

Bostadsmarknadsanalys

Västerbottens län 2023



Länsstyrelsen
Västerbotten

Titel: Bostadsmarknadsanalys Västerbottens län 2023

Utgiven av: Länsstyrelsen Västerbotten 2023

Redaktörer: Anton Brännvall och Hanna Sundén

Övriga medverkande: Ida Backe och Elin Olsson

Text: Länsstyrelsen Västerbotten

Bild omslag: Madeleine Rinman, Storumans kommun

Adress: Länsstyrelsen Västerbotten, 901 86 Umeå

Telefon: 010-225 40 00

E-post: vasterbotten@lansstyrelsen.se

Webbplats: www.lansstyrelsen.se/vasterbotten

Diarienummer: 405-4523-2023

Förord

De kommande två decennierna kommer massiva investeringar göras i den gröna omställningen av industrin i Västerbotten och Norrbotten. Parallellt med investeringarna krävs en enorm kraftsamling för att möjliggöra omfattande samhällsplanering och bostadsbyggande. Nu finns en historisk möjlighet att vända utvecklingen, ställa om samhället, och ta ett stort steg in i nästa epok. Samtidigt finns stora risker när framtunga investeringar ska göras i den fysiska miljön. Regeringen har gett Länsstyrelserna i Norrbotten och Västerbotten ett uppdrag att erbjuda särskilt planeringsstöd till de kommuner som står inför stora planeringsutmaningar till följd av större industrietableringar. Länsstyrelsen ser detta som ett viktigt smörjmedel för att kunna vara ett stöd för kommunerna att både åstadkomma snabb expansion av bostadsbyggandet och samtidigt verka för att det skapas långsiktiga och attraktiva samhällen.

Regeringen har även gett Länsstyrelsen i uppdrag att redovisa hur vi jobbar tillsammans med kommunerna för att främja bostadsbyggandet i länet. Det är en viktig signal om att Länsstyrelsen är en central kugge i samhällsplaneringsprocessen och att det efterfrågas att vi tar en ännu mer proaktiv roll. Detta har sedan tidigare varit ett viktigt fokus som ges förnyad aktualitet med detta uppdrag. Vi fortsätter att verka för en så tidig dialog som möjligt med länets aktörer, både kommuner, näringsliv och sektorsmyndigheter.

Vi behöver ett uthålligt fokus på utvecklingen av de processer som leder fram till att nya bostäder blir verklighet. Det handlar om en bättre utvecklad dialog, förenklade processer, eller att öka kunskapen om vilka steg samhällets myndigheter behöver ta för att hållbara bostäder ska kunna byggas under schysta villkor. En bostad att trivas i är livskvalitet. Oavsett ålder, kön, och ekonomiska förutsättningar. Framtidens bostäder behöver vara hållbara, attraktiva, och bygga vidare på de miljöer som är deras omgivning.

Förutsättningarna för bostadsförsörjning och bostadsbyggande skiljer sig stort i Västerbottens län. Skillnaderna är både stora kommuner emellan men också inom kommunerna. Ett stort fokus riktas fortsatt mot den gröna omställningen av industrin och behovet av upp till 100 000 invånare men det finns även andra delar av länet som behöver uppmärksammas. I detta års bostadsmarknadsanalys har Länsstyrelserna i Jämtland, Norrbotten, Västerbotten och Dalarna valt att särskilt studera fjällkommunernas förutsättningar för en hållbar bostadsförsörjning.

Denna bostadsmarknadsanalys är ett viktigt kunskapsunderlag att använda sig av för alla de privata och offentliga aktörer som arbetar för att göra ett hållbart boende för alla möjligt.

Helen Hellmark Knutsson

Landshövding i Västerbottens län



Foto: Mostphotos

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1. Läget i länet	3
1.1 Möjligheter och utmaningar i osäkert läge	3
1.2 Ojämn befolkningstillväxt	4
2. Bostadsmarknadsläget i länet	6
2.1 Utbudet av bostäder matchar inte behov och efterfrågan.....	6
2.2 Osäkert läge påverkar bostadsbyggandet.....	8
2.3 Möjligheter och svårigheter i fjällen.....	18
2.4 Bostadsbeståndet i Västerbottens län.....	20
2.5 Utvecklingen av priser och hyror.....	22
3. Bedömning av bostadsbrist och läget för olika grupper	27
3.1 Bedömning av bostadsbrist i Västerbotten län.....	27
3.2 Läget för olika grupper	32
4. Kommunernas arbete med bostadsförsörjning	37
4.1 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen	37
4.2 Allmännyttan.....	39
4.3 Kommunernas verktyg.....	39
5. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning	42
5.1 Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet	42
5.2 Övriga insatser kopplat till bostadsförsörjning	43
6. Källförteckning	45
Statistik	45
Övriga referenser	45

Sammanfattning

Den gröna omställningen pågår i norra Sverige samtidigt som oro i omvärlden ger effekter som inflation, stigande räntor och svajiga bostadspriser. Detta skapar ett särskilt utmanade läge i Västerbottens län där bostadsbyggandet behöver öka för att möta industrins behov av arbetskraft, men flera aktörer drar i handbromsen på grund av det ekonomiska läget. Eva Nordström, regeringens tidigare samordnare för hållbart samhällsbyggnade i Norrbottens och Västerbottens län varnar för en situation med fly-in och fly-out om inte behovet av bostäder och attraktiva samhällen tillgodoses. Det är en utveckling som inte är önskvärd och som behöver motverkas i den mån det går.

Enligt svaren på årets bostadsmarknadsenkät är det fem kommuner som bedömer att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Nio av länets kommuner uppger att det finns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet, det är framförallt kustkommunerna som uppger detta. I länets fjällkommuner råder en speciell situation med balans eller överskott i centralorterna och hög efterfrågan och därmed underskott av bostäder och höga bostadspriser i fjällorterna. Det är positivt att flera orter i fjällvärlden är föremål för investeringar i både besöksnäring och i bostadsbyggande. Samtidigt medför utvecklingen ett antal utmaningar kopplat både till bostadsförsörjning och till planering och finansiering av kommunal service.

Fler kommuner än tidigare lyfter i årets bostadsmarknadsenkät att låga bostadspriser som skapar svårigheter för både privatpersoner och byggaktörer att få lån är det största hindret för ökat bostadsbyggande i länet. Länsstyrelsen har låtit ta fram en analys av länets hushålls köpkraft och efterfrågan på bostäder. Analysen visar att det finns en ouppfylld efterfrågan på mindre lägenheter och att det de kommande åren även finns en efterfrågan på dyrare småhus och bostadsrätter. Det är i Umeå och Skellefteå som efterfrågan är störst och också där som det bedöms finnas förutsättningar för att bygga. I de mindre kommunerna finns en efterfrågan men den är svårare att uppfylla.

Trots omvärldsläget byggs det mer lägenheter än vad det har gjorts på mycket länge i Skellefteå och antalet färdigställda lägenheter 2022 är tre gånger så många som de senaste åren. I Umeå ökar också färdigställandet av lägenheter men nivåerna når ändå inte de höga nivåer som kommunen hade 2015-2018. I länets mindre kommuner byggs det få nya bostäder samtidigt som ett par kommuner uppger att det finns behov av andra typer av bostäder än det som finns på marknaden och att de naturliga flyttkedjorna inte kommer till stånd. Det investeringsstöd som togs bort vid ett beslut i december 2021 var många gånger avgörande för att det skulle vara möjligt för nyproduktion på de svagare bostadsmarknaderna. För att inte byggandet ska avstanna i det viktiga skede länet befinner sig i nu anser Länsstyrelsen att någon form av insatser behöver göras.

1. Läget i länet

1.1 Möjligheter och utmaningar i osäkert läge

Västerbotten har en central roll i Sveriges omställning till fossilfrihet, i Skellefteå är redan stora etableringar på plats. Omfattande investeringar görs och behöver göras de närmaste decennierna. Det innebär viktiga möjligheter för både näringsliv, kommuner och civilsamhälle. Umeå har sedan länge en relativt jämn befolkningstillväxt och Skellefteå hade, före inflationen och de högre räntorna, gått in i en fas med ett snabbt accelererande bostadsbyggande. Den senaste tidens omvärldsförändringar har dock påverkat bostadsbyggandet i berörda kommuner. Oron i omvärlden har påverkat den svenska ekonomin som under 2023 förväntas gå in i en lågkonjunktur. Snabbt stigande räntor och inflation har satt såväl kommuner och regioner som hushåll och företag under press. Nu faller bostadspriserna och investeringarna i bostadsbyggande förväntas minska under 2023.¹ Fortsatt osäkerhet i omvärlden och om vad som ska hända med räntor och inflation riskerar nu att sätta hämsko på bostadsbyggandet och den gröna omställningens möjligheter att bidra till utveckling och befolkningstillväxt.

Ännu fortsätter det dock investeras på många håll i Västerbottens län. Framför allt i den gröna omställningen, i samhällsplanering och byggande i kustkommunerna och i infrastruktur, men också i utvecklingen av besöksnäringen i fjällvärlden. Det behöver byggas fler bostäder för att möta det mycket hastigt uppkomna behovet så att inte bostadsbrist utgör ett hinder för rekrytering. Bostadsbyggandet behöver, tillsammans med andra investeringar och insatser, bidra till en utveckling som skapar attraktiva samhällen som gör att nya invånare vill bosätta sig i kommunerna, för att undvika en situation med fly-in och fly-out.

De stora investeringarna riktas i huvudsak mot Skellefteå och Umeå men flera av länets mindre kommuner ser också en ökad efterfrågan på planlagd mark för olika typer av verksamheter. Likväl kämpar de flesta av länets kommuner för att inte tappa i befolkning. Oavsett om den enskilda kommunen är föremål för tunga investeringar eller inte är kompetens- och bostadsförsörjning centrala frågor som behöver hanteras för att kunna vända utvecklingen. Det behövs dock fler än industriarbetare för att så ska ske. I hård konkurrens om arbetskraft måste kommunerna både hitta ny och kämpa för att behålla befintlig kompetens inom skola, vård, omsorg och andra kommunala verksamheter. Samtidigt måste planeringen och utformningen av framtidens hållbara boendemiljöer fortsätta. Mot bakgrund av kostnadsökningar inom snart sagt alla kommunala verksamheter, negativt flyttnetto i flera delar av länet samt brist på arbetskraft står alla kommuner inför stora utmaningar de kommande åren. Särskilt som framtunga investeringar, rekryteringar och planering behöver göras innan resurser eller skattekraft har ökat.

¹ Konjunkturinstitutet (2023), Konjunkturläget mars 2023

1.2 Ojämn befolkningstillväxt

Befolkningssiffrorna för 2022 pekar på en positiv trend för befolkningstillväxten, men bara i ett fåtal kommuner.

Den totala folkmängden i länet ökade med cirka 1700 personer förra året för att uppgå till strax över 276 000 vid årsskiftet. Det var dock bara i två av länets kommuner, Skellefteå och Umeå, som befolkningen växte. Det tydligaste trendbrottet de senaste åren har skett i Skellefteå som under 2022 växte med över 1000 personer. En sådan stor befolkningstillväxt har inte skett i kommunen sedan åtminstone 1969. Värt att uppmärksamma är också att Skellefteå minskade i befolkning så sent som 2018. Befolkningsökningen var inte bara geografiskt ojämn utan också ojämnt fördelad mellan män och kvinnor. Även i det avseendet sticker Skellefteå ut där befolkningsökningen var nästan dubbelt så stor bland männen. Möjligen skvallrar det om vilka det är som hittills har lockats till de arbetstillfällena som uppstått till följd av de investeringar som görs. På andra håll i länet går utvecklingen i en annan riktning och förutom Skellefteå, Umeå och Vännäs har alla kommuner i länet minskat i befolkning under 2000-talet.²

Tabell 1. Befolkningsutveckling Västerbottens län 2021-2022

Kommun	Antal kvinnor 2022	Antal män 2022	Total befolkning 2022	Förändring antal kvinnor	Förändring antal män	Total förändring
Bjurholm	1 133	1 239	2 372	-4	-19	-23
Dorotea	1 121	1 292	2 413	-31	-15	-46
Lycksele	5 986	6 257	12 243	-34	13	-21
Malå	1 477	1 556	3 033	5	-6	-1
Nordmaling	3 425	3 641	7 066	-21	-7	-34
Norsjö	1 921	2 047	3 947	-21	-3	-24
Robertsfors	3 278	3 481	6 759	-6	-21	-27
Skellefteå	36 231	38 171	74 402	338	671	1 009
Sorsele	1 147	1 289	2 436	-19	-5	-24
Storuman	2 765	2 982	5 747	-41	-20	-61
Umeå	65 992	66 243	132 235	586	652	1 238
Vilhelmina	3 104	3 289	6 393	-45	-47	-92
Vindeln	2 690	2 848	5 504	-34	-12	-92
Vännäs	4 418	4 545	8 963	-42	-49	-91
Åsele	1 324	1 458	2 782	-18	-7	-25
Västerbottens län	135 957	140 338	276 295	607	1 125	1 732

En indikation på att vissa kommuner i länet har blivit mer intressanta att flytta till kan skimras i siffror över hur många fler som flyttar till än från länet. Två av de tre senaste åren har länet haft ett inrikes flyttningsöverskott. Överskottet är dock

² SCB (2023), Folkmängden efter region och kön

blygsamt, 2022 var det 164 fler som flyttade till än från Västerbottens län. Med tanke på att länet uppvisade ett inrikes flyttningsunderskott varje år mellan 2006 och 2019 så får detta ändå betraktas som något av ett trendbrott. Även när det gäller denna variabel är det dock bara Skellefteå och Umeå som uppvisar ett överskott. I dessa kommuner var det inrikes flyttningsöverskottet å andra sidan så pass stort att det kompenserade för underskottet i övriga kommuner. I alla länets kommuner var det fortfarande fler som invandrade än utvandrade under 2022 och så har det sett ut under lång tid. Invandringen borträknad var det emellertid bara sju av länets kommuner som hade ett flyttningsöverskott 2022.³



Foto: Mostphotos

³ SCB (2023), Flyttningar inrikes och utrikes

2. Bostadsmarknadsläget i länet

2.1 Utbudet av bostäder matchar inte behov och efterfrågan

Bedömningarna av läget på bostadsmarknaden görs av kommunerna själva i Boverkets bostadsmarknadsenkät som har besvarats av alla länets kommuner.

Enligt de svar som lämnats i enkäten har det skett små förändringar av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet de senaste åren, se tabell 2 nedan. I år är det fler kommuner som uppger att det råder balans på bostadsmarknaden jämfört med 2022. Det är dock fortfarande många kommuner som uppger att det finns ett underskott av bostäder.

Tabell 2. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet år 2018-2023.

Kommun	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bjurholm	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Dorotea	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Lycksele	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott
Malå	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Nordmaling	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Norsjö	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Robertsfors	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Ej svar	Underskott
Skellefteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sorsele	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Balans	Balans
Storuman	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Balans
Umeå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Vilhelmina	Balans	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans
Vindeln	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott
Vännäs	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Åsele	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

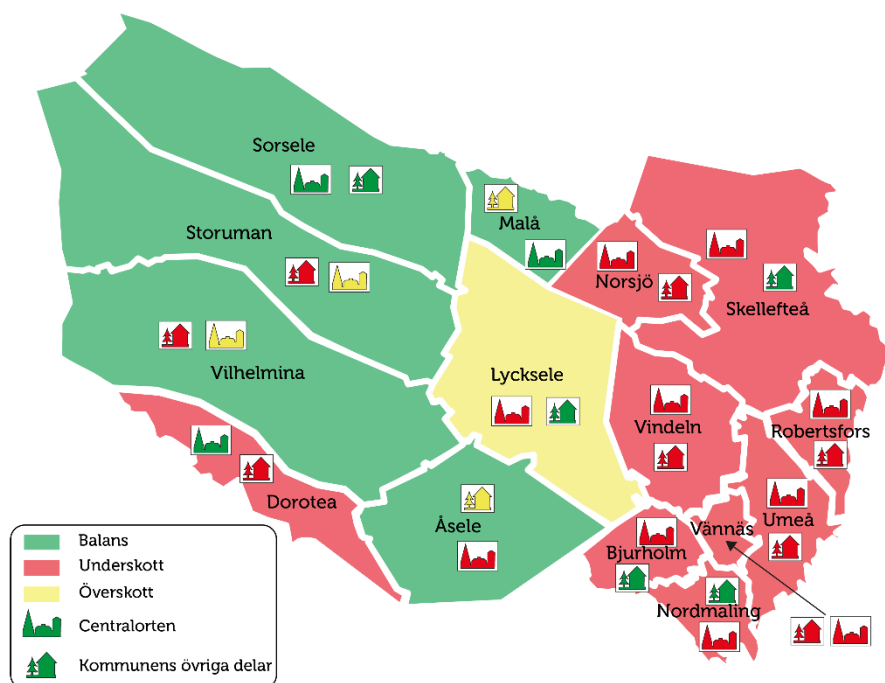
På en följdfråga till de kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder svarar flera att det finns ett underskott på både små och stora lägenheter. En stor del av dem lyfter också att det är underskott på bostäder med rimliga boendekostnader, och vissa att det är lång kötid på förstahandskontrakt. Ett par kommuner uppger också att det råder brist på tillgänglighetsanpassade bostäder.

Kommunerna lyfter flera olika typer av utmaningar som de står inför. I de mindre kommunerna är marknadsvärdena låga och det är därmed svårt att finansiera nybyggnation både för privatpersoner, företag och offentliga aktörer. Detta gör att omsättningen på bostadsmarknaden är låg och att naturliga flyttkedjor uteblir. Det

innebär också att allmännyttan får en större roll och betydelse. De större kommunerna uppger att industrisatsningar och tillväxt i näringslivet skapar ett kompetensbehov som ökat efterfrågan på bostäder som är svår att möta. Länets fjällkommuner står också inför utmaningar. Som små kommuner sett till invånarantal har de svårt att tillgodose behovet av permanenta bostäder likväl som tillfälliga boenden för säsongarbetare i takt med den expansiva utvecklingen som sker i fjällorterna.

Inom den kommande treårsperioden uppger kommunerna att läget troligtvis kommer att vara det samma. De flesta av de som upplever att det finns ett underskott av bostäder nu tror att det fortsatt kommer att vara så om tre år.

Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, i centralorterna och i kommunens övriga delar.



Endast en av länets kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden både i centralorten, i kommunens övriga delar och i kommunen som helhet, det är Sorsele kommun, se figur nedan. Storuman, Vilhelmina och Dorotea kommuner uppger alla att det finns ett underskott i kommunens övriga delar medan det finns ett överskott i centralorterna, vilket beror på att dessa tre kommuner har expansiva fjällorter där trycket på bostadsmarknaden är hårt medan centralorterna i kommunerna inte upplever samma utveckling. 13 av 15 kommuner uppger att det finns ett underskott i minst ett av dessa områden, centralorten, kommunens övriga delar eller kommunen som helhet. De flesta kustkommuner uppger att det är underskott i alla delar. Lycksele kommun uppger att det finns ett överskott av bostäder men att det är underskott i centralorten och balans i kommunens övriga delar. Detta beror på att de säger sig ha en ojämn efterfrågan på bostäder, i vissa bestånd finns lediga lägenheter medan det i andra är lång kö eller hög efterfrågan.

Årets resultat liknar tidigare års bedömningar från länets kommuner. Situationen på bostadsmarknaden i länet är svår och det är en stor utmaning för personer som vill flytta till Västerbottens kommuner att hitta en lösning. Detta skapar problem inte minst för den starka tillväxt som råder i länets norra delar.

2.2 Osäkert läge påverkar bostadsbyggandet

Boverket prognosticerar att bostadsbyggandet i Sverige kommer att bromsa in rejält under 2023 och att cirka 33 000 bostäder kommer att påbörjas genom ny- eller ombyggnation.⁴ Andra, som Byggföretagarna och Veidekke, är än mer pessimistiska och bedömer att mellan 25 000-30 000 bostäder kommer att påbörjas under 2023.⁵ Det kan jämföras med 2022 då cirka 53 000 bostäder fick startbesked och 2021 då cirka 71 000 bostäder fick startbesked.⁶

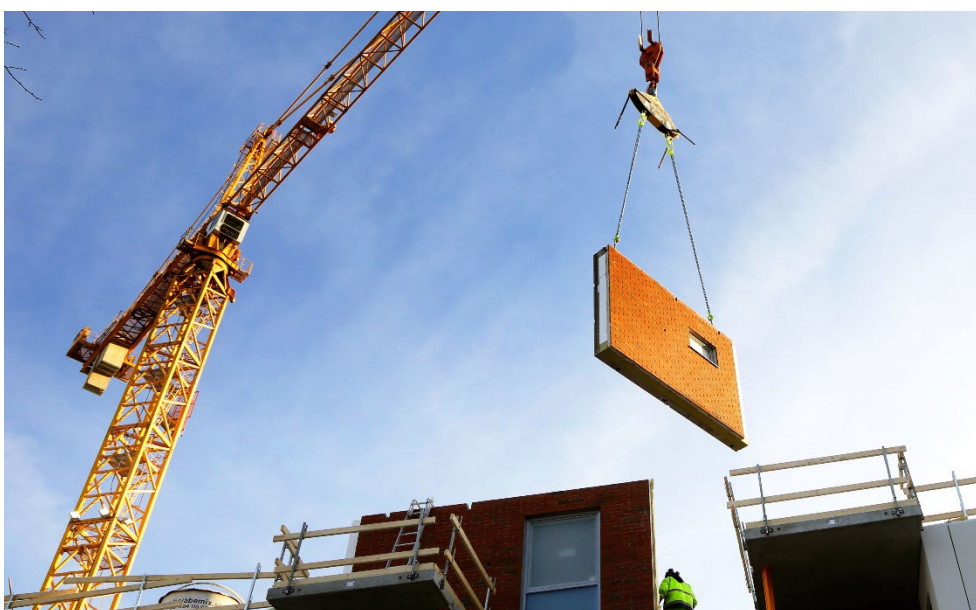


Foto: Mostphotos

I både Umeå och Skellefteå kommer signaler om att många byggaktörer vilar på hanen eller avbryter projekt som ännu inte byggstartats. Skellefteå kommun har också sett en minskning av antalet aktörer som har intresse av eller möjlighet att bygga. Kommunen tar tillbaka markanvisningar som inte fullföljs och försöker lösa ut byggaktörer som sitter på byggrätter för att hitta alternativa intressenter. Det allmännyttiga bostadsbolaget Skebo har också tagit över markanvisningar. I både Skellefteå och Umeå har allmännyttan aviserat att de kommer att fortsätta investera i bostadsbyggande kommande år. Skebo planerar att fram till 2027 investera cirka 3,5 miljarder. Även AB Bostaden i Umeå planerar att genomföra stora investeringar i nya bostäder de kommande åren. Allmännyttan kan dock inte

⁴ Boverket (2022), Boverkets indikatorer, 2022

⁵ Byggföretagen (2023), Byggkonjunkturen #1 2023, Veidekke (2023), Kollaps för bostadsbyggandet

⁶ SCB (2023), Påbörjade lägenheter i nybyggda hus och nettoförändring av lägenheter i påbörjad ombyggnad av flerbostadshus efter kvartal

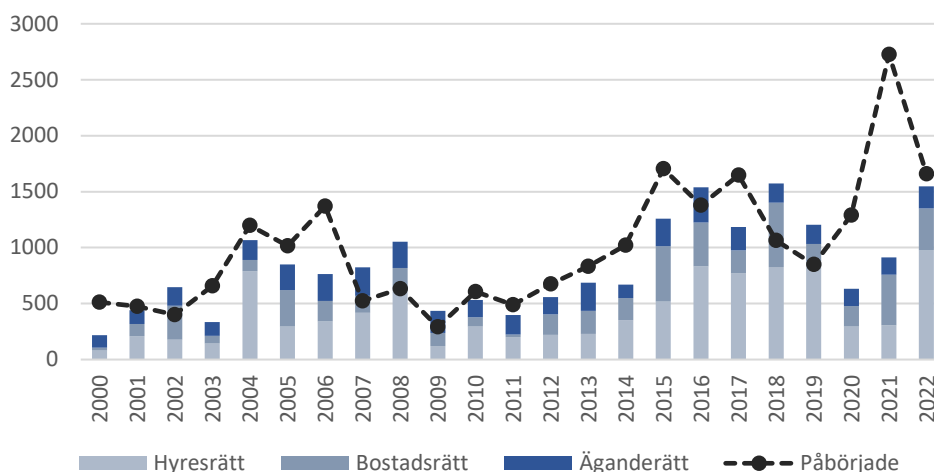
ensamma svara för ett byggande som motsvarar den efterfrågan och de behov som finns.

Antalet bygglovsansökningar för fritidshus har minskat kraftigt i länets fjällkommuner under inledningen av 2023 jämfört med tidigare år. Annars har det osäkra ekonomiska läget inte inneburit fullt lika dramatiska förändringar på bostadsmarknaden i länets mindre kommuner jämfört med hur det har sett ut de senaste åren. Det har dock gjort att de faktorer som länge utgjort hinder för bostadsbyggande har blivit ännu svårare att forcera. Få privata byggaktörer, svårigheter för privatpersoner att få lån och begränsade ekonomiska resurser hos allmännyttiga bostadsbolag har länge varit vardag i många kommuner. Lägg till det ett nytt ränteläge, kreditrestriktioner och stigande byggkostnader och det blir ännu svårare att få ihop kalkyler, både för privatbyggda småhus och för hyresrätter. När investeringsstödet dessutom har försvunnit innebär det att hyror riskerar att hamna på nivåer som gör att hushållen i många kommuner har svårt att efterfråga nyproduktion. Det innebär att det sannolikt kommer att byggas få nya bostäder utanför Skellefteå, Umeå och Vännäs kommande år.

Fler färdigställda lägenheter men färre påbörjade

Antalet färdigställda lägenheter i länet steg under 2022 jämfört med 2021 tack vare att många projekt har påbörjats de senaste åren i framför allt Skellefteå och Umeå. Så har även skett under 2022 och i början av 2023 vilket gör att takten i färdigställande kan fortsätta på en relativt jämn och hög nivå kommande år.⁷

Figur 2. Färdigställda och påbörjade lägenheter i Västerbottens län 2000-2022 fördelat på upplåtelseform.



Under 2022 påbörjades ca 1 600 lägenheter, det är ungefär i nivå med vad som påbörjades under 2015 och 2017, vilket är ett stort antal sett till vad som producerats under 2000-talet. Däremot är det betydligt färre än vad som påbörjades 2021, då drygt 2 500 lägenheter påbörjades. Det är dock viktigt att ha i åtanke att

⁷ SCB, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region och år
SCB, Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal

denna statistik baseras på när kommunerna gett startbesked till aktörerna som ska bygga. Det innebär att det fortfarande är relativt enkelt att pausa planer och att antalet färdigställda lägenheter kan bli färre än vad det ser ut som i statistiken. I det läge marknaden befinner sig nu är det extra viktigt att vara medveten om detta då svängningar kan komma snabbt och planerade byggnationer ställas in.

Trots det osäkra ekonomiska läget gör Skellefteå och Umeå kommun optimistiska bedömningar av hur många bostäder som kommer att påbörjas kommande år. För 2023 är kommunernas samlade bedömning att totalt 2 753 bostäder kommer att påbörjas. Fördelat på upplåtelseformer förväntas över 50 % av byggstarterna under året att utgöras av hyresrätter, cirka 20 % bostadsrätter, 9 % studentlägenheter, 8 % småhus och 7 % av seniorbostäder, särskilda bostäder för äldre eller bostäder för personer med funktionsnedsättning. Över 90 % av alla byggstarter under året förväntas ske i Skellefteå och Umeå med cirka 1 200 byggstarter i respektive kommun. I länets övriga kommuner väntas enstaka småhus eller hyresrätter påbörjas under året. Bland länets mindre kommuner sticker Dorotea kommun ut där det förväntas påbörjas 50 småhus i form av fritidshus samt Vindelns kommun där 33 hyreslägenheter förväntas påbörjas under året. Det är bara i Malå, Norsjö och Vilhelmina som det inte förväntas påbörjas något bostadsbyggande alls under 2023.

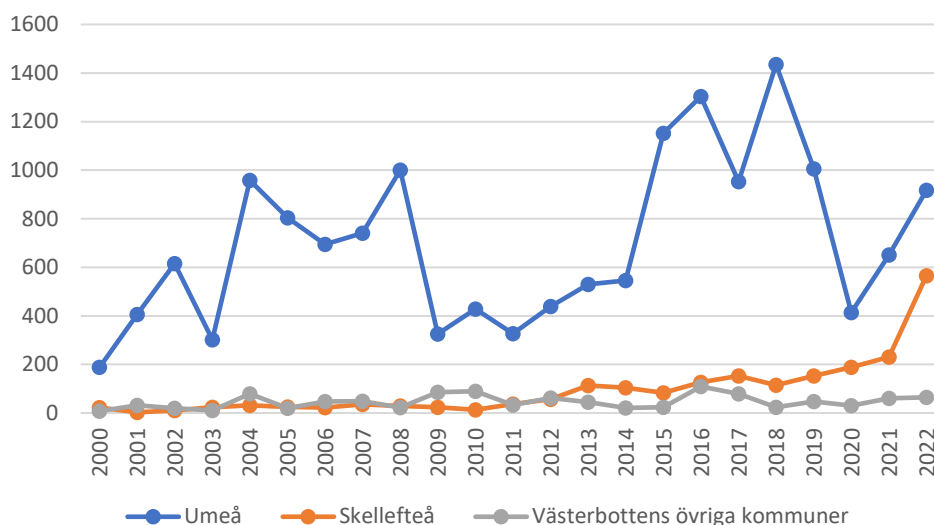
2024 vänder förväntningarna nedåt då totalt 1619 bostäder förväntas påbörjas i länet. Även 2024 förväntas cirka 90 % av alla byggstarter ske i Skellefteå eller Umeå. Om trenden att kommunerna brukar överskatta antalet påbörjade bostäder fortsätter så indikerar bedömningarna för 2024 att det kan ske en kraftig inbromsning av antalet påbörjade bostäder i länet från och med 2024.

I Skellefteå ökade antalet färdigställda lägenheter för tredje året i rad, och det rejält då hela 566 lägenheter färdigställdes under 2022. Bostadsbyggandet i Skellefteå är nu uppe på nivåer som inte har skådats sedan i början av 1990-talet. Mellan åren 2020-2022 färdigställdes fler bostäder i kommunen än åren 2010-2019.⁸

I Umeå ligger antalet färdigställda lägenheter högre än vad det gjort de senaste åren då cirka 917 lägenheter färdigställdes i kommunen under 2022. I länets övriga kommuner byggs det mycket lite. Över 95 % av de färdigställda lägenheterna under 2022 fanns i Umeå eller Skellefteå och i sju av länets kommuner färdigställdes inga nya lägenheter under 2022.

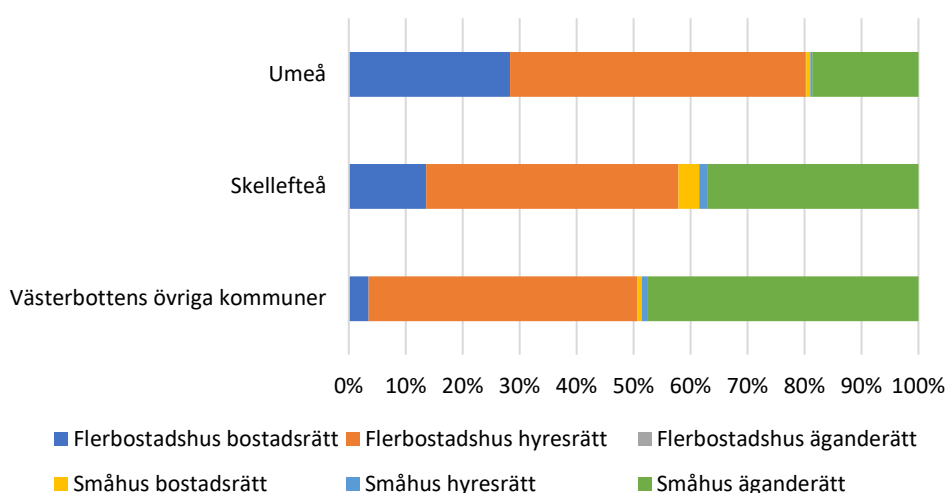
⁸ SCB, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region och år

Figur 3. Färdigställda lägenheter i Umeå, Skellefteå och Västerbottens övriga kommuner 2000-2022.



Av de lägenheter som har byggts i länet under 2000-talet utgörs 51 % av hyresrätter. I figuren nedan framgår det att andelen hyresrätter som byggts under de senaste 20 åren är relativt jämn vid en jämförelse mellan Umeå, Skellefteå och länets övriga kommuner sammantaget. Det som däremot skiljer sig åt är att i Umeå har en större andel bostadsrätter i flerbostadshus producerats under 2000-talet och att det i Skellefteå och länets övriga kommuner har byggts fler småhus med äganderätt.

Figur 4. Färdigställda lägenheter i Umeå, Skellefteå och Västerbottens övriga kommuner 2000-2022 fördelat på hustyp och upplåtelseform.



Potential och hinder för bostadsbyggande

Efterfrågan på nyproduktion

Tyréns har på uppdrag av Länsstyrelsen Västerbotten analyserat hushållens köpkraftiga efterfrågan i olika prissegment och bostadsstorlekar i länets kommuner. Analysen visar att det finns en ouppfylld efterfrågan på lägenheter inom prissegment där det är möjligt att få till nyproduktion. Fördelat på bostadsstorlekar framgår det av analysen att de flesta köpkraftiga hushåll efterfrågar 2 rum och kök. I de högre prissegmenten med större bostadsstorlekar bedöms det konkurrerande utbudet vara så pass stort att det inte finns någon större potential för nyproduktion.⁹

Analysen visar att det är i Umeå och i Skellefteå som efterfrågan är störst. Det är också där, men även i Vännäs kommun, det framförallt bedöms finnas förutsättningar att bygga för att tillgodose den efterfrågan som finns. Det finns en ouppfylld efterfrågan på nyproducerade lägenheter även i flera av länets mindre kommuner men den bedöms vara svårare att tillgodose. Det beror i flera fall på att det är svårt att få till nyproduktion på grund av höga bygg- och räntekostnader. Det gäller både i de lägre prissegmenten eftersom det inte går att bygga billiga lägenheter och i de högre prissegmenten på grund av att marknadspriserna på bostäder är lägre än kostnaderna för nyproduktion i många kommuner.

I analysen har även antaganden om befolknings- och näringslivsutveckling gjorts i syfte att bedöma efterfrågan av nyproduktion fram till 2030. Det visar att det kan uppstå en relativt stor ökning av efterfrågan på dyrare småhus och bostadsrätter motsvarande ungefär 1 700 lägenheter, en viss ökning av bostadsrätter eller småhus i prisklassen 3-4 mkr motsvarande ungefär 700 lägenheter samt en stor ökning av efterfrågan på lägenheter i bostadsrätt i prissegmentet 1-2 mkr eller hyresrätt till nyproduktionshyra motsvarande 7 000 lägenheter. En analys av vilka bostadsstorlekar som hushållen behöver visar att efterfrågan kan bli störst på de små bostäderna då det kan förväntas ett stort tillskott av ensamhushåll. Även efterfrågan på 2 och 3 rum och kök bedöms öka.

Ekonomi

Stigande räntor, hög inflation och ökande byggkostnader kan sägas ha fått de lokala bostadsmarknaderna i länet att börja likna varandra i högre utsträckning än tidigare. Det är särskilt tydligt när det gäller möjligheterna att finansiera nyproduktion. Svårigheter för privatpersoner att få lån brukar vara det vanligaste svaret när kommunerna får frågan om vad som begränsar bostadsbyggandet. Det har varit känt länge att detta begränsat byggandet i framför allt de mindre kommunerna i länet med en vikande befolkningsutveckling, en svag bostadsmarknad och låga bostadspriser. Även Skellefteå kommun har lyft detta under flera år och sedan 2022 uppger även Umeå kommun att det begränsar bostadsbyggandet. Tidigare år har svårigheter för byggaktörer att få lån bara lyfts

⁹ Mer detaljerade resultat av analysen kommer att redovisas i en rapport till kommunerna.

av ett fåtal kommuner men i år uppger sju kommuner att detta begränsar bostadsbyggandet. Det allra vanligaste svaret på frågan om vad som begränsar bostadsbyggandet är höga produktionskostnader, något som inte har uppmärksammats av kommunerna i någon högre utsträckning tidigare år. Lägg till det att många kommuner uppger att allmännyttan saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande, att hushållen har en svag inkomstutveckling samt att det i många kommuner är en svag andrahandsmarknad för bostäder så finns goda skäl att vara orolig för hur bostadsbyggandet kommer att utvecklas i länet kommande år.

Oaktat när inflation och räntebanor minskar igen så kommer det sannolikt att dröja innan reallöner och hushållens köpkraft har återhämtat sig. Bostadsbyggande föregås av långa och många gånger resurskrävande processer och när många projekt nu pausas eller avbryts så kommer en återgång till en högre byggtakt ta tid. När inflationen sjunker tillbaka, ränteläget stabiliseras och osäkerheten minskar kan det dröja innan bostadsbyggandet återhämtar sig. Med hänsyn till marknadsförutsättningar är det sannolikt i Umeå men även i Skellefteå som bostadsbyggandet först kan förväntas vända uppåt. I många av länets mindre kommuner kommer situationen sannolikt att likna den som varit de senaste åren med mindre tillskott av nyproduktion.



Foto: Mostphotos

Allmännyttan

Där de allmännyttiga bolagen har ekonomiska förutsättningar tar de ett stort ansvar för att upprätthålla byggtakten för hyresrätter. I det osäkra ekonomiska läge som råder kan allmännyttan se till att en del av efterfrågan tillgodoses genom nyproduktion. Investeringar i nyproduktion står dock i konkurrens med behov av underhåll, renovering och energieffektivisering av det befintliga beståndet.

Planberedskap och bostadsförsörjning

På flera håll i länet har kommunerna de senaste åren arbetat med att ta fram både nya översikts- och detaljplaner för att få fram mer byggbar mark. Det även i kommuner med knappa resurser och kompetens att använda i planeringen. Flera kommuner har också tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen de senaste åren.

Kommunerna behöver fortsätta bedriva en proaktiv planering för att både stimulera och skapa förutsättningar för bostadsbyggande även om utvecklingen i omvärlden och de strukturella hindren för bostadsbyggande är svåra att påverka från Västerbotten. Genom fortsatt god planberedskap står kommunerna bättre förberedda när den ekonomiska osäkerheten minskar och investeringsviljan tilltar, eller om det uppstår alternativa sätt att finansiera bostadsbyggande än de som finns tillhanda idag.

Tillfälliga bostäder byggs med tidsbegränsade lov

Som redovisas ovan är byggtakten i Skellefteå högre än på mycket länge. Sett till vilket läge kommunen befann sig i så sent som 2017 när Northvolt beslutade att etablera sig i kommunen är det närmast en total scenförändring som har skett de senaste åren. Trots allmännyttans och privata byggaktörers ansträngningar är det dock svårt att fullt ut möta den efterfrågan som finns på kort sikt. Det har därför byggts ett stort antal entreprenörsbostäder med tidsbegränsade lov för de arbetare som är inblandade i byggande av batterifabrik och andra projekt. Idag finns dessa tillfälliga bostäder i två områden i Skellefteå. I det ena området finns cirka 800 bostäder och i det andra finns plats för totalt 1200 bostäder varav 600 finns på plats.

Eva Nordström, som varit regeringens samordnare för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län, har i sin delrapport till regeringen konstaterat att en stor grad av tillfälliga entreprenörsbostäder, riktade till arbetskraft genom fly-in och fly-out, kan ge konsekvenser i form av tilltagande social oro. En för låg grad av entreprenörsbostäder riskerar i sin tur att leda till att företagen köper upp befintliga bostäder och därigenom försvårar för nuvarande invånare eller de som vill bosätta sig permanent i kommunen att kunna köpa eller hyra en bostad.¹⁰ Detta har förekommit även i Skellefteå där både lägenheter i småhus och flerbostadshus köpts av entreprenörer eller av andra aktörer som riktat in sig på att förvärva och upplåta tillfälliga boenden. Skellefteå kommun försöker dock stävja detta genom att kräva av de företag som nu etablerar sig i kommunen att de i sin tur ska ställa krav på entreprenörer att använda tillfälliga boendelösningar för sin personal. Att få den efterfrågade arbetskraften att bosätta sig i Norrbotten och Västerbottens län är av många skäl en viktig fråga och då är tillgången på attraktiva bostäder som en del i ett hållbart samhällsbyggande en viktig förutsättning.

¹⁰ Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (2023), Delrapport om uppdraget att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län



Foto: Elin Olsson, Länsstyrelsen Västerbotten

Det behövs därför större utbud av permanenta bostäder i trivsamma och trygga samhällen. Om bostadsbyggandet inte håller den takt som behövs för att kunna erbjuda permanentbostäder riskerar entreprenörsbostäder att användas även för individer och familjer som vill bo mer varaktigt på orten. Tidsbegränsade bygglov får ges för högst 10 år och förlängas med högst fem år i taget. Sammanlagt kan dessa boendelösningar som längst användas i 15 år. Eva Nordström har i sin rapport lyft fram att det finns behov av djupare diskussion kopplat till hur berörda kommuner, stat, region och berörda företag ser på frågan om fly-in och fly-out. Även Länsstyrelsen ser att det är en viktig fråga att hantera under kommande år och att det kan finnas behov av samverkan kring vilka faktorer som kan eller bör ligga till grund för val av lokalisering av entreprenörsbostäder, hur hyresförhållanden kan regleras, hur boendemiljöerna kan utformas samt hur sociala problem kan förebyggas. Här finns möjlighet att utifrån de erfarenheter som görs i Västerbotten och Norrbotten generera värdefull kunskap om hur snabba och stora företagsetableringar kan hanteras på ett socialt hållbart sätt.

Investeringsstödet har stimulerat bostadsbyggandet

Det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande infördes i november 2016. Syftet med stödet var att öka bostadsbyggandet samt göra det lönsamt att bygga hyresbostäder med en, i jämförelse med annan nyproduktion, relativt lägre hyra i lägen där det annars inte är lönsamt att bygga trots att det finns behov av bostäder. Stödet var utformat för att sänka byggkostnaderna vilket skulle komma hyresgästerna till del genom krav på lägre hyra jämfört med annan nyproduktion.

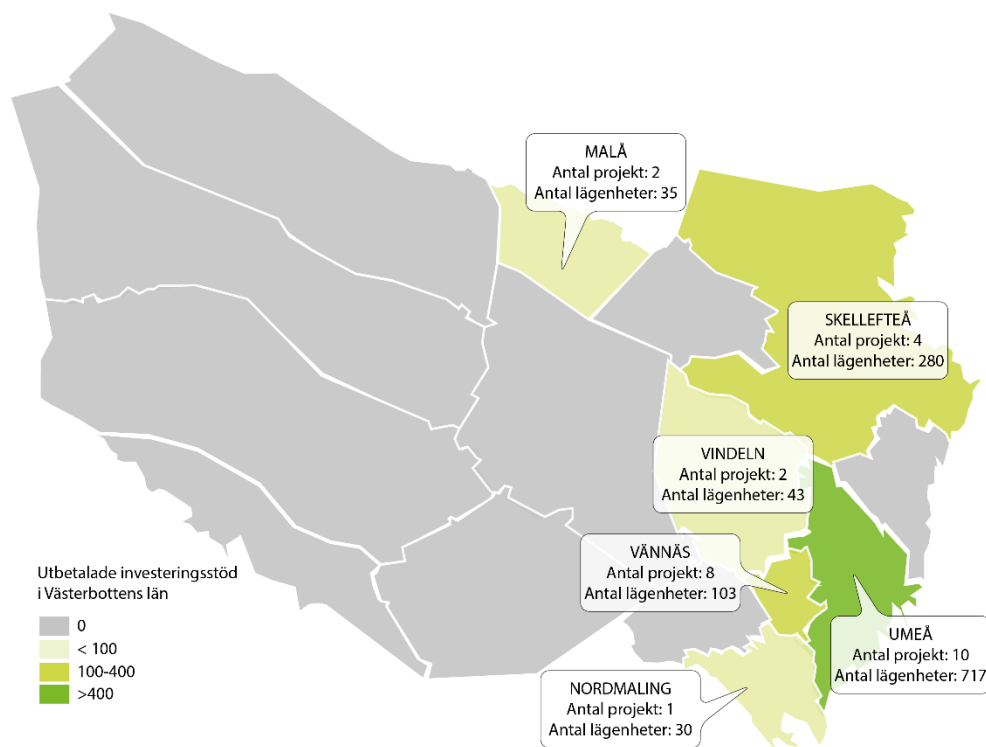
I december 2021 beslutade riksdagen att avveckla investeringsstödet efter årsskiftet 2021/2022. Beslutet innebar att en ansökan om stöd skulle ha inkommit till länsstyrelsen senast den 31 december 2021. I den budgetproposition som antagits

för 2023 fullföljdes avvecklingen av stödet. De medel som tillförts till stödet under innevarande och kommande år får endast användas för att betala ut stöd till ärenden som fått stödansökan beviljad senast 31 december 2022.

På grund av att intresset för stödet har varit större än anslaget har långa köer uppstått. I januari 2023 var det drygt 750 ansökningar i landet som inte hade fått ett beslut om stöd. Av dessa fanns 11 i Västerbotten. Ansökningarna var fördelade över sex kommuner (Robertsfors, Skellefteå, Storuman, Umeå, Vindeln och Vännäs). Totalt omfattade ansökningarna drygt 480 lägenheter, varav 280 i Skellefteå.

Totalt har investeringsstöd beviljats för ny- eller ombyggnation av drygt 2 440 lägenheter i länet, varav stöd fram till och med maj 2023 har betalats ut för knappt 1 200 färdigställda lägenheter.

Figur 5. Karta som visar i vilka kommuner i Västerbottens län där ansökningar om investeringsstöd har betalats ut.



Länsstyrelsen bedömer att investeringsstödet på de svagare bostadsmarknaderna många gånger har varit avgörande för att det ska vara möjligt att genomföra projekten. På en starkare bostadsmarknad, exempelvis i Umeå kommun, är investeringsstödet inte avgörande för projektens genomförande men har bidragit till lägre hyresnivåer i de projekt som beviljats stöd jämfört med övrig nyproduktion. I en snabbt växande stad som till exempel Skellefteå kan investeringsstödet ha bidragit till att hålla nere nivån för snitthyran då en stor av del av hyresbeståndet kommer vara nyproduktion. I flera kommuner kommer signaler om att byggandet avstannar och att planerade projekt ställs in eller pausas.

Bostäderna som beviljas stöd kommer att färdigställas under en period av flera år varför det först i efterhand är möjligt att jämföra med övrigt byggande av hyresrätter. Under 2021 och 2022 färdigställdes 831 lägenheter i Västerbotten län som fått investeringsstöd. Som jämförelse färdigställdes det under samma tidsperiod totalt 1 284 hyresrätter i länet.¹¹ Hittills har de hyresrätter som byggts med hjälp av statligt stöd enbart utgjort en liten del av det totala antalet hyresrätter som byggts i länet. I kommunerna Malå, Nordmaling, Vindeln och Vännäs utgör dock de hyresrätter som byggts med hjälp av stödet en stor andel, och i vissa fall de enda hyresrätter som har byggts de senaste åren.

Sammanlagt under 2020 och 2021 fick Länsstyrelsen in ansökningar om stöd som totalt omfattade 2 653 lägenheter, vilket är mer än dubbelt så många lägenheter i jämförelse med de ansökningar som inkom totalt under hela perioden 2016-2019.

Med tanke på omvärldsläget och den utmanande situation som kommuner och byggbolag befinner sig i nu med höga räntor, inflation och höga byggkostnader anser Länsstyrelsen Västerbotten att det finns ett stort behov av skyndsamma åtgärder och statliga insatser i syfte att upprätthålla bostadsbyggande under lågkonjunkturen.

Statligt stöd för byggande av bostäder för äldre personer

Det statliga stödet till bostäder för äldre personer trädde i kraft den 15 november 2016. Syftet med stödet är att det ska byggas fler hyresbostäder för äldre personer, som särskilda boenden, biståndsbedömt trygghetsboende och hyresbostäder för äldre, på den ordinarie bostadsmarknaden.



Foto: Mostphotos

Stöd får även lämnas för ny- eller ombyggnad samt förbättring av gemensamma utrymmen om åtgärderna främjar kvarboende genom ökad tillgänglighet och trygghet. Det kan exempelvis avse tillgänglighetsåtgärder i entréer, soprum och

¹¹ SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, upplåtelseform och år

tvättstuga. Ramper för rullstolar och rullatorer, automatisk dörröppning i port, markarbeten och hårdgörning i och i anslutning till byggnaden, förbättrad ljud- och ljusmiljö med mera.

I Västerbottens län har det totalt inkommit 32 ansökningar om stöd sedan förordningen trädde i kraft 2016. 26 ansökningar har hittills beviljats stöd, varav 25 av dem har färdigställts och betalats ut.

2.3 Möjligheter och svårigheter i fjällen

Länsstyrelserna i Västerbotten, Dalarna, Jämtland och Norrbotten har inlett ett gemensamt arbete som syftar till att uppmärksamma samhällsplaneringsutmaningar i så kallade fjällkommuner. Bakgrunden är att några av landets mest populära orter för skid- och friluftsturism återfinns i dessa fyra län. Till skillnad från på många andra håll i de kommuner där dessa orter är belägna har marknadsförutsättningarna varit sådana att det har varit möjligt att finansiera bostadsbyggande. I Västerbottens län gäller det exempelvis i orter som Borgafjäll i Dorotea kommun, Hemavan och Tärnaby i Storumans kommun och Kittelfjäll och Klimpfjäll i Vilhelmina kommun. Av det byggande som har skett de senaste åren i dessa kommuner återfinns en stor andel i just dessa orter. Det är positivt att flera orter i fjällvärlden är föremål för investeringar i både besöksnäring och i bostadsbyggande. Samtidigt medför utvecklingen ett antal utmaningar kopplat både till bostadsförsörjning och till planering och finansiering av kommunal service som länsstyrelserna vill uppmärksamma i årets bostadsmarknadsanalys.

Många av de bostäder som byggs och som omsätts på bostadsmarknaden i dessa orter används i huvudsak som fritidsboenden. Till följd av hög efterfrågan har priserna stigit under lång tid. Det är positivt då det har skapat möjligheter att bygga. Det innebär dock att det riskerar att uppstå en situation som kan liknas vid en sorts gentrifiering i dessa orter. Länsstyrelsen har haft kontakt med Dorotea kommun som beskriver att exempelvis yngre familjer som vill bo kvar i kommunen har svårt att efterfråga bostäder i fjällen. Detta är en problematik som lyfts även av Storumans kommun där de som arbetar inom exempelvis vård- och omsorgssektorn har svårt att efterfråga bostäder i Hemavan. Dessa hushåll står sig slätt i konkurrensen med mer kapitalstarka hushåll från andra kommuner. Hushåll som många gånger kunnat använda en andra fastighet som hävstång för att få lån eller som kan räkna in intäkter från uthyrning de perioder man inte nyttjar bostaden. Rådande ränteläge och kreditrestriktioner har sannolikt gjort det ännu svårare för hushåll som vill bosätta sig permanent i dessa orter att efterfråga de bostäder som kommer ut på marknaden eller få lån för att bygga. Det är ett stort problem då det innebär att kommunen riskerar att gå miste om välbehövliga skatteintäkter. I Tärnaby och Hemavan finns hyresrätter inom allmännyttan och det är hög efterfrågan på dessa med kötider upp till 12 månader. I kontakter med Storumans kommun har framkommit att det förekommer att den som sitter på ett förstahandskontrakt olovligt hyr ut i andrahand via olika förmedlingstjänster. Det leder till att lägenheter där ingen är folkbokförd inte kommer ut till förmedling och därmed inte kan efterfrågas av de som vill bosätta sig permanent i dessa orter. Det

är dock det svårt för allmännyttan att förbättra utbudet av hyresrätter. I Storuman försöker allmännyttan ta ansvar för att möta de behov som finns och det finns planer på att bygga hyresrätter. Med stigande kostnader för att bygga och utan investeringsstöd bedöms det dock bli svårt att få lägenheter uthyrda till nyproduktionshyror vilket gör det vanskligt att genomföra en sådan investering.

Gemensamt för det som har byggts i fjällorterna är att det är äganderätter eller i vissa fall bostadsrätter. Besöksnäringen har samtidigt behov av arbetskraft, behov som varierar stort under året samtidigt som det i många av fjällorterna saknas tillfälliga boendelösningar. Det innebär att de som, ofta genom säsongsanställningar, arbetar inom besöksnäringen är hänvisade till andra lösningar. I vissa fall husvagn eller vandrarhem eller i mer vanligt förekommande fall genom att hyra i andra hand av privatpersoner på kortare kontrakt. För denna grupp är inte hyresrätter det mest lämpliga boendelalternativet. Istället skulle ett större utbud av entreprenörsbostäder kunna tillgodose behoven av säsongsvis boende med kort varsel och på kortare kontrakt.



Foto: Madeleine Rinman, Storumans kommun

Utveckling de senaste åren innebär att befolkningen i fjällorterna varierar stort över året. När fler vistas i dessa orter uppstår både behov av, och förväntningar på att kommunerna ska erbjuda både service och infrastruktur. Kommunerna investerar därför i exempelvis vatten- och avloppsreningsverk för att kunna hantera säsongsvisa befolkningstoppar samt riktar resurser till sektorer som vård, skola, sophämtning och räddningstjänst. Detta görs i ett läge där kommunernas skattekraft inte ökar i någon större utsträckning eftersom de som äger och nyttjar fritidshusen är folkbokförda i andra kommuner. Detta är ett svårlöst dilemma. Kommunerna välkomnar utvecklingen i och intresset för att vistas i dessa orter då det är en förutsättning för den utveckling som sker men upplever samtidigt att det skapar

orimliga förväntningar på de tjänster och service som kommunen ska erbjuda. Här innebär utmaningarna på bostadsmarknaden ytterligare problem. Som nämns ovan är det svårt för många som vill bosätta sig permanent i dessa orter att hitta en bostad. Det gör att det råder brist på arbetskraft och att det är svårt för kommunerna att rekrytera personal för att kunna möta de förväntningar som finns.

Utmaningarna som dessa kommuner möter spänner över flera politikområden. Länsstyrelserna i Västerbotten, Dalarna, Jämtland och Norrbotten avser fortsätta följa utvecklingen och genom fortsatt samverkan både mellan länsstyrelserna och med kommunerna bidra med underlag för och analys av hur förutsättningarna för en fungerande bostadsförsörjning i fjällorterna kan hanteras.

2.4 Bostadsbeståndet i Västerbottens län

I Västerbottens län fanns 145 528 bostadslägenheter 2022.¹² Bostadslägenheterna är jämnt fördelade med ungefär lika många lägenheter i småhus (45 %) som lägenheter i flerbostadshus (44 %). I småhusbeståndet är äganderätten dominerande, 94 % av alla småhus upplåts med äganderätt. Motsvarande siffra för riket är 91 %. I flerbostadshusbeståndet utgör hyresrätten den dominerande upplåtelseformen. 63 % av lägenheterna i flerbostadshus i länet är hyresrätter, medan 37 % utgörs av bostadsrätter. Andelen hyresrätter är något större i Västerbottens län än i riket som helhet, där andelen hyresrätter i flerbostadshusbeståndet utgör 58 %. Det finns dock stora regionala skillnader vad gäller upplåtelseformer i flerbostadshus. I länet finns tre kommuner där hela flerbostadshusbeståndet består av hyreslägenheter: Bjurholm, Dorotea och Nordmaling.

Fördelningen mellan hustyper skiljer sig åt mellan länets kommuner. De små kommunerna med mindre tätorter har en större andel småhus jämfört med Umeå kommun som har en större andel lägenheter i flerbostadshus än i småhus. Bjurholms kommun utmärker sig genom att ha en väldigt låg andel lägenheter i flerbostadshus (10 %).¹³

Ett varierat utbud av bostäder i olika upplåtelseformer är viktigt för att hushållen ska kunna anpassa sig till ändrade livsförhållanden och kunna tillgodose sina behov av bostäder. Vanligtvis efterfrågas olika typer av bostäder av olika typer av hushåll som studenter, ensamstående, barnfamiljer och pensionärer. Under förutsättning att det finns lediga hyresrätter är hyresrätten en lättillgänglig boendeform där en hyresgäst kan flytta in och senare byta bostad på ett enklare sätt än den som äger sin bostad.

¹² Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder utan även av exempelvis ombyggnad och rivning samt korrigeringar och rättningar i lägenhetsregistret.

¹³ SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2022

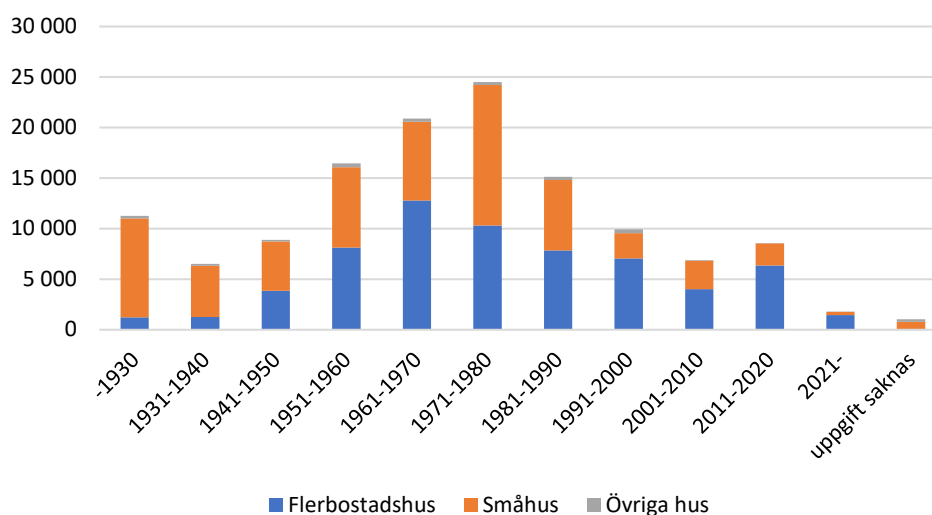
Vad är en lägenhet?

Begreppet lägenhet leder ofta tanken till bostäder i flerbostadshus vilket kan skapa viss begreppsförvirring. Med lägenhet avses dock en bostadslägenhet som är avsedd att användas som bostad oavsett i vilken hustyp den finns. Alltså definieras även bostäder i småhus som lägenheter. När siffror över färdigställda lägenheter presenteras så innefattar det således både lägenheter i flerbostadshus och i småhus.

Av det totala småhusbeståndet i Västerbottens län byggdes nästan 29 000 bostäder, eller 45 %, mellan åren 1961 och 1990. Nästan vart sjätte småhus byggdes dock så tidigt som före 1930. När det gäller bostadsbeståndet i flerbostadshus byggdes hälften av lägenheterna mellan 1951 och 1980, se figur nedan.¹⁴

Under 1950- och 1960-talen då en stor del av länets bostadsbestånd byggdes var det fortfarande tillåtet att bygga trevåningshus utan hiss och det fanns inte heller krav på att badrummen skulle utformas så att de var anpassade för personer i behov av rullstol.

Figur 6. Antal lägenheter efter hustyp och byggnadsperiod



¹⁴ SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp, byggnadsperiod och år

2.5 Utvecklingen av priser och hyror

Priserna på bostadsrätter och småhus

Priserna på bostadsrätter och småhus har under en lång tid ökat, SCB:s fastighetsprisindex visar att priserna på småhus i länet stadigt har ökat från 1990-2022, bortsett från ett par år i mitten av 90-talet då priserna sjönk en aning.¹⁵ Dock har de senaste årens händelser påverkat utvecklingen på marknaden. Coronapandemin, kriget i Ukraina, inflation, stigande elpriser och bolåneräntor har haft en negativ inverkan på priserna på marknaden i stort. I Västerbottens län motverkas detta delvis av den stora industriexpansion och inflyttning som sker framförallt i Skellefteå.

Enligt Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter och småhus sjunkit under 2022 och början av 2023. Priserna på bostadsrätter vände dock uppåt i december 2022 och har sedan dess ökat något fram till april 2023 då vi åter kunde se en mindre nedgång. Det är dock för tidigt att säga om den positiva trenden är bruten och priserna återigen minskar. Intressant att notera är att det är i Skellefteå som prisökningarna är som störst. Priserna på småhus har också minskat under 2022 och 2023, dock går det att ana en utplaning i kurvan under våren 2023.¹⁶ Även här är det för tidigt att uttala sig om priserna har stabiliserat sig eller inte. Statistiken från Svensk Mäklarstatistik innehåller enbart uppgifter om försäljningar via mäklare.

Att marknaden har bromsat in något går också att utläsa i antal försäljningar som har minskat det senaste året. Antalet försäljningar av bostadsrätter och småhus fluktuerar över året men det går att se en trend som visar att det har genomförts färre försäljningar den senaste tiden.¹⁷ I en artikel från Västerbottens Kuriren redogör dock en av Västerbottens mäklare att det går att se positiva tendenser, hon menar att det är något lättare att genomföra affärerna nu.¹⁸ Vi befinner oss i ett läge där det är svårt att sja om framtiden och hur priserna på bostadsrätter och småhus kommer att utvecklas. Utvecklingen beror framförallt på faktorer i omvärlden och hushållens ekonomiska situation den närmsta framtiden.

¹⁵ SCB Fastighetsprisindex 1990

¹⁶ Svensk Mäklarstatistik, <https://www.maklarstatistik.se/>

¹⁷ Svensk Mäklarstatistik, <https://www.maklarstatistik.se/>

¹⁸ VK, 2023-05-11, Priserna på bostadsrätter ökar i länet.

Tabell 3. Prisutveckling för permanenta småhus¹⁹

Kommun	Antal köp	Medelpris i tkr	Prisförändring i % mellan 2021 och 2022 (1 år)	Prisförändring i % mellan 2017 och 2022 (5 år)
Bjurholm	21	798	11	41
Dorotea	11	585	-2	34
Lycksele	92	1 303	24	70
Malå	19	494	6	47
Nordmaling	57	1 417	1	45
Norsjö	19	597	35	63
Robertsfors	63	1 495	17	75
Skellefteå	506	2 793	13	78
Sorsele	20	738	-7	59
Storuman	49	901	3	45
Umeå	581	4 394	4	31
Vilhelmina	51	713	11	40
Vindeln	49	1 190	16	49
Vännäs	53	2 137	5	40
Åsele	29	484	29	54
Hela riket	56 053	3 915	5	37

Baserat på de försäljningar av permanenta småhus som gjordes 2022 steg priserna jämfört med 2021 i alla kommuner utom två, se tabellen ovan. Jämfört med 5 år tillbaka i tiden har fastighetspriserna ökat i samtliga kommuner. Det är endast Umeå kommun som har ett medelpris på småhus som överstiger riksgenomsnittet.

Priserna på fritidshus varierar

De senaste åren har priserna på fritidshus ökat markant, framförallt var det under 2021 som priserna steg som mest. Under 2022 har priserna i ett par kommuner fortsatt att öka och i ett par kommuner har priserna fallit. I många av länets kommuner har medelpriset för ett fritidshus ökat under den senaste tioårsperioden²⁰. I ett par kommuner, framförallt i fjällregionen är medelpriset för ett fritidshus högre än för ett småhus. I vissa av dessa kommuner är antalet försäljningar få och enstaka försäljningar kan ge stort genomslag i statistiken så visar det att dessa kommuner är attraktiva för fritidsboende.

¹⁹ SCB, Medelpriser för småhus 2022 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år

²⁰ SCB, Försålda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp

Vad händer med bostadspriserna framöver?

Bostadspriserna har ökat kraftigt under lång tid. En viktig drivkraft till prisökningarna på bostäder det senaste decenniet är att räntan har sjunkit och förblivit låg över tid. Att det har varit förhållande vis billigt att låna pengar har lett till att hushållen har haft råd att ta på sig en större skuld, vilket i sin tur har påverkat bostadspriserna uppåt.

Det finns en rad faktorer som påverkar prisutvecklingen på bostäder. Bland annat utbudet av bostäder, hushållens tilltro till landets ekonomi, tilltro till hushållets egna inkomster och betalningsförmåga, ränteläget på bolån, hushållens förväntningar på framtida ränteläge och amorteringskrav.

Svensk ekonomi befinner sig nu i ett osäkert läge, där flera händelser tillsammans pressar upp inflationen och tynger ekonomin. Pandemin med störningar i produktion och leveranskedjor, energiomställningen, en kall vinter med höga energipriser och därefter kriget i Ukraina som begränsar utbudet av energi, metaller och spannmål. Vanligtvis har en svagare konjunktur varit bra för bostadspriserna eftersom räntorna gått ner, men i detta läge är räntorna i stället på väg uppåt. Denna kombination av stigande räntor, högre levnadskostnader och en svagare tilltro till ekonomin förväntas leda till en avmattning på bostadsmarknaden.

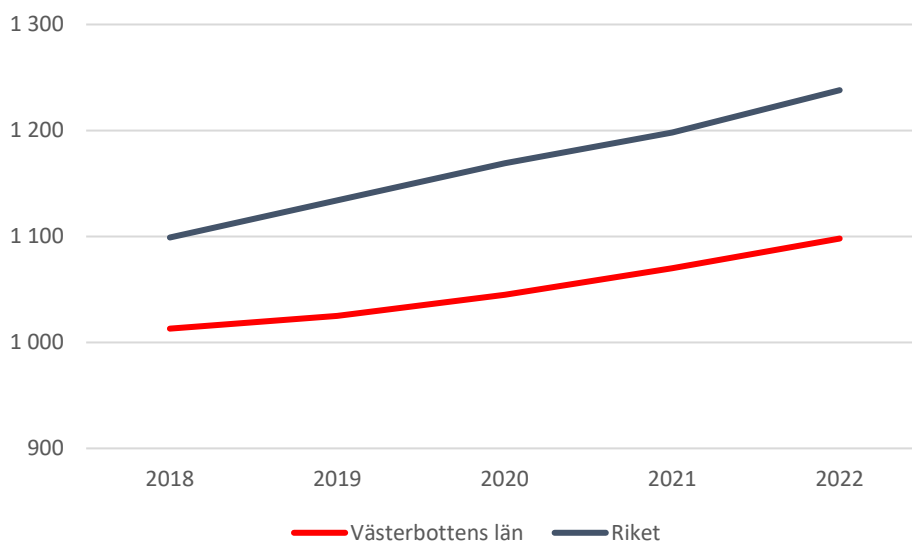


Foto: Mostphotos

Hyrorna är lägre i Västerbotten än på många andra håll i landet

Ungefär en fjärdedel av hushållen i länet bor i hyresrätt. Hyrorna är generellt lägre i Västerbotten jämfört med andra län och med riket. Medelårshyran per m² är i samtliga länets kommuner lägre än medelårshyran per m² för riket. Det är bara i sex av länen som medelårshyran är lägre än i Västerbotten. De senaste fem åren har hyrorna i genomsnitt stigit med 5,6% i Västerbottens län vilket kan jämföras med 9 % i riket.²¹

Figur 7. Medelårshyra i kr/m² i Västerbottens län och i riket 2018-2022



Inför årets hyresförhandlingar meddelade flera fastighetsägare att de ville göra kraftiga hyreshöjningar. Nu har hyresförhandlingarna avslutats i många kommuner och hittills ligger hyreshöjningarna i Västerbottens län på i genomsnitt 2,43 %.

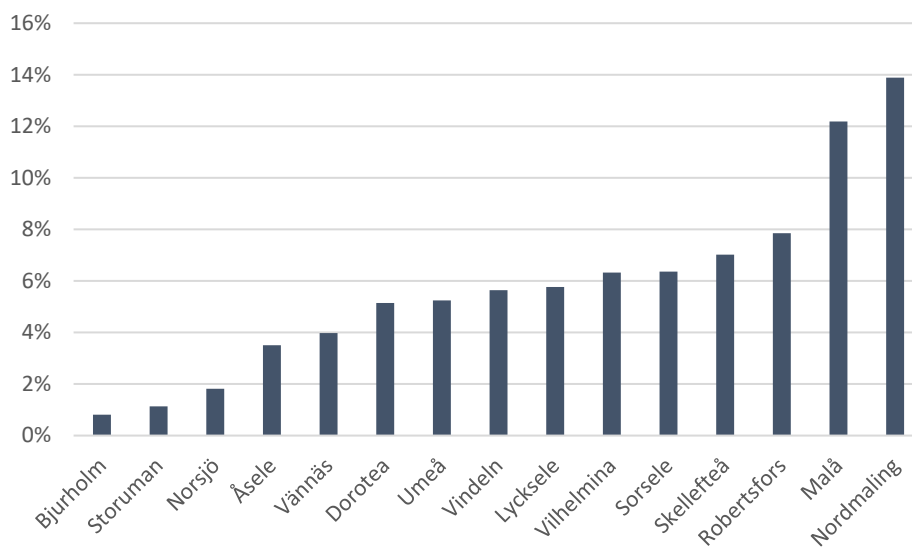
Höjningarna skiljer sig mycket åt mellan kommunerna. I Bjurholm landar årets hyreshöjning i de hyresbostäder som direktägs av kommunen på mellan 1,65-2,1 % beroende på om uppvärmning eller hushållsel ingår i hyresavtalet. I Bjurholm är dessutom antalet hyresrätter få vilket påverkar statistiken. I flera kommuner som Lycksele, Storuman, Vilhelmina och Vindeln får de allmännyttiga bolagen höja hyrorna med 2,1-2,3 %. I Umeå omfattades det allmännyttiga bolaget Bostaden samt de privata hyresvärdarna Heimstaden, Lerstenen och Rikshem av ett tvåårigt avtal som innebär att hyrorna får höjas med 2,1 % 2023. Störst höjningar sker i Skellefteå där det allmännyttiga bolaget Skebo får höja hyrorna med i snitt 4,15 % från och med 1 april. Skebo hade yrkat på att få höja hyrorna med 7,81 %, då bolaget och Hyresgästföreningen inte kunde enas avgjordes ärendet i Hyresmarknadskommittén. Flera förhandlingar har ännu inte avslutats eller

²¹ SCB, Medelårshyra per kvadratmeter i hyreslägenhet efter region och år

avgjorts. I Skellefteå har privata hyresvärdar som SBB och Heimstaden yrkat på att få höja hyran med 9-10 %.

I Nordmaling och Malå har nyproducerade hyresrätter med relativt sett högre hyra dragit upp medelårshyran. I dessa kommuner är hyresbeståndet inte så stort så ett fåtal nyproducerade bostäder får stort genomslag.

Figur 8. Procentuell ökning av medelårshyran per kvadratmeter i Västerbottens läns kommuner 2018-2022



3. Bedömning av bostadsbrist och läget för olika grupper

3.1 Bedömning av bostadsbrist i Västerbotten län

Boverket ska förse kommunerna med underlag som ska användas för att analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Underlaget publiceras varje år och visar hur många och hur stor andel av hushållen i kommunerna som saknar en rimlig bostad.

Tabell 4. Boverkets mått för bedömning av bostadsbrist i Västerbotten samt riket 2020²²

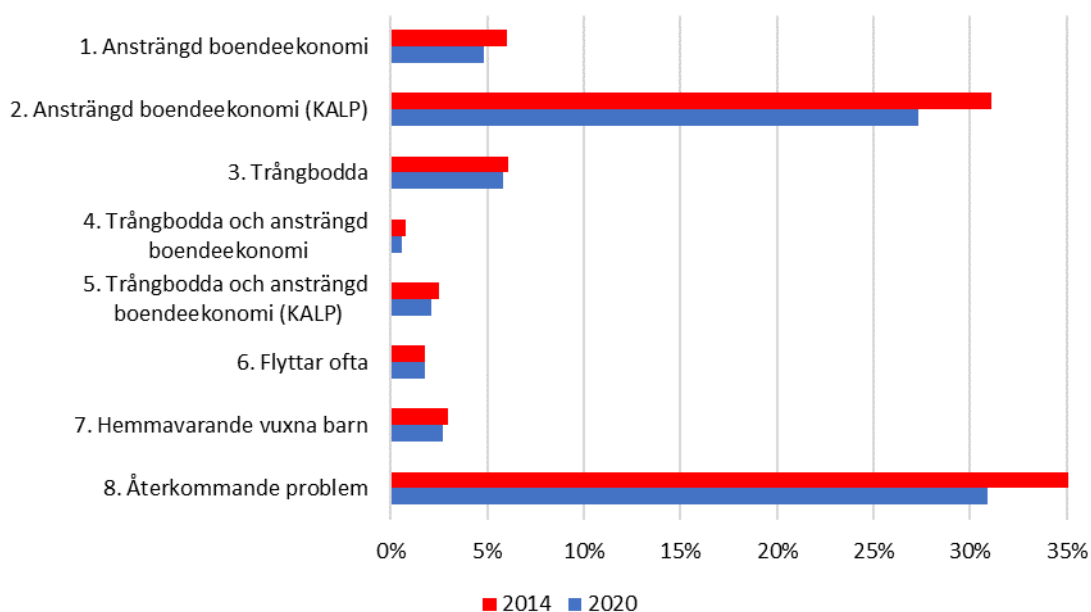
Mått för bedömning av bostadsbrist 2020	Västerbotten antal	Västerbotten andel (%)	Riket andel (%)
1. Ansträngd boendeekonomi	6 186	4,8%	5,1%
2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)*	35 819	27,3%	26,0%
3. Trångbodda	7 653	5,8%	9,7%
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	853	0,6%	1,2%
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)*	2 750	2,1%	3,4%
6. Flyttar ofta	2 379	1,8%	1,8%
7. Hemmaboende vuxna barn (25+)	3 514	2,7%	3,6%
8. Återkommande problem	40 568	30,9%	30,3%

*KALP är bankernas kvar att leva på kalkyler

Boverkets underlag visar att det var färre hushåll som var trångbodda och med hemmaboende vuxna barn i Västerbottens län jämfört med riket 2020. Underlaget visar också att det var en lägre andel av hushållen som uppfyllde kriterierna för Boverkets mått 2020 jämfört med 2014. Det är dock viktigt att komma ihåg att stigande inflation och räntor inte har fått genomslag i Boverkets underlag som baseras på data två år bakåt i tiden. Sannolikt är det fler hushåll som har ansträngd boendeekonomi än vad Boverkets underlag visar.

²² Boverket (2022), underlag bedömning bostadsbrist

Figur 9. Andel hushåll enligt Boverkets mått 2014 och 2020



Trångboddheten riskerar att överskattas

Tyréns har på uppdrag av Länsstyrelsen analyserat Boverkets underlag för bedömning av bostadsbristen. Analysen visar att det kan finnas anledning att nyansera beräkningarna av hur stor andel av hushållen som är trångbodda för att måttet ska bli mer träffsäkert.

Eftersom det saknas uppgifter över antal rum i småhus räknas enligt Boverkets mått hushåll i småhus som trångbodda om de har mindre än 20 m² boendeyta per person. För att hushåll som bor i flerbostadshus inte ska vara trångbodda ska det utöver vardagsrum och kök finnas sovrum för vuxna och barn, två barn under 12 år kan dela sovrum. Det innebär att sammanboende med två barn under 12 år inte räknas som trångbodda om de bor i lägenhet i flerbostadshus med 3 rum och kök som är mindre än 80 m², men räknas som trångbodda om de bor i ett småhus som har mindre än 80 m² boendeyta. Boverkets underlag visar att en stor andel av de som räknas som trångbodda bor i småhus i många av länets kommuner. I Bjurholms kommun bor 74 % av de trångbodda hushållen i småhus och i kommuner som Sorsele, Storuman och Dorotea cirka 60 %. I ett län som Västerbotten där en stor andel av beståndet utgörs av småhus är detta viktigt för kommunerna att beakta när de använder underlaget. Särskilt med tanke på att många småhus ofta har biytor som kan nyttjas som funktionell boendeyta.

Vissa hushåll kan sänka sina boendeutgifter men andra har svårare att göra det

Analysen visar också att det är viktigt att beakta vilken upplåtelseform ett hushåll bor i idag när det gäller möjligheterna att kunna påverka sin boendesituation.

Hushåll som har en ansträngd boendeekonomi är enligt Boverkets mått hushåll som inte klarar en baskonsumtion enligt riksnormen för försörjningsstöd eller enligt ett genomsnitt av bankernas kvar att leva på kalkyler (KALP).

Hushåll som bor i småhus har vanligtvis högre boendeutgifter, i absoluta tal, än hushåll som bor i bostadsrätt samtidigt som hushåll som bor i hyresrätt har högst boendeutgifter sett till andel av sin disponibla inkomst som läggs på boendet.²³ På lokala bostadsmarknader där det är möjligt att sälja sitt småhus och flytta till bostadsrätt har hushåll i småhus med ansträngd boendeekonomi därför möjlighet att sänka sina boendeutgifter genom att byta boende. De hushåll som har ansträngd boendeekonomi och som bor i hyresrätt kan däremot ha svårare att sänka sina boendekostnader varför bostadsförsörjningsinsatser kan behöva riktas mot denna typ av hushåll.



Foto: Mostphotos

Fler hushåll kan få ansträngd boendeekonomi

När effekten av de snabba räntehöjningarna som har genomförts sedan 2022 slår igenom fullt ut kan det förväntas att antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi som bor i småhus eller bostadsrätt kommer att öka. Som nämndes ovan kan dock antas att dessa hushåll har relativt goda möjligheter att förändra sin boendesituation. Kraftigt ökade kostnader för bolån kan dock innebära ytterligare konkurrens om hyresbostäder om hushåll i småhus eller bostadsrätt kan sänka sina kostnader genom att flytta till en hyresrätt.

²³ SCB (2022), Boendeutgift medianvärde per hushåll efter region och upplåtelseform 2021 och Boendeutgiftsprocent, disponibel inkomst och konsumtionsutrymme per hushåll efter region och upplåtelseform.

Även hushåll som bor i hyresrätt påverkas av inflationen och står inför betydligt kraftigare hyreshöjningar än de senaste åren. Dessa hushåll kan också ha svårare att påverka sin egen boendesituation. Boverkets beräkningar baseras på data två år bakåt i tiden varför inflation och hyreshöjningar kan förväntas få synas i underlaget först om ett par år. Det är därför viktigt att följa utvecklingen för denna typ av hushåll och analysera vilken typ av bostadsförsörjningsinsatser som bäst kan hjälpa dem till ett rimligt boende.

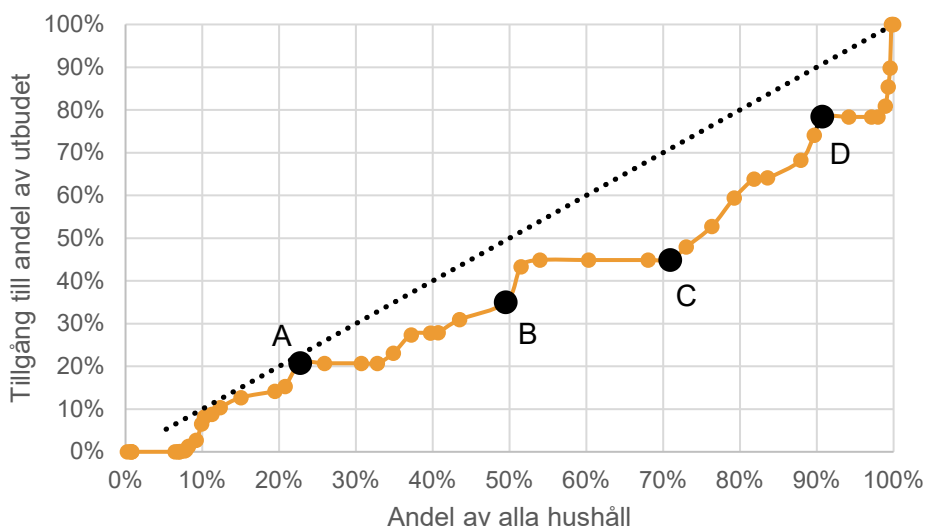
Tillgången till utbudet är ojämnt fördelad

För att illustrera hur tillgängligt utbudet av bostäder är för hushållen i Västerbottens län har Tyréns på uppdrag av Länsstyrelsen beräknat en Lorenz-kurva över hushållens tillgång till bostadsutbudet.

En Lorenzkurva används vanligtvis inom nationalekonomin för att beskriva hur förmögenhet eller inkomster fördelar sig bland befolkningen i ett land. Lorenzkurvan redovisar populationen på den horisontella axeln, ordnade efter de med minst tillgångar till vänster och de med störst tillgångar till höger. På så sätt skapas en uppåtgående kurva som börjar i origo (punkten 0 %, 0 %) och slutar i punkten 100 %, 100 %. Beroende på hur tillgångarna är fördelade kommer kurvan se olika ut. Ju jämnare fördelningen är, desto rakare kommer Lorenzkurvan vara, där en fullständigt jämn fördelning innebär en rak enhetslinje. Ju mer ojämnt tillgångarna är fördelade desto mer konvex är kurvan. I detta fall, när det är hushållens tillgång till bostadsmarknaden som är i fråga, är det inte förmögenhet eller inkomst som Lorenzkurvan visar utan just tillgången till bostadsutbudet.

För att ta fram kurvan har hushållen delats in i olika hushållstyper uppdelat på bostadsbehov i antal rum och inkomstklasser. Hushållen har sedan sorterats in på en kurva efter hur stor andel av beståndet de har tillgång till. Resultatet för Västerbottens län redovisas i figur 10.

Figur 10. Lorenzkurva över hushållens tillgång till bostadsutbudet i Västerbotten län



Som hjälp att utläsa diagrammet i figur 5 har fyra punkter markerats:

- A: De 22 procent av hushållen med lägst inkomst har tillgång till 22 procent av bostadsutbudet. Dessa hushållen som har svagast ställning på bostadsmarknaden har ändå tillgång till en proportionerlig andel av bostadsutbudet. Att så är fallet kan förklaras av det relativt stora utbudet av billiga hyresrätter i länets kommuner.
- B: 50 procent av hushållen har tillgång till 35 procent av bostadsutbudet. I denna grupp är konkurrensen om bostäderna relativt hög.
- C: 71 procent av hushållen har tillgång till 45 procent av bostadsutbudet. Här är konkurrensen om bostäderna ännu högre än i gruppen som ligger nedanför punkt B. Punkten visar även omvänt att de 29 procent med högst inkomst och därmed störst tillgång till utbudet har 55 procent av utbudet ”för sig själva” eftersom de med lägre inkomst inte kan efterfråga dessa bostäder.
- D: De 10 procent av hushållen med störst tillgång till utbudet har 20 procent av utbudet ”för sig själva”.

Lorenz-kurvan illustrerar att det är hög konkurrens om vissa typer av bostäder för vissa grupper i länet, de har därmed svårt att hitta förändra sin boendesituation. Lorenzkurvan visar att de hushåll med svagast ställning på bostadsmarknaden har möjlighet att efterfråga bostäder som matchar deras betalningsförmåga och behov av antal rum. Dock är det viktigt att poängtera att detta är en jämförelse för hela länet vilket innebär att hushållen och bostadsutbudet inte alltid finns på samma orter.

Resultatet av en Lorenz-kurva kan användas för att beräkna ett nyckeltal som säger hur tillgänglig bostadsmarknaden är. Nyckeltalet ligger alltid mellan 0 och 1, där 0 innebär att det är en helt jämn fördelning, att alla har samma tillgång till bostadsutbudet och 1 innebär som innebär att endast ett fåtal hushåll har tillgång till bostadsutbudet. Tyréns har beräknat detta nyckeltal som kallas för ginikoefficient för länets och dess kommuner. Resultatet visar att länet som helhet har en ginikoefficient på 0,25 vilket indikerar att en stor del av befolkningen har tillgång ett utbud av bostäder som matchar deras betalningsförmåga och behov av antal rum. I Bjurholm, Norsjö, Nordmaling, Robertsfors och Vindeln är utbudet mest tillgängligt och i Umeå, Sorsele och Vännäs är utbudet minst tillgängligt.

3.2 Läget för olika grupper

Som redovisas ovan är möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden eller hitta en bostad som uppfyller hushållets behov inte jämnt fördelad. De grupper som kommunerna svarar på frågor om och bedömer läget för i bostadsmarknadsenkäten och som uppmärksammas nedan är ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och självbosatta nyanlända. Se tabell 4 nedan som visar kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för olika grupper.

Tabell 5. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för olika grupper.

Kommun	Ungdomar	Studenter	Särskilt boende för äldre	Personer med funktionsnedsättning	Självbosatta nyanlända
Bjurholm	Underskott	Inte aktuellt	Balans	Balans	Underskott
Dorotea	Balans	Balans	Balans	Balans	Uppg. saknas
Lycksele	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Malå	Balans	Inte aktuellt	Överskott	Balans	Balans
Nordmaling	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Norsjö	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Robertsfors	Underskott	Inte aktuellt	Balans	Balans	Underskott
Skellefteå	Underskott	Underskott	Balans	Uppg. saknas	Underskott
Sorsele	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Storuman	Balans	Inte aktuellt	Balans	Balans	Överskott
Umeå	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Vilhelmina	Överskott	Inte aktuellt	Balans	Balans	Balans
Vindeln	Underskott	Inte aktuellt	Balans	Balans	Balans
Vännäs	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Åsele	Balans	Inte aktuellt	Balans	Balans	Underskott

Ungdomar

Ungdomar är den grupp som flest kommuner uppger att det finns underskott av bostäder för. Den vanligaste förklaringen är att det finns ett generellt underskott på bostäder och att det drabbar ungdomar. Vissa kommuner uppger att de bostäder

som är lediga är för dyra, för stora eller att det är lång kötid i kommunen. Trots dessa svårigheter för ungdomar är det bara tre av länets 15 kommuner som gör särskilda insatser riktat mot ungdomar och det är bara länets två största kommuner som har särskilda ungdomsbostäder.

Studenter

Läget för studenter har inte förbättrats sedan ifjol, fortfarande råder brist på studentbostäder i de kommuner i länet som har högskolor. Skellefteå kommun har de två senaste åren uppgett att det råder underskott för studenter. I år uppger de att det är en stor tillströmning av nya studenter i kommunen, något som sannolikt hänger samman med att det är kraftig tillväxt inom näringslivet i kommunen. Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år boendesituationen för landets studenter. De uppger i 2022 års rapport att situationen i Skellefteå har blivit sämre än vad den har varit tidigare.²⁴ De stora investeringar som gjorts har lett till att det är hård konkurrens om tillfälliga boenden. Enligt Skellefteå kommun förväntas byggande av 250 studentlägenheter påbörjas under 2023

I Umeå som har ett stort antal universitetsstudenter har det i många år varit ett underskott på bostadsmarknaden för studenter. I kontakter med studentkårerna framgår att de har fört samtal med Umeå kommun om att inrätta en bostadsförmedling för studenter. Umeå kommun beslutade under våren 2023 att anslå medel för att starta upp en sådan förmedling. Studentkårerna har framhållit att en samlad förmedling minskar risken för att bli lurad eller utnyttjad då ett kvalitetssäkrat register av olika boendelösningar och hyresvärdar kan byggas upp. De menar också att ha en väg in till förmedling förenklar för tillresta studenter som inte blir lika beroende av personligt kontaktnät för att hitta boende. Studentkårerna har också lyft att en förmedling kan användas för insamling av statistik och andra underlag om studenternas boendesituation och läget på bostadsmarknaden.

Enligt förordning (2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder kan universitet ingå avtal om att hyra lägenheter och sedan upplåta dem i andra hand om det är nödvändigt för att säkerställa internationalisering eller rörligheten bland forskare. Bostäder får hyras ut i andra hand till utländska studenter från universitetet, doktorander, gästforskare eller forskare som varit anställda höst sex månader vid universitetet. Då det råder en generell brist på bostäder i Umeå har det dock visat sig vara svårt för universitetet att förmedla bostäder på detta sätt.

Äldre

Utbudet av särskilt boende för äldre ser bra ut i länets kommuner, ingen av kommunerna uppger att det finns ett underskott på bostäder. Alla kommuner bedömer dessutom att behovet kommer att vara täckt de kommande 5 åren. En av kommunerna lyfter att kommunens demografi kan innebära en större efterfrågan

²⁴ Sveriges Förenade Studentkårer (2023), SFS Bostadsrapport 2022 – bostadsbristen för studenter ökar igen.

framöver. Det är sannolikt något som gäller för fler kommuner i länet eftersom befolkningsprognoser visar att andelen äldre kommer att öka i länet.

Bostadsmarknadsenkäten innehåller frågor kring boendeformerna biståndsbedömt trygghetsboende, seniorbostäder och trygghetsbostäder. Dessa boendeformer finns inte i alla länets kommuner. De flesta kommunerna uppger att de inte tillhandahåller biståndsbedömt trygghetsboende. Tre av dem uppger att behovet finns och två att de planerar att skapa denna boendeform inom 3 år. När det kommer till seniorbostäder uppger 10 kommuner att de har seniorbostäder och ett par av dessa att det finns behov av fler. Trygghetsbostäder finns i sju av länets kommuner, hälften av dessa uppger att de har behov av fler och att behovet inte kommer att vara täckt under kommande 5-årsperiod.

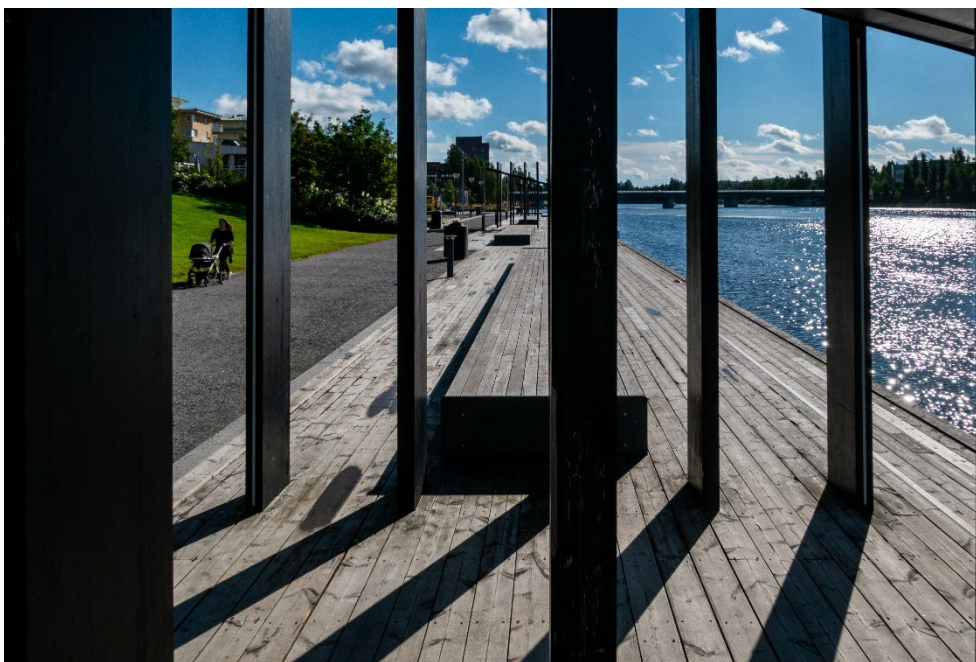


Foto: Mostphotos

Personer med funktionsnedsättning

De flesta kommuner uppger att det råder balans i utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Jämfört med förra årets svar är det i år fler som uppger att det råder balans. En av de kommuner som uppger att det är underskott säger att det pågår byggnation av nya boenden. En kommun uppger att de köper platser i en annan kommun. Majoriteten av kommunerna uppger att de inte kan bedöma om behovet av denna typ av boenden kommer att vara uppfyllt kommande 5 år.

Nyanlända

I årets enkät uppger 13 av 15 kommuner att de tar emot anvisade nyanlända. Kommunerna bedömer möjligheterna att erbjuda dessa personer bostäder på en skala mellan mycket dåliga och mycket goda. Likt fjolårets svar uppger de flesta kommunerna att de ligger ungefär i mitten av skalan. Fem av kommunerna uppger

att möjligheterna har blivit sämre jämfört med ifjol och tre kommuner uppger att möjligheterna har blivit bättre.

De flesta kommunerna samarbetar med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder till nyanlända, ett par uppger också att de regelbundet har samarbete med privata fastighetsägare. Länets tre största kommuner, Umeå, Skellefteå och Lycksele, uppger att de har egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut till nyanlända.

Möjligheterna för kommunerna att erbjuda nyanlända tillsvidarekontrakt varierar i länet. Ett par kommuner svarar att tillsvidarekontrakt erbjuds inom ett år och några kommuner svarar att det tar mer än ett år. Ett par kommuner uppger att tidsbegränsade kontrakt erbjuds till dess att personerna på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden.

Situationen för självbosatta nyanlända varierar mellan länets kommuner, ungefär hälften av kommunerna uppger att det råder balans och nästintill lika många att det är underskott på bostäder. De kommuner som uppger underskott uppger också att det råder underskott på bostadsmarknaden i stort, för alla grupper. Sju av länets kommuner erbjuder särskilt riktad service till nyanlända för att stötta dem i bostadsfrågorna.

Social dumpning

I årets bostadsmarknadsenkät ingick frågor om social dumpning. Det gjordes med anledning av att det 2022 tillsattes en utredning för att undersöka hur social dumpning går till samt för att föreslå åtgärder för hur det kan motverkas. I december 2022 beslutade regeringen att utredningen skulle avslutas i förtid.

Av länets 15 kommuner var det tre som svarade att de under 2022 tagit emot nya hushåll i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av den tidigare hemkommunens agerande flyttat till kommunen, utan att de själva uttryckt en tydlig vilja att flytta. Det handlar i de fall de förekommit om nyanlända efter etableringsprogrammets slut, strukturellt hemlösa, våldsutsatta kvinnor och hushåll med känd social problematik. De hushåll som utsatts för social dumpning har både kommit från kommuner i Västerbottens län och kommuner utanför länet. I de kommuner som tagit emot denna typ av hushåll så har det i samtliga fall rört sig om färre än fem hushåll.

En kommun uppger att det finns privata hyresvärdar som medverkar aktivt till social dumpning genom att exempelvis kontakta eller marknadsföra sig mot socialtjänster i andra kommuner. Det har också förekommit att en frivilligorganisation hjälpt hushåll att skriva sig på deras adress för att sedan kunna söka stöd hos den nya kommunen. Detta har dock upphört efter att kommunen fört dialog med dem. Det förekommer också att kommuninvånare med social problematik tipsar andra i samma situation om specifika hyresvärdar.

Flera av länets kommuner uppger att socialtjänsten försöker hitta boendelösningar i andra kommuner för hushåll i behov av kommunala stödinsatser. Det görs dock

enbart på hushållets egna initiativ. Det har exempelvis gjorts för att hjälpa våldsutsatta.

Ingen av länets kommuner har riktlinjer, rutiner eller annat skriftligt stöd för att hantera social dumpning.

Stadigvarande boende för våldsutsatta

Under hösten 2022 arbetade Länsstyrelsen med nationell spridning av resultatet från regeringsuppdraget om att kartlägga kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta personer att ordna stadigvarande boende. Ett antal insatser har genomförts, bland annat två digitala erfarenhetsutbyten om länsöverkan kring stadigvarande boende för våldsutsatta. I december genomfördes konferensen *Stadigvarande boende för våldsutsatta - mer än bara tak över huvudet*. Fokus för konferensen var vad kommuner och andra aktörer kan göra för att underlätta övergången till ett stadigvarande boende efter vistelsen i skyddat boende samt vilka möjligheter och utmaningar som finns i arbetet. En kortversion av den samlade redovisningen av uppdraget har tagits fram och i samarbete med Nationellt centrum för kvinnofrid vid Uppsala universitet distribuerats till samtliga kommuner i landet.

Regionalt har Länsstyrelsen tagit initiativ till en dialog med FOU socialtjänst vid Region Västerbotten om hur arbetet på bästa sätt kan tas vidare i länet.

4. Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

4.1 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

Av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att varje kommuner genom riktlinjer ska planera för bostadsförsörjningen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

Av riktlinjerna ska kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet framgå liksom planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Mål och insatser ska grundas på analyser av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med ett underlag som Boverket förser kommunerna med.

När kommunerna tar fram riktlinjer ska de samråda med berörda kommuner och ge Länsstyrelsen, regionen och övriga regionala organ möjlighet att yttra sig. Länsstyrelsen ska i bostadsmarknadsanalysen redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Många kommuner saknar aktuella riktlinjer

I bostadsmarknadsenkäten anger nio kommuner att kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen och sex kommuner att nya riktlinjer beräknas bli antagna under 2023. Umeå kommun har trots att det är tidigt i mandatperioden antagit nya riktlinjer. Av de övriga kommuner som har antagna riktlinjer är samtliga alltså antagna föregående mandatperiod. Det är endast Bjurholms och Åsele kommun som inte har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Olika förutsättningar att arbeta med riktlinjer

Länets kommuner har olika förutsättningar att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen. De riktlinjer som har antagits ser därför olika ut, både i inriktning och omfattning. Det som tydligast skiljer riktlinjerna åt är de analyser som ska ligga till grund för mål och insatser där vissa kommuners riktlinjer grundas på relativt omfattande analyser medan de i andra kommuners riktlinjer saknas eller är väldigt kortfattade.

Kommunernas mål för bostadsförsörjningen är oftast kvalitativt formulerade och syftar bland annat till att ”ge ökad rörlighet på bostadsmarknaden”, att ”inga kommuninvånare ska behöva leva i akut hemlöshet” eller att ”stora möjligheter till aktiv fritid ska finnas med i allt planeringsarbete med att skapa attraktiva och goda livsvillkor”. Flera kommuner där marknadsförutsättningar för nyproduktion är sämre har formulerat mål och planerar insatser som rör upprättande och användande av LIS-planer för att stimulera nyproduktion av småhus. I de flesta fall

kopplas mål till planerade insatser vilket är viktigt för att målen ska kunna följas upp och utvärderas.

Sedan oktober 2022 ska kommunerna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden med stöd av ett underlag från Boverket. Med anledning av det kommer länsstyrelsen att under året erbjuda råd och vägledning till de kommuner som avser ta fram nya riktlinjer. Det sker bland annat genom att resultatet av den analys av förutsättningar för nyproduktion, bostadsbehov och Boverkets underlag för att bedöma bostadsbristen kommer att spridas till kommunerna. Länsstyrelsen avser också bjuda in kommunerna för att tillsammans med den konsult som genomfört analysen diskutera hur den kan användas i planeringen för bostadsförsörjningen.



Foto: Mostphotos

4.2 Allmännyttan

I 14 av länets kommuner finns det allmännyttiga bostadsbolag eller stiftelser. Det är endast i Bjurholms kommun som det saknas. Där direktäger och förvaltar kommunen istället hyresbostäder.

Allmännyttan har en stark ställning på hyresbostadsmarknaden i Västerbottens län. Totalt ägs och förvaltas 28 % av alla bostäder i flerbostadshus i länet av allmännyttiga bolag. Flera kommuner har en ännu högre andel, i exempelvis Malå och Dorotea är minst 80 % av bostäderna i flerbostadshusbeståndet i allmännyttans ägo. I Umeå och Skellefteå är andelen lägre, 27 % respektive 22 %. Allmännyttan äger och förvaltar även specialbostäder. I länet som helhet ägs 52 % av beståndet av specialbostäder av allmännyttiga bostadsbolag och i flera kommuner är andelen ännu högre. I Norsjö och Malå äger allmännyttan över 80 % av specialbostäderna och i Dorotea kommun är andelen över 90 %.

I 12 av länets kommuner har det inte skett någon förändring av allmännyttans bestånd under 2022. I Malå, Skellefteå och Vännäs har en ökning av beståndet skett genom nyproduktion, köp av bostäder eller ombyggnation.

Allmännyttan har en viktig roll att spela för bostadsförsörjningen och för att kunna tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden. De flesta av länets kommuner uppger att de samarbetar med allmännyttan för att få fram bostäder till de som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och en hög andel av de som bor i allmännyttiga bostäder utgörs av hushåll med låga inkomster.

Flera av de ägardirektiv för de allmännyttiga bolagen som länets kommuner har antagit innehåller också sociala målformuleringar. De handlar exempelvis om bolagets ansvar när det gäller bostäder för särskilda målgrupper som studenter, äldre eller personer med funktionsnedsättning, bosättning av nyanlända, eller ansvaret att tillhandahålla bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor.

4.3 Kommunernas verktyg

Vräknings- och hemlöshetsförebyggande arbete

Antalet vräkningar minskar men fler barn berörs

Antalet verkställda avhysningar i länet sjönk under 2022 jämfört med 2021, totalt verkställdes 37 avhysningar jämfört med 52 föregående år. I sex av länets 15 kommuner verkställdes inga vräkningar alls under 2022.

Dock fortsatte antalet barn som berördes av avhysningar att öka för tredje året i rad. Totalt berördes 11 barn av vräkningar 2022 jämfört med nio 2021. Det är endast i Skellefteå och Umeå kommun som barn har berörts av vräkningar.²⁵

De flesta kommuner i länet arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder och har fastlagda rutiner för hur arbetet bedrivs. Många kommuner genomför särskilda åtgärder riktade till barnfamiljer och samverkar med både privata fastighetsägare och allmännyttan för att förebygga vräkningar.

De flesta av länets kommuner arbetar också för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Många arbetar uppsökande med rådgivning eller andra insatser och erbjuder uthyrning av bostäder både i första och andra hand till personer som riskerar att hamna i hemlöshet. Två kommuner i länet har sökt pengar via Socialstyrelsen för att införa modellen bostad först.

Den 1 januari 2023 bodde totalt 331 hushåll i bostäder som hyrdes ut i andra hand av kommunerna. Av dessa hushåll hade ett mindre antal hemmavarande barn.

Mot bakgrund av det osäkra ekonomiska läget och att Sverige nu träder in i en lågkonjunktur är det viktigt att kommunerna fortsätter arbeta systematiskt med vräkningsförebyggande åtgärder. Flera länsstyrelser runt om i landet rapporterar att många kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att vräkas ökar. Särskilt bekymmersamt är läget för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Enligt Socialstyrelsen är den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen.²⁶ Under kommande år blir det därför särskilt viktigt att följa hur hushållen påverkas.

Förturer

Tio av länets kommuner uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur för att få tillgång till en bostad. I de kommuner där detta är möjligt ansöker man om förtur antingen hos kommunen eller det allmännyttiga bostadsbolaget. Det är oftast socialtjänsten eller allmännyttan som tar ställning till ansökningar om förtur. I de flesta kommuner där det är möjligt att ansöka om förtur behöver ansökan styrkas med ett intyg från läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande. Under 2022 har trångbodda familjer, personer som fått arbete i kommunen, personer med lättare funktionsnedsättningar och hushåll som av ekonomiska skäl behöver en billigare bostads eller som på grund av separation behöver en ny bostads fått förtur. Det förekommer även att kvinnor utsatta för våld av närstående, personer med sociala skäl eller hemlösa har fått förtur. De kommuner som inte använder förtur motiverar det med att de gjort bedömningen att det inte funnits behov.

²⁵ Kronofogdemyndigheten (2023), verkställda avhysningar 2022

²⁶ Socialstyrelsen (2021), Förebygg och motverka hemlöshet, 2021-9-7582

Hyresgarantier

Även i år är det få kommuner som uppger att de ställer ut kommunala hyresgarantier. Det är bara i tre av länets kommuner som det används. I de flesta kommuner har frågan inte varit aktuell för övervägande men flera bedömer att målgruppen för hyresgarantier saknas. De som har fått hjälp genom kommunal hyresgaranti är personer med låg inkomst, som har betalningsanmärkning, skulder, som saknar godkänd anställning eller inkomst, som saknar referenser eller som har misskött sig i ett tidigare boende. Ingen av de kommuner som ställt ut hyresgarantier har behövt fullfölja åtagandet som borgenär.

5. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsens olika uppdrag regleras bland annat i länsstyrelseinstruktionen. I instruktionen anges att länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Ansvaret för att verka för att behovet av bostäder tillgodoses ligger på hela länsstyrelsen men hanteras främst genom medverkan i kommunernas fysiska planering, handläggning av investeringsstöd och medverkan vid framtagande av kommunala riktlinjer enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

5.1 Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet

I 2023 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Arbetet ska redovisas i nästa års bostadsmarknadsanalys. Inom ramen för uppdraget har Länsstyrelsen Västerbotten satt upp mål om att både vara och uppfattas som en lösningsorienterad kunskapsmyndighet. Tre aktiviteter har identifierats för att övergripande främja ett ökat bostadsbyggande i länet;

- Aktiv dialog med både kommuner och samhällsbyggnadsaktörer i syfte att förstå varandras roller
- Systematiskt identifiera och bearbeta knäckfrågor och hinder inom befintlig lagstiftning
- Särskilt fokus på riktlinjer för bostadsförsörjning

Inom ramen för dessa aktiviteter agerar Länsstyrelsen proaktivt för att möjliggöra tidig rådgivning och diskussion med kommunerna. Fler handläggare på detaljplaner har allokerats och ett internt arbete pågår för att ensa yttranden och ställa rimliga krav på ytterligare utredningar och underlag. Flera kommuner har lyft att det finns utmaningar i att tillämpa miljö kvalitetsnormerna, inte minst kopplat till vatten och Länsstyrelsen Västerbotten ser därför att det är angeläget att ta fram en uppdaterad vägledning.

Länsstyrelsen Västerbotten har upphandlat analys av efterfrågan och behov av bostäder inom ramen för uppdraget att tillhandahålla särskilt planeringsstöd för kommuner som står inför omfattande industrialisering. Detta arbete kopplar även ann till uppdraget om att främja ett ökat bostadsbyggande i länet. Resultatet av arbetet finns delvis återgivet i detta års BMA men kommer även att distribueras i sin helhet till länets kommuner och en fortsatt dialog pågår om hur arbetet ska kunna hållas uppdaterat över tid.

I nästa års bostadsmarknadsanalys kommer uppdraget att slutredovisas.

Eva Nordström lyfter i sin delrapport till regeringen ett antal förslag på åtgärder som ska främja bostadsbyggandet i norra Sverige. Länsstyrelsen Västerbotten ser att kommunerna står inför stora utmaningar där de ska möjliggöra bostadsbyggande i en utmanande tid och ställer sig bakom förslagen. Insatser behöver göras för att främja bostadsbyggandet och skapa samhällen som människor vill bo i och för att underlätta den gröna omställningen som norra Sverige står inför.

5.2 Övriga insatser kopplat till bostadsförsörjning

I figuren på nästa sida visar årshjulet hur länsstyrelserna arbetar med bostadsförsörjning. Utöver de återkommande insatser som visas i årshjulet finns vanligtvis uppdrag som rör bostadsförsörjning i länsstyrelsernas regleringsbrev.

Länsstyrelsen arbete för att motverka vräkningar och hemlöshet

Länsstyrelsen har under flera år haft i uppdrag att stödja kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. I 2022 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet utifrån de framgångsfaktorer som identifierats av Socialstyrelsen i rapporten Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582). Länsstyrelsen har även fått i uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet som en del av den nationella hemlöshetsstrategin, ett uppdrag som sträcker sig fram till 2026. Inom ramen för uppdraget ska Länsstyrelserna bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling och samverka lokalt och regionalt samt hjälpa kommunerna att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen Västerbotten har haft svårt att nå ut i det vräkningsförebyggande arbetet under 2022. Som en del av genomförandet av de båda ovanstående uppdragen har länsstyrelsen varit i kontakt med kommunerna för att kartlägga hur behoven av metod- och kunskapsutveckling ser ut i respektive kommun. Syftet har varit att identifiera kontaktpersoner i kommunerna för att tillsammans planera aktiviteter anpassat till de behov kommunerna har, diskutera lämpliga former för samverkan och vilka aktörer som bör medverka samt starta upp forum för sådan samverkan. Det har dock varit svårt att få återkoppling från kommunerna men länsstyrelsen planerar att genomföra aktiviteter riktade till kommunerna under hösten. Länsstyrelsen har också med stöd av en konsult genomfört en analys av Boverkets underlag för att bedöma bostadsbristen samt undersökt hur väl det befintliga bostadsbeståndet matchar hushållens behov kopplat till betalningsförmåga. Det underlag som tagits fram inom ramen för analysen kommer att kunna användas av kommunerna i planeringen för bostadsförsörjningen och för att identifiera grupper som har svårt att tillgodose sina behov av bostad.

Övriga insatser

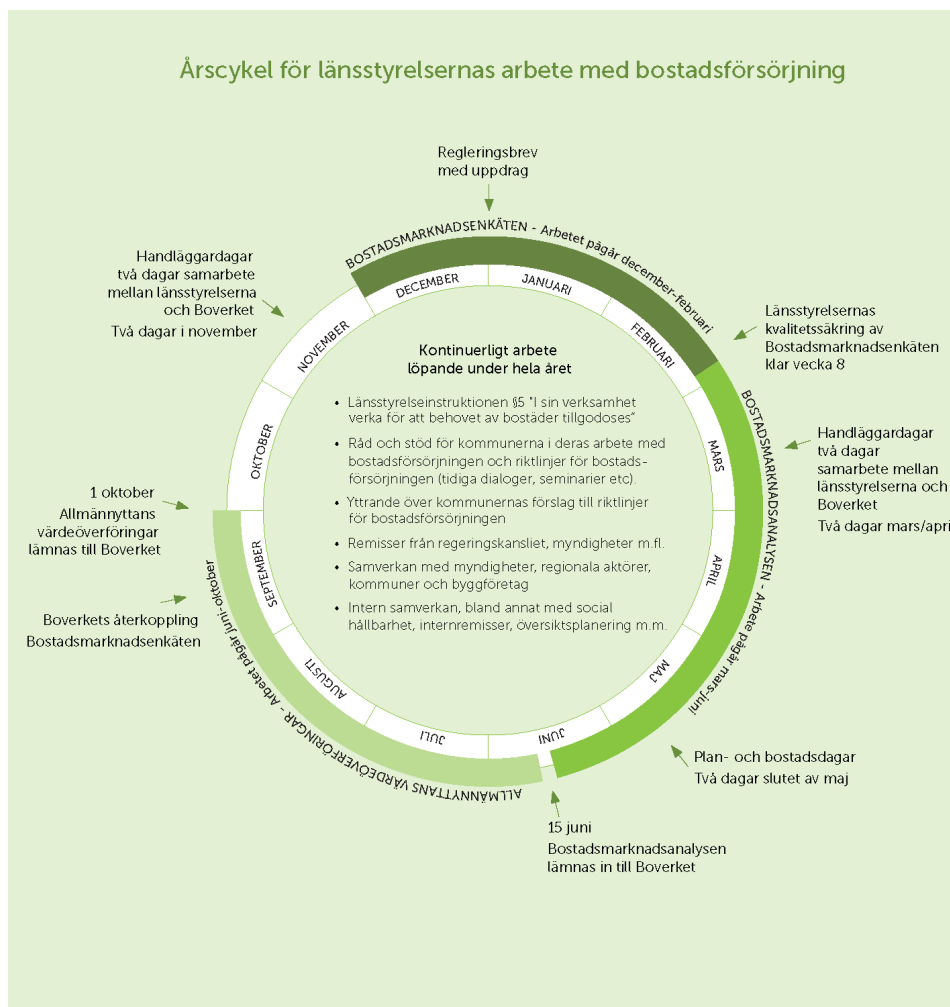
Varje år samlar Länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen sammanställer också de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår och

bedömer hur de värdeöverföringar som gjorts förhåller sig till lagen (2010:8799) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

Därutöver pågår fortlöpande arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang samt externa och interna samverkansprojekt.

Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Figur 11. Bild som beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning under ett år.



6. Källförteckning

Statistik

Kronofogdemyndigheten, verkställda avhysningar 2022

SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp, byggnadsperiod och år

SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 – 2022

SCB, Boendeutgift medianvärde per hushåll efter region och upplåtelseform 2021 och Boendeutgiftsprocent, disponibel inkomst och konsumtionsutrymme per hushåll efter region och upplåtelseform

SCB, Fastighetsprisindex 1990

SCB, Flyttningar inrikes och utrikes

SCB, Folkmängden efter region och kön

SCB, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, upplåtelseform och år

SCB: Försålda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp

SCB, Medelpriser för småhus 2022 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år

SCB, Medelårshyra per kvadratmeter i hyreslägenhet efter region och år

SCB, Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal

SCB, Påbörjade lägenheter i nybyggda hus och nettoförändring av lägenheter i påbörjad ombyggnad av flerbostadshus efter kvartal

Svensk Mäklarstatistik, Priser över försäljningar av bostadsrätter, småhus och fritidshus

Övriga referenser

Boverket (2022), Boverkets indikatorer 2022

Boverket (2022), underlag bedömning bostadsbrist

Byggföretagen (2023), Byggkonjunkturen #1 2023

Konjunkturinstitutet (2023), Konjunkturläget mars 2023

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (2023), Delrapport om uppdraget att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län

Socialstyrelsen (2021), Förebygg och motverka hemlöshet, 2021-9-7582

Sveriges Förenade Studentkårer (2023), SFS bostadsrapport 2022 – bostadsbristen för studenter ökar igen

Veidekke (2023), Kollaps för bostadsbyggandet

VK, 2023-05-11, Priserna på bostadsrätter ökar i länet



Länsstyrelsen Västerbotten

Storgatan 71 B, 901 86 Umeå
www.lansstyrelsen.se/vasterbotten
vasterbotten@lansstyrelsen.se
010-225 40 00