7695-2018

Pajala kommun (2018), *Levande bostadsmarknad i glesbygd*, Förstudierapport sept-dec 2018

SCB:s statistikdatabas (2019), www.scb.se

Socialstyrelsen (2019), <https://www.socialstyrelsen.se>

Svensk Mäklarstatistik (2019), www.maklarstatistik.se





Länsstyrelsen
Norrbotten