

Rapport

Marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten



Länsstyrelsen
Västerbotten

Uppdrag: 330688 Marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten
Titel på rapport: MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEHOV AV BOSTÄDER I VÄSTERBOTTEN
Status: Slutrapport
Datum: 2023-06-05

Medverkande

Beställare: Länsstyrelsen Västerbotten
Kontaktperson: Elin Olsson
Konsult: Tyréns Sverige AB
Uppdragsansvarig: Robin Svensén
Kvalitetsgranskare: Malin Appelkvist

Uppdragsansvarig



Datum: 2023-06-05

Bostadsbehov och efterfrågan Västerbotten

Länsstyrelsen Västerbotten gav under våren 2023 Tyréns i uppdrag till att ta fram ett underlag om marknadsförutsättningar, efterfrågan och behov av bostäder i länet. Bakgrunden är den samhällsomvandling som direkt eller indirekt berör kommuner i Västerbottens län samt behovet av bättre underlag i planeringen för bostadsförsörjningen. Bostadsmarknaden i Västerbotten består av ett flertal lokala bostadsmarknader med skilda marknadsförutsättningar och Länsstyrelsen ser att det finns stora fördelar att tillhandahålla ett kontinuerligt och jämförbart underlag till kommunerna kring efterfrågan och behov av bostäder. Detta som ett komplement till den data som Boverket sedan 2022 tillhandahåller om vilka hushåll som saknar en rimlig bostad.

Arbetet har möjliggjorts genom den satsning som regeringen gör på det särskilda planeringsstödet. Länsstyrelsen ska erbjuda särskilt planeringsstöd åt de kommuner som står inför stora planeringsutmaningar till följd av större industrietableringar. Bostäder och bostadsförsörjning är utan tvekan en av de viktigaste faktorerna för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling i vårt län och förhoppningen är att rapporten ska vara till nytta för länets kommuner och för bostadsutvecklare som vill etablera sig i länet.

Stort tack till er som under arbetet medverkat i intervjuer och bidragit med material. Arbetet hade inte varit möjligt utan era bidrag.

Elin Olsson
Länsarkitekt, Länsstyrelsen Västerbotten

Sammanfattning

Västerbotten står inför omfattande omvandling till följd av den näringslivetablering som planeras. Nya företagsetableringar ställer krav på bostäder och samhällsservice samtidigt som förutsättningarna ser väldigt olika ut i olika delar av länet. Därför finns det ett behov av att fördjupa kommunernas kunskap kring de lokala bostadsmarknaderna. Av denna anledning har Länstyrelsen i Västerbotten beställt en rapport som ska beskriva efterfrågan och behov av bostäder i länets kommuner. Rapporten syftar till att utgöra ett kunskapsunderlag som kommunerna kan ha nytta av i sitt arbete med bostadsplanering och bostadsförsörjning.

Uppdraget har genomförts i två parallella spår. Det ena är statistikbearbetning och metodutveckling kopplat till de beräkningar som uppdraget förväntas resultera i. Det andra är intervjuer med representanter för länet kommuner samt ett antal fastighetsbolag. Syftet med intervjuerna är att bättre förstå det regionala nuläget, kommunernas förutsättningar, planerade näringslivetableringar samt planerat bostadsbyggande.

Rapporten beskriver bostadsmarknaden utifrån tre olika aspekter. Den första, marknadsförutsättningarna, utgår ifrån den köpkraftiga efterfrågan, vilken ställs mot det befintliga utbudet. I analysen framträder ett ouppfyllt behov, en potential för nyproduktion, ett marknadsdjup. Den andra aspekten ställer hela befolkningen bostadsbehov och köpkraft mot det befintliga utbudet för att utröna hur väl utbudet tillgodoser hushållens behov, och är tillgängligt för hushållen. Den tredje aspekten tar utgångspunkt i de hushåll som i dagsläget har svårigheter på marknaden, utifrån Boverkets nyckeltal för bostadsbrist. I det sist kapitlet redovisas de lokala förutsättningarna för länets kommuner.

Analysen av köpkraftiga hushåll visar att det finns köpkraftiga hushåll i många av länets kommuner, men att prisläget i många kommuner är för lågt för att ett byggande som uppfyller efterfrågan ska kunna byggas där. Totalt sett finns ett marknadsdjup på ca 1800 enheter, varav det mesta i länets större tillväxtorter. Med framtida näringslivetableringar bedöms det tillkomma ett marknadsdjup på knappt 10 000 enheter, men även en stor mängd icke köpkraftiga hushåll som kommer behöva försörjas med bostäder. Det förefaller finnas ett stort utbud av konkurrerande större bostäder, ett segment där marknaden åtminstone lokalt kan vara mättad.

De två andra analyserna visar på ett utbud som följer bostadsbehoven relativt väl samt en positiv trend vad gäller utvecklingen av Boverkets indikatorer för bostadsbrist. Totalt bedöms 7 500 hushåll ha svårigheter på bostadsmarknaden, efter att ha reviderat Boverkets siffror något.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	7
Rapportens syfte.....	7
Uppdragets genomförande	7
Rapportens struktur	8
1 Marknadsförutsättningar för byggande	9
1.1 Nulägesanalys: Marknadsdjup för nyproduktion.....	9
1.1.1 Hushållens köpkraft och bostadsefterfrågan	11
1.1.2 Hushållens flyttbenägenhet.....	12
1.1.3 Köpkraftig efterfrågan	13
1.1.4 Utbudet av bostäder.....	17
1.1.5 De köpkraftiga hushållen	18
1.1.6 Flyttmönster inom regionen.....	19
1.2 Aktuellt marknadsdjup.....	23
1.2.1 Marknadsdjup i olika prissegment.....	23
1.2.2 Marknadsdjup i olika storlekar.....	24
1.3 Framtidsutblick 2030	26
2 Hushållens möjlighet att efterfråga utbudet	30
2.1 Hushållens köpkraft och bostadsbehov.....	30
2.2 Utbudets priser och storlekar	31
2.3 Hushållens tillgång till utbudet.....	33
2.4 Lorenzkurva	34
2.5 Ginikoefficient	38
3 Bostadsbrist	41
3.1 Boverkets Mått på bostadsbrist.....	41
3.1.1 Inledning.....	41
3.1.2 Bostadsbrist i Västerbotten	43
3.1.3 Utveckling av bostadsbristen	44
3.1.4 Mått på bostadsbrist i Västerbottens kommuner	44
3.2 Analys av Boverkets data.....	47
3.2.1 Val av variabler att mäta	47
3.2.2 Antal hushåll som lider brist på bostad.....	50

3.3 Bostadsbristens strukturer	52
3.4 Slutsatser om bostadsbrist i Västerbottens län.....	56
4 Lokala förutsättningar	58
4.1 Intervjuer med kommuner och bostadsbolag	58
4.2 Lokalt marknadsdjup.....	58
4.3 Nordmaling	59
4.3.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	60
4.3.2 Bostadsbyggnadsplaner	60
4.3.3 Planerade näringslivsetableringar	60
4.4 Bjurholm	60
4.4.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	62
4.4.2 Bostadsbyggnadsplaner	62
4.4.3 Planerade näringslivsetableringar	62
4.5 Vindeln.....	63
4.5.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	63
4.5.2 Bostadsbyggnadsplaner	64
4.5.3 Planerade näringslivsetableringar	64
4.6 Robertsfors	64
4.6.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	66
4.6.2 Bostadsbyggnadsplaner	66
4.6.3 Planerade näringslivsetableringar	67
4.6.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion.....	67
4.7 Norsjö	68
4.7.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	69
4.7.2 Bostadsbyggnadsplaner	70
4.7.3 Planerade näringslivsetableringar	70
4.8 Malå.....	70
4.8.1 Förutsättningar för nyproduktion	71
4.8.2 Bostadsbyggnadsplaner	72
4.8.3 Planerade näringslivsetableringar	72
4.9 Storuman	73
4.9.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	73
4.9.2 Bostadsbyggnadsplaner	74
4.9.3 Planerade näringslivsetableringar	74
4.10 Sorsele	74
4.10.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	75
4.10.2 Bostadsbyggnadsplaner	76
4.10.3 Planerade näringslivsetableringar	76
4.11 Dorotea.....	76
4.11.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	77

4.11.2 Bostadsbyggnadsplaner	78
4.11.3 Planerade näringslivsetableringar	78
4.12 Vännäs	78
4.12.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	80
4.12.2 Bostadsbyggnadsplaner	81
4.12.3 Planerade näringslivsetableringar	81
4.12.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion.....	81
4.13 Vilhelmina	82
4.13.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	83
4.13.2 Bostadsbyggnadsplaner	84
4.13.3 Planerade näringslivsetableringar	84
4.14 Åsele.....	85
4.14.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	86
4.14.2 Bostadsbyggnadsplaner	86
4.14.3 Planerade näringslivsetableringar	86
4.15 Umeå.....	87
4.15.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	89
4.15.2 Bostadsbyggnadsplaner	90
4.15.3 Planerade näringslivsetableringar	90
4.15.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion.....	90
4.16 Lycksele.....	91
4.16.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	93
4.16.2 Bostadsbyggnadsplaner	94
4.16.3 Planerade näringslivsetableringar	94
4.17 Skellefteå.....	95
4.17.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion	98
4.17.2 Bostadsbyggnadsplaner	99
4.17.3 Planerade näringslivsetableringar	99
4.17.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion.....	100

Inledning

Västerbotten står inför omfattande omvandling till följd av den näringslivetablering som planeras. Nya företagsetableringar ställer krav på bostäder och samhällsservice samtidigt som förutsättningarna ser väldigt olika ut i olika delar av länet. Därför finns det ett behov av att fördjupa kommunernas kunskap kring de lokala bostadsmarknaderna. Av denna anledning har Länsstyrelsen i Västerbotten beställt en rapport som ska beskriva efterfrågan och behov av bostäder i länets kommuner. Genom att ta fram ett underlag i planeringen för respektive kommuns bostadsförsörjning hoppas Länsstyrelsen skapa goda förutsättningar för kommunerna att möta framtidens utmaningar.

Rapportens syfte

Länsstyrelsen har fått i uppdrag av Regeringen att stötta kommunerna i sitt arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen genomför sedan tidigare årligen en bostadsmarknadsanalys (BMA) med utgångspunkt i bostadsmarknadsenkäten (BME) som redovisar svar från länets kommuner. Lagkraven kring kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades emellertid 1 oktober 2022, vilket har påverkat de riktlinjer och den statistik som ligger till grund för kommunernas analys av bostadsbehovet. Underlaget som nu ska tas fram kommer att vara kontinuerligt och jämförbart för att ge kommunerna möjlighet att kunna tillgodose efterfrågan och behov av bostäder. Länsstyrelsen ser att denna rapport – och den data som tas fram under uppdraget – kan fungera som ett komplement till den befintliga datan från Boverket. Tanken är att den framtagna datan ska kunna fortsätta förvaltas och uppdateras av Länsstyrelsen.

Syftet med denna rapport är att ta fram ett analysunderlag som kommunerna i Västerbotten sedan kan använda som utgångspunkt, exempelvis i ett eget bostadsförsörjningsprogram. Resultatet av Tyréns analys kommer därför att redovisas på kommunnivå.

Uppdragets genomförande

Uppdraget har genomförts i två parallella spår. Det ena är inköp av statistik, statistikbearbetning och metodutveckling kopplat till de beräkningar som uppdraget förväntas resultera i. Det andra är intervjuer med representanter för länet kommuner samt ett antal fastighetsbolag. Syftet med intervjuerna är dels att bättre förstå det regionala nuläget, kommunernas förutsättningar,

planerade näringslivsetableringar samt planerat bostadsbyggande, dels att få underlag till sammanställningen av det regionala bostadsutbudet.

Rapportens struktur

Rapporten består av fyra kapitel. Det första kapitlet går igenom metod och regionala resultat vad gäller marknadsdjup och förutsättningar för byggande idag och fram till 2030. Det andra kapitlet går igenom metod och resultat vad gäller hushållens tillgång till bostadsutbudet. Det tredje kapitlet går igenom metod och resultat vad gäller bostadsbrist utifrån Boverkets definitioner och dataunderlag. Det fjärde kapitlet innehåller beskrivningar av nuläget i kommunerna utifrån de genomförda intervjuerna samt lokala resultat vad gäller förutsättningarna för att bygga.

1 Marknadsförutsättningar för byggande

I detta kapitel redovisas förutsättningarna för byggande i Västerbottens läns kommuner. Förutsättningarna baseras på det så kallade marknadsdjupet för nyproduktion. Tyréns metod för att beräkna marknadsdjupet baseras uteslutande på tillgänglig statistik. Hushållens preferenser har inte samlats in och utgör inget underlag för analysen. Detta motiveras utifrån att hushållens preferenser för nyproduktion kan komma att skifta beroende på vilken nyproduktion som är aktuell. Metoden bedöms särskilt relevant för Västerbotten där det framtida byggandet väntas skilja sig från det historiska byggandet, som eventuella preferenser skulle baseras på. Sålunda beräknas marknadsdjupet istället som differensen mellan den köpkraftiga efterfrågan och det med nyproduktion konkurrerande utbudet.

Det beräknade marknadsdjupet utgör ett nuläge. Nuläget har dock nackdelen att det redan är gammalt när denna rapport skrivs, eftersom den senaste tillgängliga heltäckande statistiken är för 2021. Därför kompletteras nulägesanalysen med en framåtblickande studie gällande framtida inflyttare kopplat till de näringslivetableringar som planeras i Västerbottens län. Eftersom regionen genomgår en stark tillväxtfas är regionen så föränderlig att denna inflyttning blir betydande för marknadsförutsättningarna att bygga bostäder.

Det är dock inte bara regionen som genomgår förändringar. Även byggmarknaden har genomgått stora förändringar sedan "nuläget" 2021. Detta faktum kan komma att påverka möjligheterna till byggande på kort sikt. På längre sikt bör byggande till någon prisnivå vara möjligt, varför marknadsdjupet redovisas för olika prissegment.

1.1 Nulägesanalys: Marknadsdjup för nyproduktion

Nulägesanalysen utgår ifrån en databas över hushållens köpkraft, efterfrågade bostadsstorlekar samt flyttbenägenhet. Detta skapar en detaljerad bild över efterfrågan på bostäder av olika typer och i olika prissegment. I analysen används ingen faktor för *preferenser för nyproduktion* såsom gjorts i exempelvis beräkningarna av marknadsdjupet för nyproduktion i region Skåne (Region Skåne, 2023)¹ och Östergötland (Region Östergötland, 2020)². Anledningen är att denna faktor bedöms vara föränderlig, både med ny tillkommande befolkning, men även utifrån att

¹ <https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer/modell-for-bostadsefterfragan-2022.pdf>

² <https://storymaps.arcgis.com/stories/48fb8252c13d47949f3a1d91c9862749>

regionen historiskt har haft ett relativt lågt byggande, men framöver kan komma att få ett högt byggande. På så sätt ställs nu även de befintliga invånarna inför ett nytt utbud av nyproduktion som de inte tidigare sett, och därför troligen inte kunnat relatera till. Tyréns bedömer att efterfrågan på nyproduktion helt enkelt är allt för beroende av själva nyproduktionen (i förhållande till det befintliga beståndet) att ett absolut tal från en enkätstudie kan bli missvisande, åtminstone i en region som Västerbotten.

Istället redovisar vi alla de som efterfrågar någon sorts bostad (på grund av att de flyttar) och som har råd med nyproduktion. Hela den gruppen har potential att efterfråga nyproduktion, om nyproduktionen är konkurrenskraftig mot det ordinarie bostadsutbudet.

För att hantera konkurrenssituationen med det befintliga beståndet redovisar vi även de delar av det vanliga utbudet som bedöms konkurrera med nyproduktionen. Detta är framförallt för att de är i en sådan pris-/hyresnivå att de konkurrerar med den relativt sett dyrare nyproduktionen.

1.1.1 Hushållens köpkraft och bostadsefterfrågan

I databasen som Tyréns har beställt är hushållen uppdelade i 13 inkomstklasser och 4 hushållsstorlekar. Hushållstyperna är sådana att de har samma bostadsbehov enligt trångboddhetsnorm 2. Ensamstående utan barn kan bo i 1ROK. Sammanboende utan barn kan bo i 2ROK.

Ensamstående och sammanboende med 1-2 barn kan bo i 3ROK, vilket även övriga hushåll med två individer kan. Övriga hushåll behöver 4ROK eller större.

Varje cell i matrisen avser en kombination av köpkraft och bostadsbehov och cellen innehåller antalet individer³ med den kombinationen i kommunen. Sålunda är hela kommunens invånare fördelad efter inkomst och hushållstyp i matrisen. I nedanstående Tabell 1 redovisas hur länets befolkning på 274 000 individer fördelar sig mellan de olika hushållsgrupperna. När vi senare i rapporten refererar till **hushållsgrupper** är det dessa hushållsgrupper vi menar.

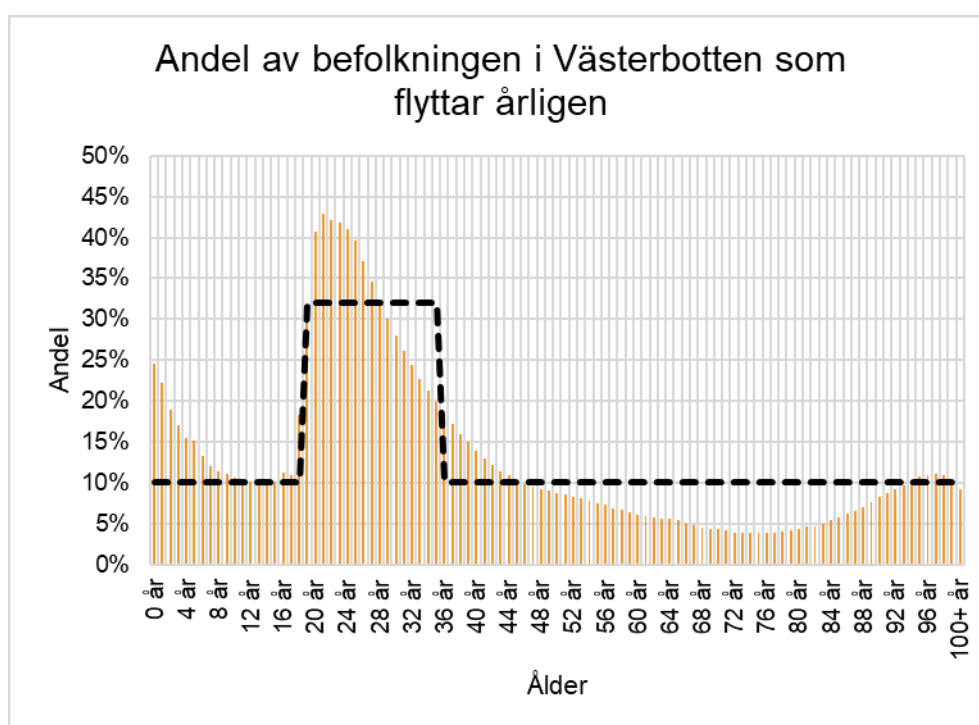
Tabell 1 Fördelning av befolkningen i Västerbotten efter hushållstyp samt hushållsinkomst. Data avser 2021. Källa SCB.

Inkomst-klasser	Ensam-stående utan barn	Samman-boende utan barn	Ensamstående och Samman-boende med 1-2 barn samt övriga hushåll med 2 individer	Ensamstående och Samman-boende med 3+ barn samt övriga hushåll med 3+ individer
-160	15 158	660	1 234	214
160-200	441	2 922	6 628	5 368
200-240	12 011	518	1 053	130
240-280	6 728	992	1 623	217
280-320	5 598	2 722	2 761	494
320-380	4 754	5 318	3 548	846
380-440	4 677	8 978	5 597	1 897
440-500	2 506	7 858	6 293	2 549
500-600	1 057	7 050	7 549	2 933
600-700	641	11 688	16 309	7 300
700-900	306	9 262	17 217	8 580
900-1100	311	8 044	20 849	12 904
1100-	182	2 266	7 887	5 659

³ Individerna kommer i ett senare skede räknas om till hushåll, men behöver initialt vara individer eftersom de är uppdelade i åldersgrupper.

1.1.2 Hushållens flyttbenägenhet

Som komplement till Tabell 1 har vi även antalet personer som är i åldern 19-35 uppdelat i samma 13 inkomstklasser och 4 hushållsstorlekar. Denna informationen använder vi för att beräkna en flyttbenägenhet för varje **hushållsgrupp**. Som synes i Figur 1 har gruppen 19-35 år en genomsnittlig flyttbenägenhet på 32 procent medan övriga har genomsnittlig flyttbenägenhet på 10 procent. Varje hushållsgrupp får då en unik flyttbenägenhet beroende på hur stor andel av individerna inom hushållsgruppen som är 19-35 åringar.



Figur 1: Andel av befolkningen i Västerbotten som flyttar årligen efter ålder samt genomsnittlig flyttbenägenhet i gruppen 19-35 år och gruppen övriga. Källa: SCB

Befolkningen i varje hushållsgrupp räknas om till ett antal hushåll med hjälp av genomsnittlig hushållsstorlek. Genom att multiplicera flyttbenägenheten för varje hushållsgrupp med antalet hushåll i cellen får vi ut antalet flyttande hushåll – eller **bostadsefterfrågan** – i den aktuella hushållsgruppen.

1.1.3 Köpkraftig efterfrågan

1.1.3.1 Kostnaden för nyproduktion

Den beräknade bostadsefterfrågan är hushåll som under året behöver hitta en ny bostad. För att avgöra vilka delar av denna efterfrågan som har råd att efterfråga nyproduktion – som är **köpkraftig** – behöver vi sätta gränsvärden för vad nyproduktionen kan tänkas kosta.

Tabell 2 visar statistik från Booli gällande såld nyproduktion mellan 2018 och 2021. I dataunderlaget fanns försäljningar i Umeå, Skellefteå och Vilhelmina. Där framgår att ägt boende har sålts för i genomsnitt 1 mkr för de minsta bostäderna och 3,5 mkr för de största i Umeå,⁴

Tabell 2 visar genomsnittspriser för sålda bostäder i nyproduktion Skellefteå, Umeå och Vilhelmina efter antal rum, 2018-2021 med de senare åren uppviktade. Priserna i tkr. Källa: Booli och Tyréns egna beräkningar.

	Skellefteå	Umeå	Vilhelmina
1	1 075	1 173	
2	1 638	1 715	1 195
3	2 407	2 673	
4	3 138	2 846	
5+	3 048	3 603	

För ägt boende kan priset omvandlas till en boendekostnad genom att nettoränta (antagen till 3 procent) och amortering (antagen till 2 procent) appliceras på priset. Vi har vid den beräkningen antagit 85 procent belåning. För bostadsrätter tillkommer avgiften till föreningen. För äganderätter tillkommer andra boendekostnader, vilka sammanfattas i tabell 3.

⁴ Datan avser åren 2018-2022 men med en viktning där 2022 viktas 100%, 2021 viktas 90%, 2020 viktas 80%, 2019 viktas 70% och 2018 viktas 60%. Källa: Booli.

Tabell 3 visar tillkommande boendekostnader för äganderätter. Källa: SCB

	Fastighets- avgift	Uppvärm- ning	Avgifter (VA, sophantering mm)	Underhåll och reparation	Villa- försäkring
-100 kvm	6 211	21 012	8 142	21 520	3 007
101-120 kvm	7 190	25 207	9 976	26 483	3 550
121-140 kvm	6 897	25 380	9 830	25 666	3 707
141-160 kvm	7 276	27 254	10 097	30 711	3 941
161-200 kvm	6 488	30 082	9 558	42 279	4 497
201- kvm	6 723	34 173	14 826	..	5 897

Via de intervjuer som Tyréns genomfört har vi förstått att det är rimligt för allmännyttiga bolag i de mindre kommunerna i Västerbotten att bygga för en **normhyra på 1850 kr**. Så om det finns en tillräckligt stor grupp som har råd med en sådan nyproduktionshyra kan det finnas marknadsförutsättningar för sådan nyproduktion.

På så sätt kan boendekostnadsschabloner tas fram för nyproduktion av både hyresrätter och ägt boende. Som synes i Tabell 4 är kostnaderna relativt snarlika. I de fall vi utvärderar ett hushålls köpkraftighet har **schablonkostnaderna för hyresrätt använts som gränsvärde**.

Tabell 4 visar shablonkostnader för hyresrätt respektive ägt boende för olika bostadsstorlekar. Källa: SCB.

	Antagen yta	Årshyra, givet normhyra 1850	Boendekostnader i nyprod. BRF/ÄG
1ROK	28	73 214	76 528
2ROK	44	99 424	111 007
3ROK	76	140 693	164 244
4ROK	85	157 970	199 630

1.1.3.2 Boendeutgiftsandelar

För att uppskatta betalningsviljan för nyproduktion nyttjas två olika nyckeltal för boendeutgiftsandelar, den ena är genomsnittlig lokal boendeutgiftsandel för boende i hyresrätt och den andra för bostadsrätt. Boendeutgiftsandelen i hyresrätt är högre än boendeutgiftsandelen i bostadsrätt och bildar därför två nivåer av betalningsvilja. Den ena nivån, där boendeutgiften är en **relativt stor del av inkomsten**, speglar troligen betalningsviljan hos ett hushåll som är pressat att hitta ett boende. Den andra nivån utgör en

mindre del av inkomsten och speglar bättre betalningsviljan hos ett hushåll som relativt fritt kan välja boende på bostadsmarknaden. Nivån som människor är villiga att betala skiljer sig något mellan regioner, där boendeutgiftsandelen är något högre i kommuner med större befolkning. För Västerbottens del innebär det att boendeutgiftsandelen är högre i Skellefteå och Umeå än övriga kommuner, se Tabell 5.

Tabell 5 visar genomsnittlig andel av inkomst som går till boendeutgifter för hyresrätt respektive ägt boende i Umeå och Skellefteå samt i övriga kommuner. Källa: SCB.

Boendeutgiftsandel	En relativt stor del av inkomsten, motsvarande vad boende i hyresrätt lägger	En mindre del av inkomsten, motsvarande vad boende i ägt boende lägger
Umeå och Skellefteå	29,7	17,2
Övriga kommuner	26,3	16,4

Om hushållets disponibla inkomst multiplicerat med boendeutgiftsandelen för ägt boende räcker för att betala boendekostnaderna för nyproduktion bedöms hushållets efterfrågan som **köpkraftig**. Hushållet bedöms föredra nyproduktion (eller annat utbud som motsvarar nyproduktion) framför billigare, mindre attraktiva bostäder.

Om boendeutgiftsandelen för hyrt boende multiplicerat med den disponibla inkomsten räcker för nyproduktion bedöms hushållets efterfrågan som **möjligen köpkraftig**. Hushållet har då råd med nyproduktion men bedöms föredra ett boende till en lägre kostnad om det finns tillgängligt på marknaden. Endast om utbudet av bostäder till en lägre kostnad är otillräckligt bedöms hushållet efterfråga nyproduktion.

1.1.3.3 Efterfrågad bostadsstorlek

De hushåll som är **icke- eller möjligen köpkraftiga** bedöms efterfråga en bostad i **lämplig storlek**. Vad som är lämplig storlek i denna analysen baseras på trångboddhetsnorm 2 för de **icke- eller möjligen köpkraftiga** hushållen. Det innebär att ensamhushåll efterfrågar 1ROK, sammanboende utan barn efterfrågar 2ROK, ensamboende- och sammanboende med 1-2 barn på hel- eller deltid samt övriga hushåll med 2 vuxna efterfrågar 3ROK, ensamboende och sammanboende med 3 eller fler barn på hel- eller deltid samt övriga hushåll med fler än 2 vuxna efterfrågar 4+ROK.

De hushåll som är köpkraftiga förväntas dock efterfråga en större bostad så länge kostnaden fortfarande endast utgör en ***mindre andel av inkomsten***. På så sätt blir (den köpkraftiga) efterfrågan liten för små bostäder i kommuner med låga bostadspriser (och boendekostnader).

1.1.3.4 Efterfrågan inom olika prissegment

När vi delar upp hushållens efterfrågan i olika prissegment så görs det utifrån ***förmåga betala årliga boendekostnader*** avrundat till jämna 50 000 tal, mellan 0 och 300 000 kr. De hushåll som har råd med en boendekostnad på i genomsnitt 0 eller 50 000 kr bedöms ej vara köpkraftiga för nyproduktion alls. De hushåll som har råd med 100 000 eller 150 000 kr i boendekostnad bedöms har råd med billigare respektive mindre hyresrätter samt dyrare respektive större hyresrätter. Hushåll som klarar en boendekostnad på 200 000 kr eller högre bedöms inte efterfråga hyresrätter i någon större utsträckning. Hushåll som klarar av en årlig boendekostnad på 100 000 kronor har råd med bostadsrätt till ett pris om 1 mkr, vilket motsvarar en etta i nyproduktion. Efter det ökar betalningsförmågan med 1 mkr för varje 50 000 kr i boendekostnad. Hur prissegmentet omvandlas till hyresrätter kontra ägt boende redovisas närmare i Tabell 6.

Tabell 6 visar efterfrågan på bostäder i olika prissegment i Västerbottens län. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

Prissegment	Motsvarande HR	Motsvarande BRF/ÄG
0	Ej tillräckligt köpkraftig	Ej tillräckligt köpkraftig
50 000	Ej tillräckligt köpkraftig	Ej tillräckligt köpkraftig
100 000	1ROK, 2ROK	1 mkr, 1ROK
150 000	3ROK, 4+ROK	2 mkr, 2ROK
200 000	Efterfrågar troligen inte HR	3 mkr, 3ROK
250 000	Efterfrågar troligen inte HR	4 mkr, 4ROK
300 000	Efterfrågar troligen inte HR	5+ mkr, villa, 4+ROK

1.1.4 Utbudet av bostäder

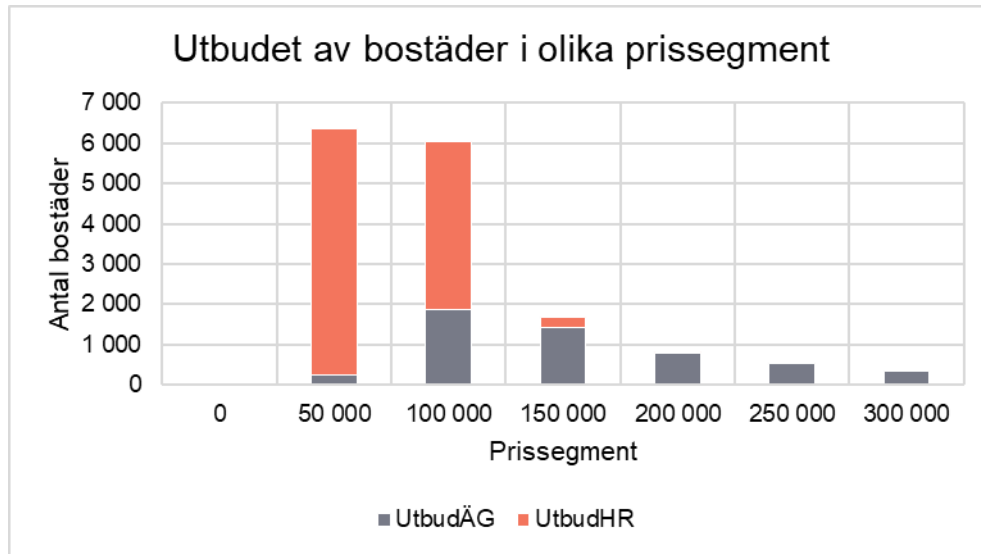
Även utbudet av bostäder delas upp efter vilken boendekostnad de utgör samt vilket bostadsbehov de uppfyller, dvs antal rum. Utifrån det ovanstående resonemanget delas utbudet upp i **konkurrerande utbud**, det vill säga utbud som är i samma prissegment som nyproduktionen, samt **utbud i en lägre prissegment**, som inte utgör egentlig konkurrent till nyproduktionen.

Gränsvärdena är alltså **årshyra, givet normhyra 1850** för bostadssorlekarna 1ROK-4ROK enligt Tabell 4.

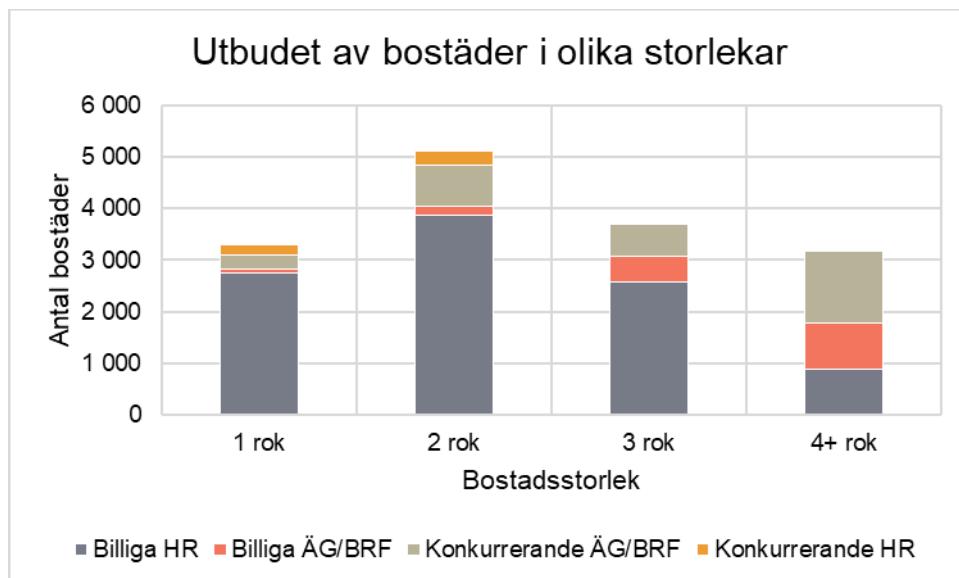
Balansen mellan icke-köpkraftig efterfrågan och utbud i ett lägre prissegment utgör inte underlag för beräkningen av marknadsdjupet direkt, men påverkar ändå indirekt. Om det finns ett överutbud av bostäder i ett lägre prissegment, väntas de som möjligen är köpkraftiga föredra att efterfråga bostäder i ett lägre prissegment, eftersom de på så sätt får mer rimliga boendekostnader. Om det å andra sidan finns ett underskott av bostäder i ett lägre prissegment, väntas de som möjligen är köpkraftiga att föredra nyproduktion, för att slippa konkurrera om det svårtillgängliga större utbudet. Totalt sett säljs det ca 5 000 bostäder under ett år i Västerbotten och ca 10 000 hyresrätter byter ägare. Sålunda är utbudet totalt ca 15 000 bostäder.

Exempel

Ett hushåll som bestående av två vuxna som befinner sig i inkomstspannet 380-440 tkr per år bedöms ha en betalningsvilja på ca 65 tkr samt en maximal betalningsförmåga om 105 tkr. Hushållet bedöms därför som möjligen köpkraftig för 2ROK (vilket är den storlek som skulle göra att hushållet inte är trångbott) som i nyproduktion kostar 99 424 kr enligt Tabell 4. När det gäller prissegment klassificeras hushållet till gruppen 100 000 kr.



Figur 2 Utbudet av bostadsrätter och hyresrätter i olika prissegment utifrån boendekostnad per år. Källa: SCB, Booli, Tyréns egna beräkningar.

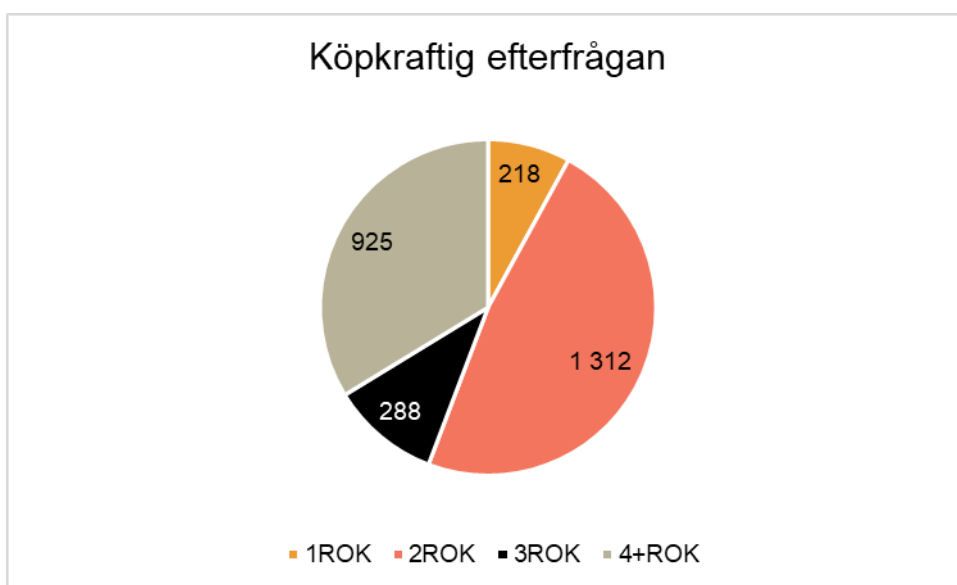


Figur 3 Utbudet av bostadsrätter och hyresrätter för olika storlekar, uppdelat på bostäder i ett lägre prissegment (billiga) samt ett högre prissegment som väntas konkurrera med nyproduktion. 2021. Källa: SCB, Booli, Tyréns egna beräkningar.

1.1.5 De köpkraftiga hushållen

I hela Västerbotten är bostadsefterfrågan knappt 20 000 enligt Tyréns beräkningar. Av dessa är ungefär 2 700 hushåll eller 14 procent köpkraftiga, se Figur 4. Utöver dem är ytterligare 8 100 hushåll eller 41 procent möjligen köpkraftiga, beroende på hur utbud och efterfrågan balanseras. Resterande 9 200 bedöms inte kunna efterfråga nyproduktion alls.

Endast 8 procent av de köpkraftiga hushållen efterfrågar 1ROK medan 48 procent efterfrågar 2 ROK. Detta beror på att hushållsinkomsterna för sammanboende nästan är dubbelt så höga som hushållsinkomsterna hos ensamboende medan boendekostnaden bara är marginellt större för 2ROK jämfört med 1ROK. Ensamhushåll med höga inkomster antas dessutom föredra 2ROK före 1ROK. Ytterligare 10 procent förväntas efterfråga 3ROK och 35 procent väntas efterfråga 4ROK. Att så är fallet beror på att hushåll som har tillräckligt höga inkomster för att kunna efterfråga en nyproducerad 3ROK även har möjlighet att efterfråga den endast marginellt dyrare 4ROK, och efterfrågar enligt våra antaganden då hellre en fyra.

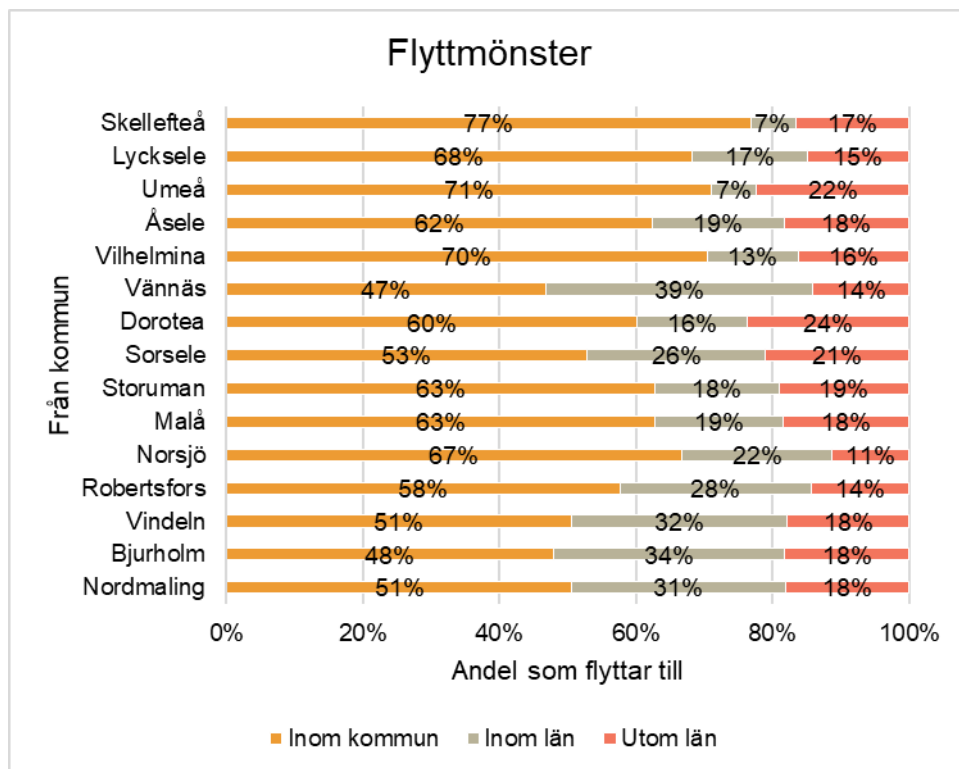


Figur 4: Köpkraftiga hushålls efterfrågan av olika bostadsstorlekar i Västerbottens län. 2021. Källa: SCB

1.1.6 Flyttmönster inom regionen

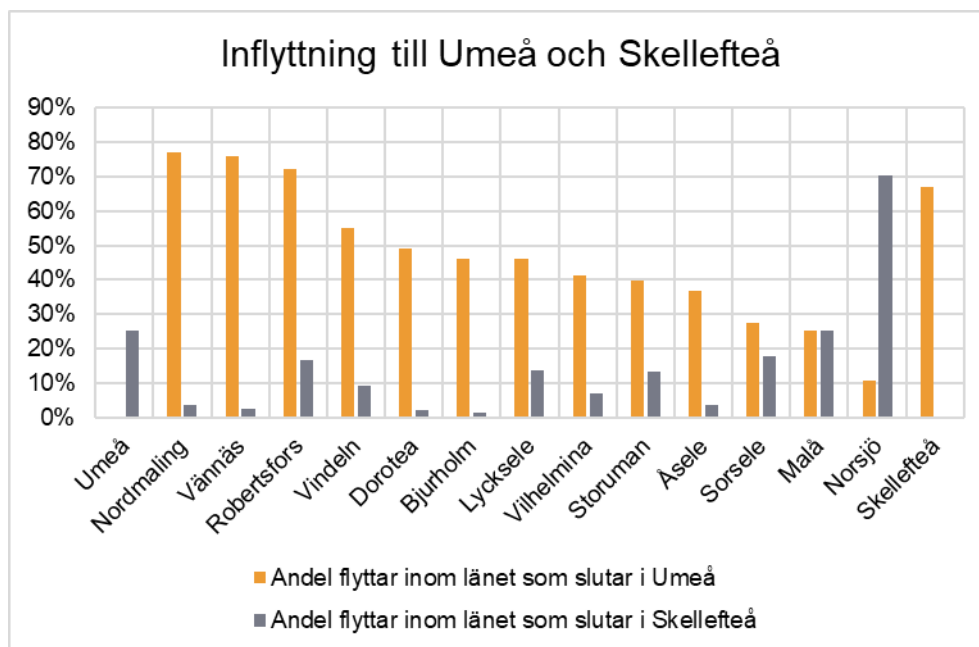
Tyréns har studerat flyttmönster från Västerbottens olika kommuner för att undersöka om bostadsefterfrågan huvudsakligen är lokal eller om bostadsmarknaden kan sägas vara mer regional.

Generellt sett går de flesta flyttar inom den egna kommunen, en stor andel till övriga länet och en mindre andel till övriga Sverige, som presenteras i Figur 5. Vännäs och Bjurholm var de enda kommunerna som hade en större andel flyttar till övriga länet och utom länet än inom den egna kommunen. I andra änden av spektrat finns Skellefteå, Umeå och Vilhelmina där 70 procent eller fler av flyttarna skedde inom kommunen. Vännäs hade den största andelen flyttar som gick utom kommunen men inom länet med 39%. Dorotea, Umeå och Sorsele är de kommuner där över 20 procent av flyttarna gick utom länet.



Figur 5: Andel flyttar som sker inom kommun, inom länet respektive utom länet, per kommun 2021. Källa: SCB.

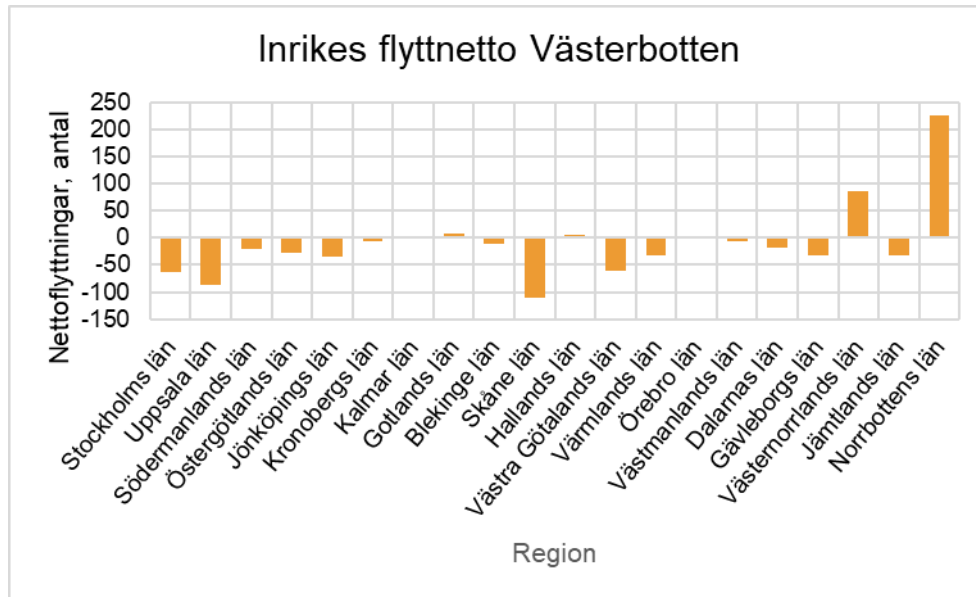
En stor andel av flyttarna sker inom kommunerna, men av de flyttar som inte sker inom kommunerna men inom länet går flest flyttar till Umeå respektive Skellefteå.



Figur 6: Andel flyttar som går utanför kommunen och inom länet som slutat i Umeå eller Skellefteå, per kommun 2021. Källa: SCB

Till exempel går mellan 70 till 80 procent av flyttarna inom länet från Nordmaling, Vännäs och Robertsfors till Umeå. Även från Skellefteå gick en stor andel av flyttarna till Umeå, 67 procent. Norsjö är den kommun med störst andel flyttar som går till Skellefteå, 70 procent, se Figur 6.

Västerbottens län hade totalt sett ett svagt negativt inrikes flyttnetto 2021, med minus 216 personer. Det största positiva flyttnettet var mellan Västerbottens län och Norrbottens län och Västernorrlands län. Skåne län, Uppsala län, Stockholms län och Västra Götalands län står för de största negativa flyttnettona 2021, se Figur 7. Den största rörelsen var dock mellan Västerbottens län och Stockholms län, där högst antal in- och utflyttar skett.



Figur 7: Inrikes flyttnetto med Västerbottens län efter region, 2021. Källa: SCB

Sammantaget kan sägas att efterfrågan i de flesta kommuner kan uppfyllas genom att tillföra utbud i någon av kommunerna Umeå eller Skellefteå, om förutsättningarna för nybyggnation inte skulle finnas lokalt. På så sätt blir det relevant att granska balansen i hela regionen som komplement till de lokala analyserna.

1.2 Aktuellt marknadsdjup

För att förstå marknadsdjupet, eller förutsättningarna för nyproduktion av bostäder, behöver efterfrågan jämföras med utbud. Jämförelsen behöver göras både på lokal och regional nivå, eftersom bostadsmarknaden i många avseenden är just regional. Nedan följer den regionala jämförelsen medan lokala jämförelser görs i kapitel 4. Jämförelsen görs huvudsakligen på olika prissegment men redovisas även för olika storlekar.

1.2.1 Marknadsdjup i olika prissegment

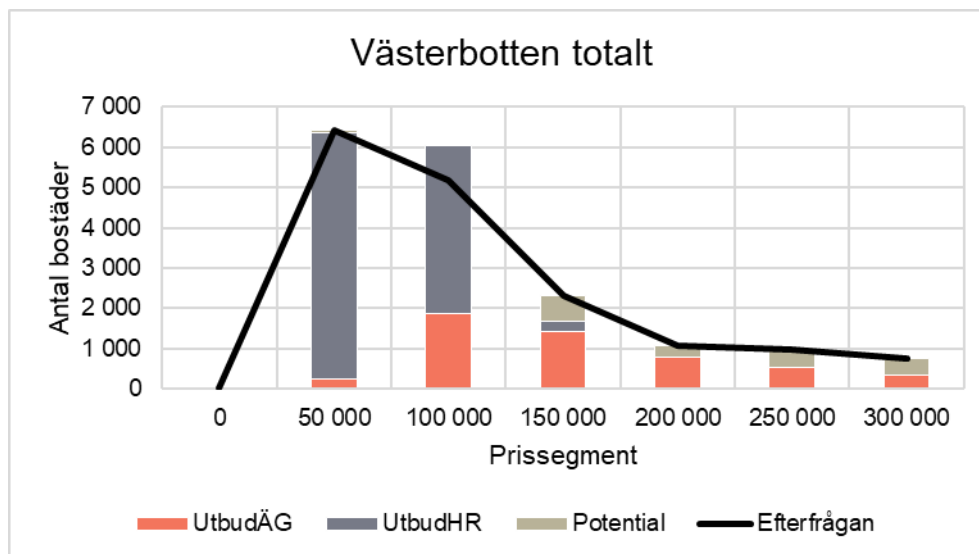
Om vi granskar bostadsutbudet i olika prissegment som i Figur 8 framgår att det huvudsakligen är hyresrätter som utgör utbudet i de lägre prissegmentet och ägt boende som utgör utbudet i de högre prissegmentet. Detta bör påverka hur stor del av inkomsten hushållen vill lägga.

Den svarta kurvan i Figur 8 visar hushållens efterfrågan. Den utgår ifrån att hushållen kommer efterfråga en bostad där boendekostnaden utgör **en större del av sin inkomst** på boendet, motsvarande boendekostnaden för de som hyresrätt. I de övre prissegmenten är det dock mycket få hyresrätter och vi har därför viktat ner efterfrågan utifrån att betalningsviljan för boende är lägre för det ägda boendet. Så har även skett i den lokala redovisningen, som utgår ifrån hur utbudet ser ut idag.

När vi jämför efterfrågan (svart linje) och utbud (gula och orangea staplar) framgår att det finns en uppfylld efterfrågan – en potential för nyproduktion (grön stapel) – inom prissegmentet 150, 200, 250 och 300 tkr i boendekostnad. Inom de lägre prissegmenten är det balans medan prissegmentet 100 tkr uppvisar ett visst överskott. Detta överskott behöver finnas med i åtanke när underskottet inom de andra segmenten utvärderas.

När vi redovisar lokal utbud och efterfrågan i kapitel 4 finns det ibland en uppfylld efterfrågan även i prissegmentet 50 och 100 tkr. Dessa markeras dock ej med en grön stapel eftersom det inte finns möjlighet att bygga till de prisnivåerna och den uppfyllda efterfrågan utgör därmed ingen potential.

Efterfrågeöverskottet inom prissegmentet 150 tkr uppgår till knappt 650 enheter, inom prissegmentet 200 tkr uppgår det till knappt 300 enheter, inom prissegmentet 250 tkr samt 300 tkr uppgår det till dryga 400 enheter vardera. Totalt sett finns det en uppfylld efterfrågan på knappt 1 800 bostäder i prissegment som potentiellt går att bygga inom. Överskottet av bostäder inom segmentet 100 tkr uppgår dock till dryga 800 vilket förmodligen minskar efterfrågan något.

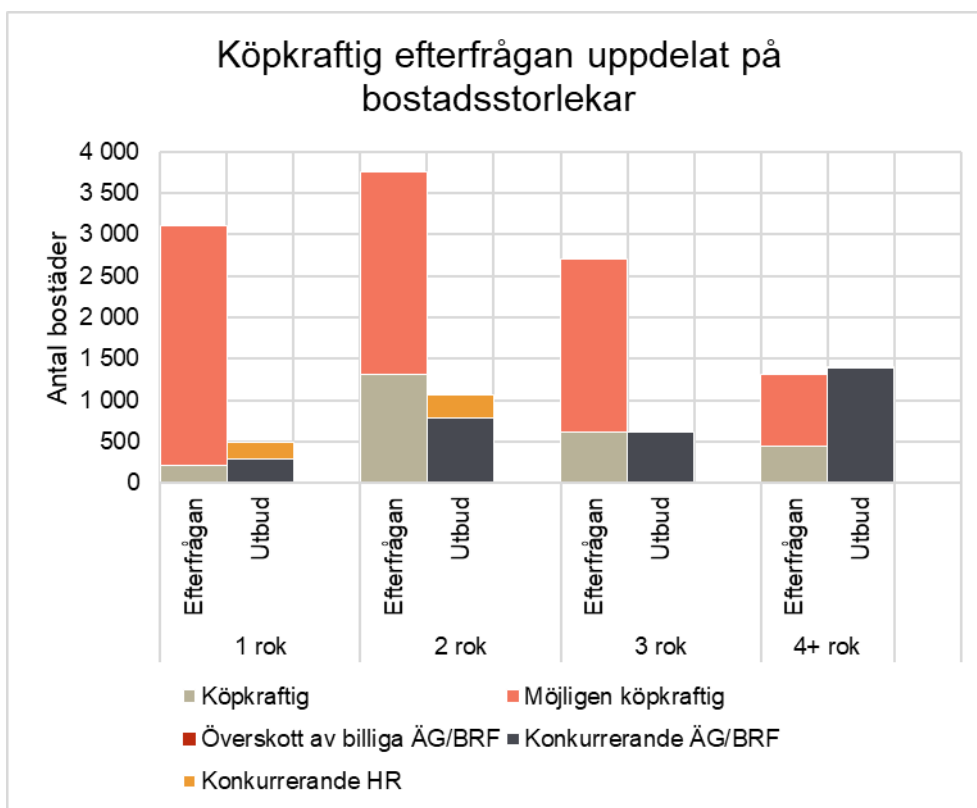


Figur 8: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt total efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Prissegmenten förklaras i avsnitt 1.1.3.4 . 2021. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

1.2.2 Marknadsdjup i olika storlekar

I Figur 9 redovisar vi **bara den efterfrågan som är köpkraftig** och delar upp den på efterfrågad bostadsstorlek. Där framgår det att de flesta köpkraftiga borde efterfråga 2ROK. Om vi även analyserar den del av utbudet som sett till boendekostnad konkurrerar med nyproduktion ser vi att det i de flesta segment är balanserat mellan köpkraft efterfrågan och konkurrerande utbud. Endast just 2ROK förefaller ha ett större antal köpkraftiga hushåll än utbudet av bostäder i sådant prissegment. Vi behöver alltså addera de **möjligen köpkraftiga** för att se en nybyggnationspotential inom 1ROK och 3ROK. För de större bostäderna (4+ROK) är summan av både de köpkraftiga och de möjligen köpkraftiga färre till antalet än det befintliga utbudet av konkurrerande äganderätter och bostadsrätter. Här är efterfrågan till stort sett mättad regionalt och det blir troligen svårt att bygga för bostäder i den storleken.

Sålunda verkar det som de största möjligheterna för nyproduktion finns inom bostadsstorlekar som normalt sett finns i flerbostadshus. Eftersom det krävs att även de som bedömts som möjligen köpkraftiga efterfrågar nyproduktionen behöver en betydande del av byggandet förmodligen vara hyresrätter.



Figur 9: Köpkraftig och möjligen köpkraftig efterfrågan samt konkurrerande nyproduktion uppdelat på bostadsstorlekar och upplåtelseform. 2021. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

1.3 Framtidsutblick 2030

För att bedöma köpkraften för det framtida bostadsbyggandet åren fram till 2030 behöver en bedömning göras om hur befolkningen utvecklas och framförallt hur inflyttningen till kommunen kommer att utvecklas fram till år 2030. Tyréns har intervjuat framförallt kommunföreträdare där vi ställt frågor om historisk befolkningsutveckling, bedömd framtida befolkningsutveckling, framtida näringslivsutveckling och framtida bostadsbyggande. Stöd har även hämtas från de demografiska befolkningsframskrivningar som SCB presenterar.

Vi har i antagandena främst utgått från kommunernas egna bedömningar av näringslivsutvecklingen och därmed på bedömningen som görs om sysselsättningen, nya arbetsplatser och behovet av inflyttning av arbetskraft.

Med denna input som bas gör vi bedömningen att Västerbotten kommer att tillföras 25 000–30 000 nya arbetsmarknadsinflyttare fram till 2030. Skellefteå bidrar med 15 000 och Umeå med 12 000. Till detta kan läggas att både Vännäs och Robertsfors tillförs ca 300 arbetsmarknadsinflyttare vardera – ofta med arbetspendling till arbetsplatser i Umeå och Skellefteå, se Tabell 7.

Tabell 7 Antagen arbetsmarknadsinflyttning till Västerbottens län fram till 2030. Källa: SCB och underlag från Tyréns intervjuer.

Kommun	Ny arbetskraft 2030
Skellefteå	15 000
Umeå	12 000
Vännäs	300
Robertsfors	300

Hushållsinkomsterna för den inflyttande arbetskraften har beräknats utifrån antaganden om kompetens och därmed lönenivåer för denna grupp samt hur hushållssammansättningen kommer att se ut. Antagandena vi gör är att en betydande andel av denna inflyttande arbetskraft kommer att bestå av ensamhushåll (i varje fall initialt) men att gruppen även kommer att bestå av par och familjer med barn. Detta innebär att ca 20 000 nya hushåll skulle tillkomma.

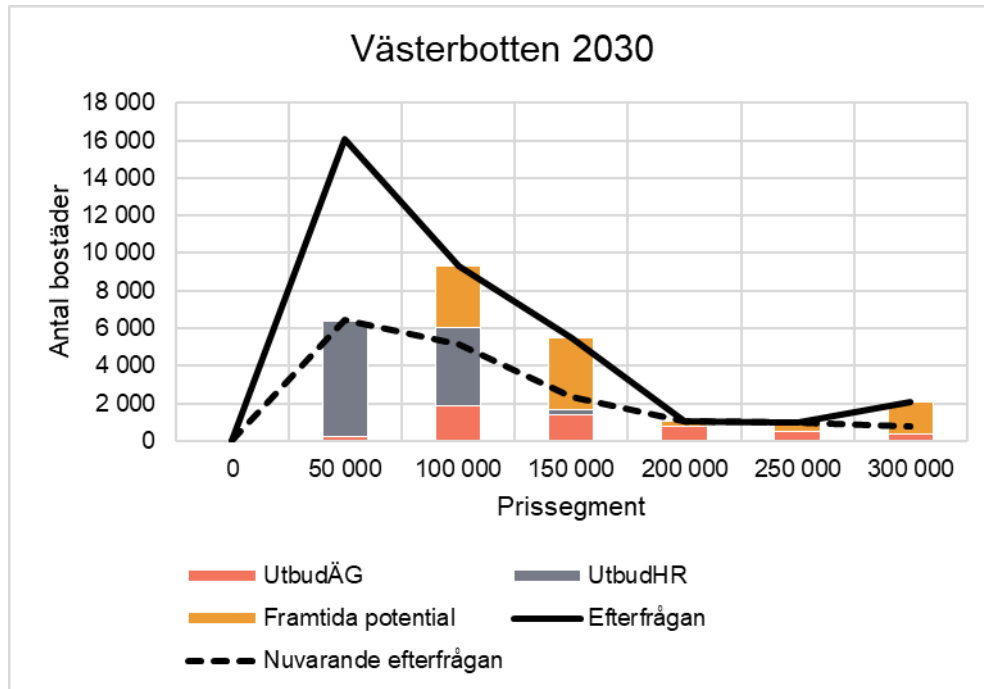
De inkomstnivåer som antagits ger snittlöner på 35-45 000 kr/mån, vilket är högre än genomsnittslönerna i länet, men vi antar att utbildningsnivån för de nya arbetena är högre än genomsnittet och att arbetsgivare som vill locka till sig ny arbetskraft som dessutom ska flytta till länet behöver betala

mer än genomsnittslönen i länet. Det scenario som vi arbetar utifrån är att de ovanstående inflyttarna fördelar sig mellan hushållsstorlekar och hushållinkomstnivåer enligt Tabell 8.

Tabell 8: Scenario över fördelning mellan olika hushållsstorlekar och inkomstklasser för inflyttande arbetskraft i Västerbottens län. Källa: SCB och Tyréns egna antaganden.

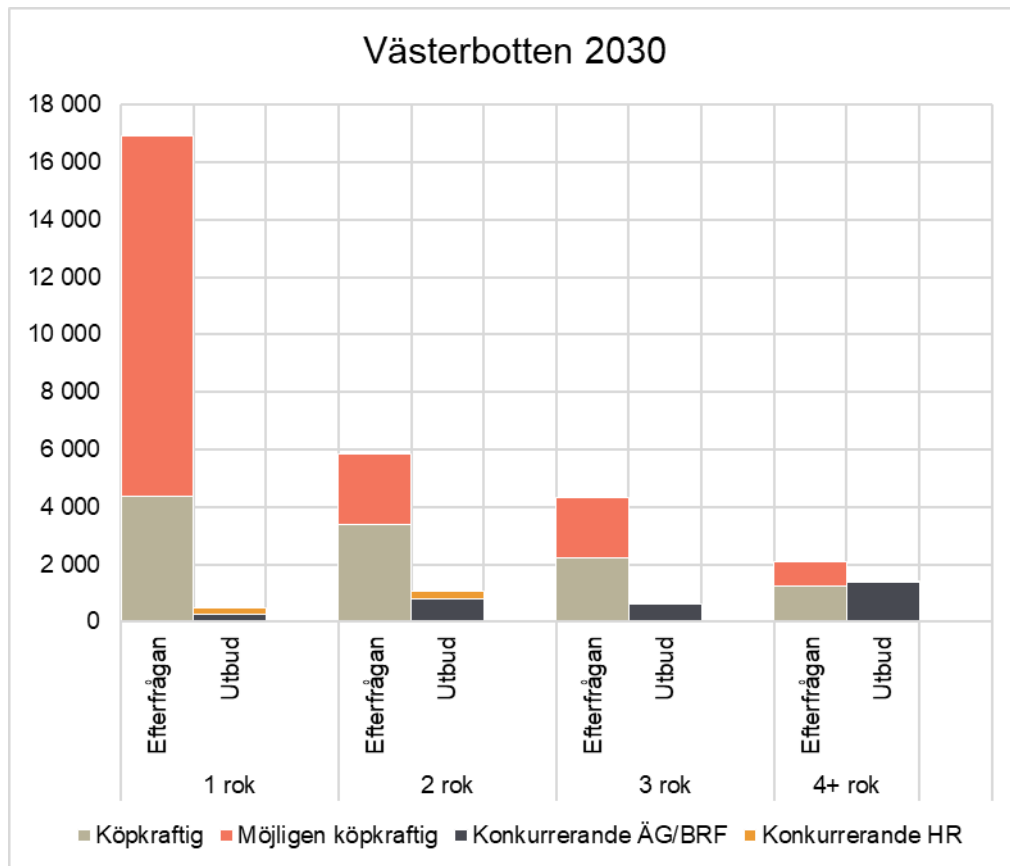
	Ensamstående utan barn	Sammanboende utan barn	Ensamstående och sammanboende med 1-2 barn samt övriga hushåll med 2 individer	Ensamstående och sammanboende med 3+ barn samt övriga hushåll med 3+ individer
-160				
160-200				
200-240				
240-280				
280-320	5%			
320-380	10%			
380-440	20%			
440-500	10%			
500-600	3%			
600-700	3%			
700-900		3%	4%	3%
900-1100		8%	10%	8%
1100-		5%	6%	5%

Ett sådant tillskott av befolkning skulle innebära en ökande efterfrågan och därmed en ökad potential för nyproduktion enligt Figur 10.



Figur 10: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende, nuvarande och framtida efterfrågan samt framtida potential för nybyggnation i olika prissegment, till följd av antagen arbetskraftsinflyttning. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

Det innebär en relativt stor ökning av efterfrågan på dyrare småhus/bostadsrätter motsvarande ungefär 1 700 enheter, en viss ökning av bostadsrätter eller småhus i prissegmentet 3-4 mkr motsvarande ungefär 700 enheter samt en stor ökning av efterfrågan på bostadsrätter i prissegmentet 1-2 mkr eller hyresrätter till nyproduktionshyra motsvarande 7 000 enheter. Om vi analyserar vilka storlekar som hushållen behöver kan vi konstatera att det blir störst efterfrågan på de små bostäderna, eftersom många antas vara ensamhushåll. Även 2 ROK och 3 ROK bedöms få en starkt ökad efterfrågan. Även på 4 ROK ökar efterfrågan men fortfarande bedöms det stora befintliga utbudet av stora bostäder i Västerbotten utgöra ett potentiellt hinder för nyproduktion.



Figur 11: Framtida köpkraftig och möjligen köpkraftig efterfrågan samt konkurrerande nuvarande utbud av bostäder. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

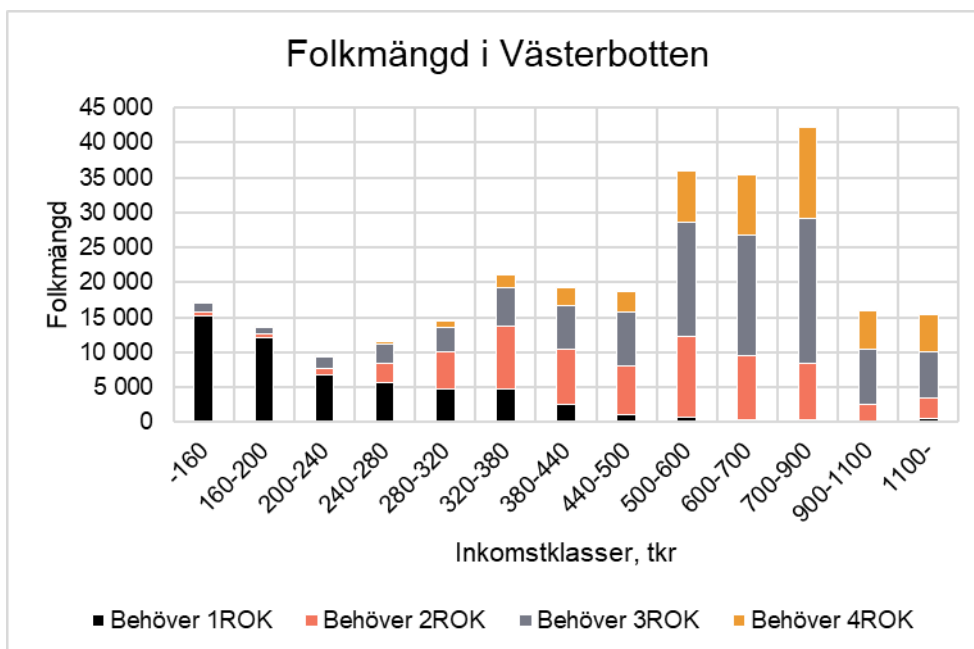
2 Hushållens möjlighet att efterfråga utbudet

I detta kapitel beräknas hushållens tillgång till bostadsutbudet och illustreras med en så kallad Lorenzkurva. Hushållens tillgång till bostadsutbudet kan sammanfattas med ett mått som kallas ginikoefficient. Analysen visar att bostadsmarknaden är som mest tillgänglig i Nordmaling, Bjurholm och minst tillgänglig i Sorsele, Vännäs och Umeå.

2.1 Hushållens köpkraft och bostadsbehov

I kapitel 1 redovisade vi **hushållsgrupper** baserade på inkomstklass och bostadsbehov, baserat på hushållets storlek. I den analysen tog vi ut de som årligen flyttar och därför potentiellt efterfrågar en ny bostad, samt fokuserade på de som bedömdes som köpkraftiga. I detta kapitel analyserar vi hela befolkningen.

Totalt sett bodde det ca 274 000 personer i Västerbotten län år 2021. Av befolkningen har ungefär 15 % inkomster under 250 000 kr per år. Den gruppen består till huvudsakligen av mindre hushåll som behöver mindre bostäder. Grupper som har hushållsinkomster mellan 240 tkr och 500 tkr utgör 31 procent av befolkningen. Den gruppen behöver i större utsträckning tvåor och treor. Personer som ingår i ett hushåll som har



Figur 12 Folkmängd i Västerbotten uppdelat på bostadsbehov (enligt trångboddhetsnorm 2 och hushållsstorlek) samt hushållsinkomst, 2021. Källa SCB och Tyréns egna beräkningar.

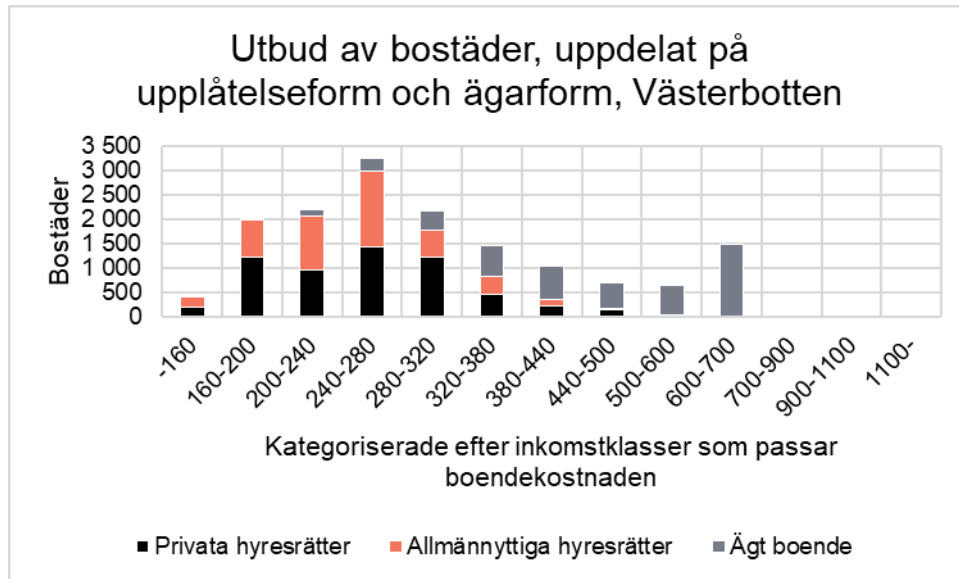
hushållsinkomst mellan 500 tkr – 900 tkr per år utgör 42 procent av befolkningen och behöver mestadels treor eller större bostäder. Resterande 12 procent av befolkningen har inkomster över 900 tkr per år och behöver även de treor och större.

När hushållens möjlighet att efterfråga utbudet ska utvärderas är det både köpkraften och bostadsbehoven som står i fokus i analysen. En bostad som är för kostsam antas inte vara tillgänglig för det aktuella hushållet. Inte heller en bostad som hushållet har råd med, men som är för liten för att vara godtagbar, antas vara tillgänglig för det aktuella hushållet.

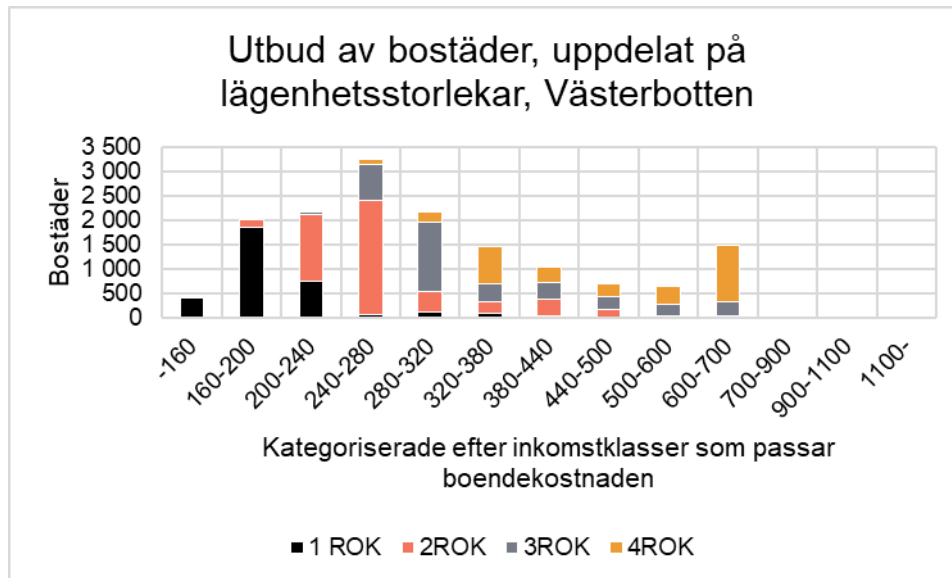
2.2 Utbudets priser och storlekar

I kapitel 1 sammanställdes utbudet av bostäder. Samma utbud används i denna analys men delas upp på ett annat sätt.

Totalt bjuds det ut uppskattningsvis 15 000 bostäder årligen. Av dessa är 38 procent privata hyresrätter, 31 procent allmännyttiga hyresrätter och 31 procent ägt boende, varav en majoritet äganderätter. Bostäderna har kategoriserats efter sin boendekostnad och på så sätt kopplats till ”passande” inkomstklasser med hjälp av den genomsnittliga boendeutgiftsandelen. Boendekostnaderna utgörs av hyror för hyresrätter, uppskattad ränta och amortering samt avgift för bostadsrätter samt uppskattad ränta och amortering samt driftskostnader för äganderätter, se avsnitt 1.3.1.1 för mer detaljer. Boendeutgiftsprocenten skiljer sig mellan upplåtelseformerna och mellan olika storlekar på kommuner. Den beskrivs vidare i avsnitt 1.1.3.2.



Figur 13 Bostadsutbud i Västerbotten uppdelat på upplåtelseform och ägarform samt vilken inkomstklass som kan betala boendekostnaden givet boendeutgiftsprocenten. Källa SCB och Tyréns egna beräkningar.



Figur 14 Bostadsutbud i Västerbotten uppdelat på antal rum samt vilken inkomstklass som kan betala boendekostnaden givet boendeutgiftsprocenten. Källa SCB och Tyréns egna beräkningar.

I Figur 13 och Figur 14 redovisas beståndet uppdelat på vilka inkomstklasser de är kopplade till, storlek i antal rum och upplåtelse- och ägarformen. De bostäder som kopplas till hushåll med lägre inkomster är ofta mindre hyresrätter, medan ägt boende i större storlekar kopplas de övre inkomstklasserna. Inga bostäder kopplas till de allra högsta

inkomstklasserna, det vill säga de hushåll som har en hushållsinkomst över 600 tkr bedöms ha råd med samtliga bostäder i utbudet.

2.3 Hushållens tillgång till utbudet

För att förstå hur väl utbudet bidrar till att lösa hushållens boendesituation jämförs varje **hushållsgrupp** (vilket är kombinationen inkomstgrupp och behov av antal rum) med utbudet. Frågan som ställs vid jämförelsen, och tillika utgör definitionen av **tillgång** i detta avsnitt, är hur stor andel av bostäderna som

- uppfyller hushållets behov på antal rum
- har en boendekostnad som hushållet har råd med

Jämförelsen utgår från trångboddhetsnorm 2 vad gäller hur många rum olika stora hushåll behöver, samt den köpkraft som beskrivs i kapitel 1, där inkomsten tillsammans med boendeutgiftsprocent fastställer hur mycket hushållet kan lägga på boendet. Vi utgår ifrån den högre boendeutgiftsprocent (som avser hyresrätter) i det här avsnittet eftersom det handlar om vad hushållen **har råd med** snarare än **är villiga att betala**.

Tabell 9 Andel av bostadsutbudet i Västerbotten som olika hushållsgrupper (uppdelat på bostadsbehov i antal rum samt hushållsinkomstklasser) i Västerbotten har tillgång till. Källa SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

	1ROK	2ROK	3ROK	4ROK
-160	0%	0%	0%	0%
160-200	14%	0%	0%	0%
200-240	28%	8%	0%	0%
240-280	48%	28%	3%	0%
280-320	64%	43%	15%	1%
320-380	74%	53%	23%	7%
380-440	81%	59%	27%	9%
440-500	85%	64%	31%	10%
500-600	90%	68%	35%	13%
600-700	100%	78%	45%	21%
700-900	100%	78%	45%	21%
900-1100	100%	78%	45%	21%
1100-	100%	78%	45%	21%

Tabell 9 visar hur tillgången till bostadsutbudet hos olika grupper ser ut. De hushåll som behöver större bostäder har det naturligt så att delar av beståndet inte uppfyller kraven, varför endast delar av utbudet är relevant –

även för de med höga inkomster. På så sätt blir det naturligt så att små hushåll med höga inkomster har störst tillgång till utbudet.

Vad spelar det då för roll vilken tillgång till utbudet en viss grupp har? Det beror på hur stor gruppen är. Att gruppen ensamhushåll med inkomster mellan 160 och 200 tkr bara har tillgång till 14 procent av utbudet är problematiskt om den gruppen är en stor del av hushållen, där många behöver konkurrera om en relativt liten del av bostadsutbudet. Om det däremot är så att gruppen är ungefär 14 procent av hushållen och bostäderna i fråga inte direkt efterfrågas av någon annan grupp är det inte något problem.

Tabell 10 redovisas hur stor andel av hela befolkningen varje hushållsgrupp utgör. Där kan vi utläsa att den aktuella gruppen är 5 procent av befolkningen men att det finns en hushållsgrupp som omfattar 6 procent befolkningen som har ännu lägre inkomster. Totalt sett utgör de två svagaste grupperna (inkomster under 200 tkr) som behöver en etta 11 procent av hushållen (6% + 5%) och har tillgång till 14 procent av utbudet (0%+14%).

Tabell 10 Olika hushållstypers (uppdelat på bostadsbehov i antal rum samt hushållsinkomstklasser) andel av totala befolkningen i Västerbotten. 2021. Källa SCB, Booli och egna beräkningar.

	1ROK	2ROK	3ROK	4ROK
-160	6%	0%	0%	0%
160-200	5%	0%	0%	0%
200-240	3%	0%	1%	0%
240-280	2%	1%	1%	0%
280-320	2%	2%	1%	0%
320-380	2%	4%	2%	1%
380-440	1%	3%	3%	1%
440-500	0%	3%	3%	1%
500-600	0%	5%	7%	3%
600-700	0%	4%	7%	3%
700-900	0%	2%	6%	4%
900-1100	0%	1%	2%	2%
1100-	0%	1%	2%	2%

2.4 Lorenzkurva

För att både fånga in storleken på gruppen och konkurrensen kan tillgången till bostadsmarknaden illustreras i vad som kan liknas vid en så kallad Lorenzkurva. En Lorenzkurva används 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 mest 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. Den mest ojämna fördelningen, att en individ har alla tillgångar, kan ses som en bakochframvänt L. Dessa exempel illustreras i Figur 15.



Figur 15 Illustrering av tre olika utseenden på Lorenzkurvor och dess innebörd.

I detta fall, när det är hushållens tillgång till bostadsmarknaden som illustreras, är det inte förmögenhet eller inkomst som Lorenzkurvan visar utan just tillgången till bostadsutbudet. Varje punkt på kurvan visar hur stor andel av utbudet som en viss andel av hushållen har tillgång till. Lorenzkurvan i sin helhet illustrerar hur tillgänglig bostadsmarknaden är för olika grupper.

För att rita en Lorenzkurva för bostadsmarknaden i Västerbotten sorterar vi alla hushållstyper i Tabell 9 efter hur stor andel av beståndet som grupperna har tillgång till och låter varje grupp utgöra en andel av hela populationen (enligt Tabell 10).

⁵ Det vill säga att noll procent av populationen har noll procent av tillgångarna och att hundra procent av populationen har hundra procent av tillgångarna.

⁶ Det vill säga diagonal med 45 graders lutning mot axlarna, där $x=y$

Exempel:

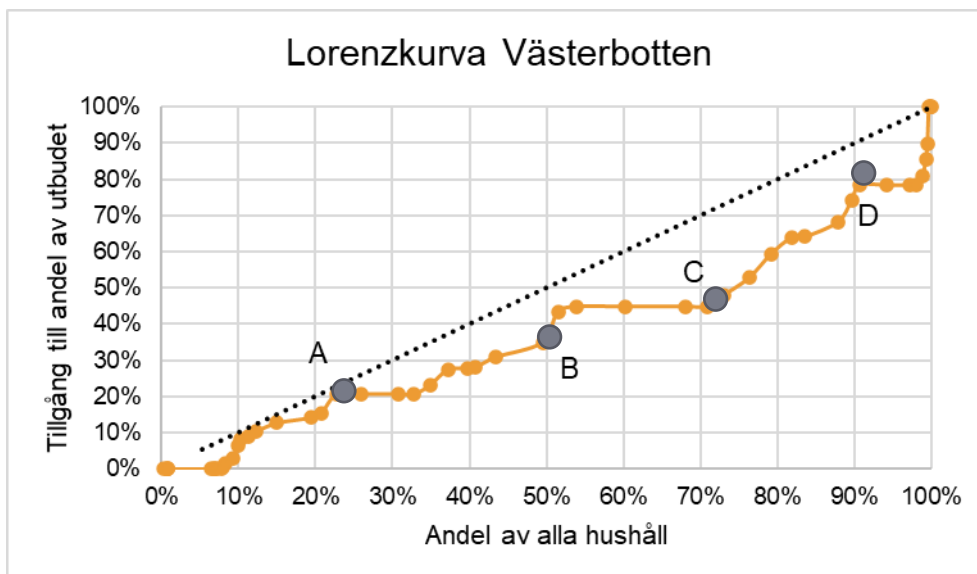
I Tabell 9 kan vi se att det finns totalt 10 hushållsgrupper som alla har tillgång till 0 procent av utbudet. Dessa grupper inkluderar: gruppen som behöver 1 rum och har en inkomst under 160 tkr, de två grupperna som behöver 2 rum och har en inkomst under 200 tkr, de tre grupperna som behöver 3 rum och har inkomster under 240 tkr, samt de fyra grupperna som behöver 4 eller fler rum och har inkomster under 320 tkr.

I Tabell 10 ser vi att dessa grupper tillsammans utgör 7 procent av hushållen. Därför visar Lorenzkurvan 0 procent på Y-axeln ända fram till 7 procent på X-axeln. Nästa grupper att lägga till är de som har tillgång till 3, 7 respektive 8 procent av utbudet... ända upp till 100 procent.

Resultatet blir den regionala Lorenzkurvan som illustreras i Figur 16. Lorenzkurvan är den orangea heldragna linjen och enhetslinjen (som illustrerar en helt jämn fördelning) är svart streckad, att referera till.

Avståndet mellan Lorenzkurvan och enhetskurvan kan sägas visa på hur tuff konkurrens det är bland hushållen, eftersom ett långt avstånd indikerar att en viss del av populationen har tillgång till en oproportionerligt liten del av bostadsbeståndet.

Hur svårtillgänglig bostadsmarknaden är för en viss grupp beror dock inte bara på avståndet utan även lutningen på Lorenzkurvan efter punkten. I punkt A ser vi, exempelvis, att 22 procent av hushållen har tillgång till 22 av bostäderna. Följer vi Lorenz kurvan efter punkt A är den dock nästan horisontell fram till 33 procent. Det visar på de 11 procenten av hushållen som ordnats efter punkt A också bara har tillgång de 22 procenten av bostadsutbudet som de med svagare ställning på bostadsmarknaden har. Om det beror på att de är mer resursstarka är det troligt att de kommer ha företräde till de bostäder som gruppen har tillgång till.



Figur 16 Lorenzkurva i Västerbotten 2021. Källa SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

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

- A: De 22 procent av hushållen med tillgång till minst andel av bostadsutbudet har tillgång till 22 procent av bostadsutbudet. De hushåll med svagast ställning på bostadsmarknaden har tillgång till en proportionerlig andel av bostadsutbudet. Att så är fallet kan förstås genom det relativt stora utbudet av billiga hyresrätter, se Figur 13.
- B: Den halvan (50 procent) av hushållen som har tillgång till minst andel av bostadsutbudet har tillgång till 35 procent av bostadsutbudet. Här är sålunda konkurrensen om bostäderna relativt hög.
- C: De 71 procent av hushållen som har tillgång till minst andel av bostadsutbudet har tillgång till 45 procent av bostadsutbudet. Här är sålunda konkurrensen om bostäderna också hög. Punkten visar även omvänt att de 29 procent med störst tillgång till utbudet har 55 procent av utbudet "för sig själva".
- D: De 10 procent av hushållen med störst tillgång till utbudet har 20 procent av utbudet "för sig själva".

Det som skapar ett avstånd mellan Lorenzkurvan och enhetskurvan är framförallt två "platåer", det vill säga segment av Lorenzkurvan med svag lutning. Det ena är mellan 22 procent och 33 procent på x-axeln, där hushåll med behov av fyror eller större bostäder finns, samt mellan 54 och 71 procent, där hushåll med behov av treor finns. Dessa grupper har

generellt en lägre flyttfrekvens varför det är rimligt att utbudet är av bostäder för gruppen utgör en mindre andel av det totala utbudet. Vidare ligger i sakens natur att hushåll med behov av större bostäder inte har någon nytta av stora delar av utbudet. Problemet är dock svårösligt då analysen visar att förutsättningarna för byggande av större bostäder inte är de bästa, eftersom det konkurrerande utbudet överstiger den köpkraftiga efterfrågan.

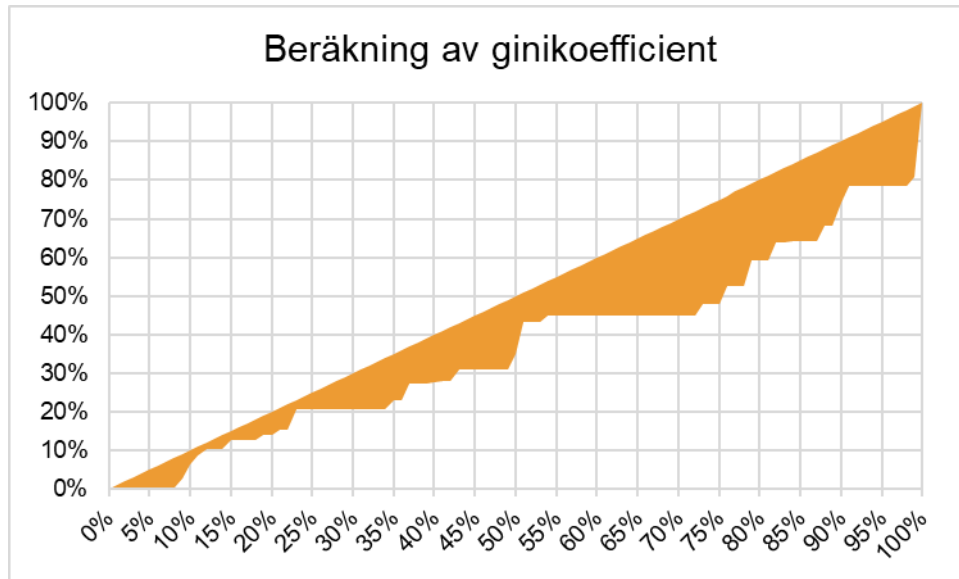
Sammantaget följer Lorenzkurvan enhetskurvan relativt väl. Framförallt syns inte någon alarmerande bostadsbrist för de 10 procent svagaste hushållen, vilket är positivt.

2.5 Ginikoefficient

Lorenzkurvan innehåller otroligt mycket information och behöver antingen studeras i detalj i varje punkt eller som helhet.

Ett sätt att sammanfatta hela kurvan i ett enda nyckeltal är att beräkna den så kallade ginikoefficienten. Ginikoefficienten kan i detta fall sägas vara ett nyckeltal som visar hur tillgänglig bostadsmarknaden är totalt sett.

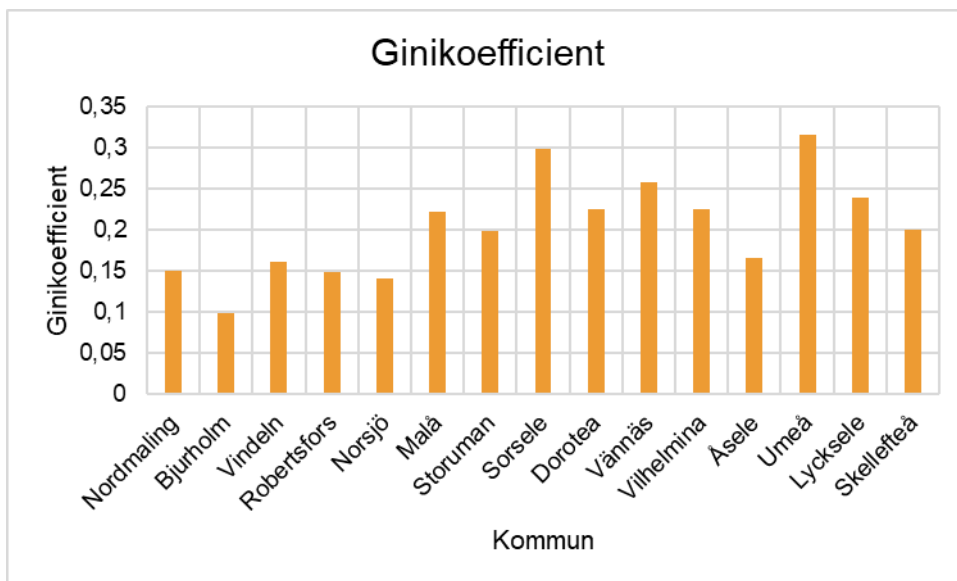
Ginikoefficienten utgörs av ytan mellan (den orangea) Lorenzkurvan och (den streckade) enhetslinjen i Figur 16. En mindre yta innebär en jämnare fördelning medan en större yta innebär en ojämnare fördelning. Ytan i Västerbotten illustreras i Figur 17.



Figur 17 Ytan mellan Lorenzkurvan och enhetskurvan. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

För att få fram själva ginikoefficienten ska ytan mellan Lorenzkurvan och enhetskurvan divideras med den totala ytan under enhetskurvan, vilket ger en skala mellan 0 (helt jämn fördelning) och 1 (helt ojämn fördelning). För hela Västerbotten är ginikoefficienten 0,25.

Om vi jämför ginikoefficienten för de olika kommunerna framgår att bostadsmarknaden är som mest tillgänglig i Nordmaling, Bjurholm och Norsjö som alla har värden under 0,15. Sorsele, Vännäs och Umeå har minst tillgänglig bostadsmarknad med värden över 0,3. De olika kommunernas ginikoefficienter redovisas i Figur 18.



Figur 18 Ginikoefficienter i Västerbottens läns kommuner. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

3 Bostadsbrist

I detta kapitel beskrivs svårigheter för de svagare hushållen på bostadsmarknaden utifrån Boverkets data om Bostadsbrist. Kapitlet inleds med en genomgång av vad Boverkets indikatorer visar. Därefter problematiserar vi några av indikatorerna och gör beräkningar och korskörningar av indikatorer som syftar till att nyansera bilden av bostadsbristen. Slutligen redovisar vi några av Boverkets indikatorer uppdelade på ålder, hushållstyper och upplåtelseformer. I sista avsnittet sammanfattar vi våra slutsatser.

3.1 Boverkets Mått på bostadsbrist

3.1.1 Inledning

I maj 2018 lämnade utredningen N2017:4 sitt betänkande *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar* (SOU 2018:35). I betänkandet skriver författarna under rubriken *Bostadsbrist* (s. 130) "Det finns dock boendesituationer som vi kollektivt inte uppfattar som godtagbara och som därför bör förändras. (...) Skillnaden mellan summan av alla hushålls på detta sätt definierade legitima bostadsbehov, och det utbud av bostäder som faktiskt finns tillgängliga på marknaden, utgör den obalans på marknaden som tilläggsdirektiven hänvisar till. För den fortsatta framställningen kommer ordet bostadsbrist att användas för denna skillnad mellan vad som kollektivt uppfattas som en godtagbar bostadssituation och det faktiska läget på marknaden."

Tyréns tog då fram en prototyp för beräkning av bostadsbrist utifrån betänkandets definition av bostadsbrist inom ramen för forskningsprojektet *Decode*, tillsammans med KTH och Uppsala kommun, i samverkan med Boverket. Tyréns beräkning gjordes i två steg där hushåll med ej godtagbar boendesituation först identifierades, varpå deras möjligheter att förbättra boendesituationen med hjälp av den befintliga bostadsmarknaden därefter utreddes. På så vis motsvarade resultatet utredningens definition av bostadsbrist väl. Beräkningarna gjordes i en mikrodatatabas som tillhandahölls av KTH men avvecklades efter att forskningsprojektet tog slut.

Utredningen föreslog vidare i betänkandet (SOU 2018:35) att Boverket skulle få i uppgift att definiera bostadsbristen. I betänkande lyder förslaget "Boverket ska fortlöpande bedöma hur det utbud av bostäder som

motsvarar invånarnas behov och det faktiska utbudet av bostäder utvecklas på nationell nivå och på länsnivå.”

I juni 2019 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras samt lämna förslag på enhetliga begrepp som ska användas vid kommunikation kring bostadsbristen. I september 2020 kom Boverkets rapport *Mått på bostadsbristen* som beskriver en metodik för att årligen beräkna bostadsbristen samt redovisar nuläget i Sveriges kommuner utifrån den valda metodiken.

Boverket definierar bostadsbrist som att ”något hushåll saknar rimlig bostad” och använder fyra kriterier för att identifiera detta förhållande:

- Hushåll med ansträngd boendeekonomi,
- Trångbodda hushåll,
- Hushåll med långa pendlingsavstånd⁷
- Hushåll med osäkert boende (upprepade flyttar).

Boverket redovisar dessutom hur kriterierna samvarierar genom att redovisa

- Hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi
- Hushåll med långa pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi

Boverket redovisar dessutom hushåll som har återkommande problem. Boverket redovisar antalet hushåll som uppfyller de olika kriterierna uppdelat på

- Hushållstyper
- Hushåll med hemmavarande vuxna barn
- Upplåtelseformer
- Inkomstnivåer
- Åldersgrupper
- Utländsk bakgrund

I en senare uppdatering adderade även Boverket en ny indikator ”ansträngd boendeekonomi baserat på KALP⁸” till kriterierna och den öppna data som Boverket tillhandahåller. Indikatorn motsvarar i någon

⁷ Detta kriterium har senare tagits bort

⁸ KALP står för ”Kvar att leva på” och avser en sådan kalkyl som bolåneaktörer brukar använda vid kreditprövning.

mening det andra steget i Tyréns modell där hushållets möjlighet att efterfråga en godtagbar bostad prövas på marknaden. I Boverkets variant antas hushållet behöva klara ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler vad gäller levnadsomkostnader samt en genomsnittlig hyra på orten.

3.1.2 Bostadsbrist i Västerbotten

Boverket publicerar nu årligen underlag för bedömning av bostadsbrist, och uppgifterna beskriver tiden 2012 till 2020. De underlag som finns tillgängliga nu (April 2023) är uppdaterade den 21 oktober 2022. Tabell 11 redovisar antal och andel hushåll i Västerbotten samt Riket för jämförelse inom de områden som Boverket mäter.

Tabell 11 Boverkets indikatorer för Bostadsbrist i Västerbotten samt i Riket för jämförelse. 2020. Källa: Boverket

	Västerbotten	Västerbotten	Riket
Boverkets mått på bostadsbrist 2020	Antal	Andel (%)	Andel (%)
1. Ansträngd boendeekonomi	6186	4,8%	5,1%
2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)	35819	27,3%	26,0%
3. Trångbodda	7653	5,8%	9,7%
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	853	0,6%	1,2%
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	2750	2,1%	3,4%
6. Flyttar ofta	2379	1,8%	1,8%
7. Hemmaboende vuxna barn (25+)	3514	2,7%	3,6%
8. Återkommande problem	40568	30,9%	30,3%

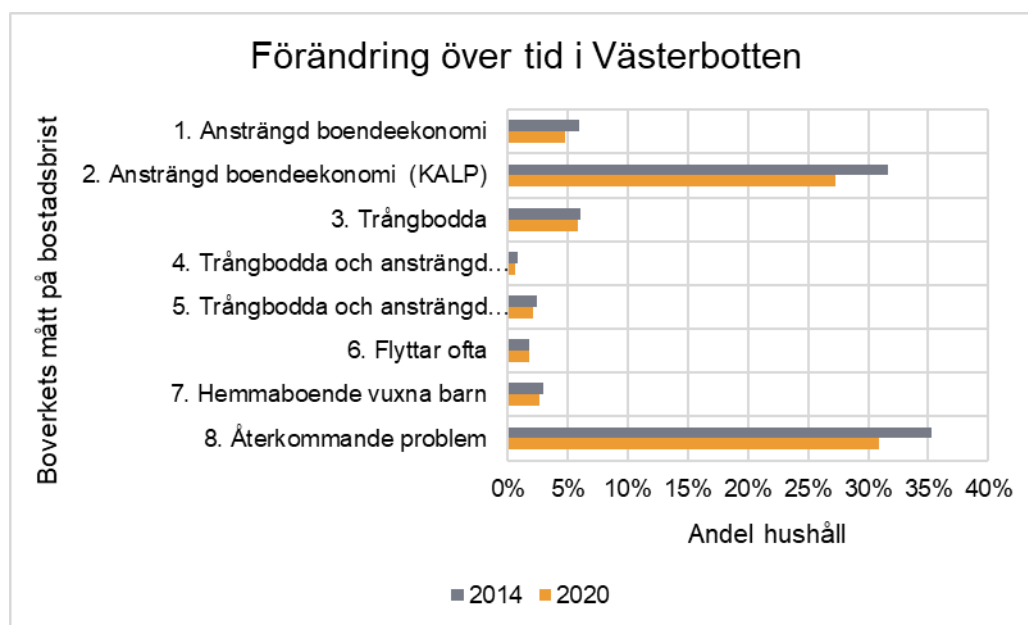
Jämfört med riket kan vi se att utmaningen med trångboddhet och hemmaboende vuxna barn är mindre i Västerbotten. Däremot har en större andel ansträngd boendeekonomi (KALP), vilket betyder att en större andel av befolkningen har svårt att byta bostad och samtidigt klara en baskonsumtion.

Uppgifterna för länet är tungt präglad av framförallt Umeå men även Skellefteå. När det gäller Skellefteå är det viktigt att poängtera att uppgifterna är från 2020 samt att de senaste två årens stora befolkningsökning inte är inkluderad. Sett till det första måttet ansträngd boendeekonomi bor 59 procent av dessa hushåll i Umeå kommun. Tar vi även in Skellefteå kommun utgör de sammanlagt 76 procent av alla hushåll med en ansträngd boendeekonomi i länet. En skillnad inom gruppen med en ansträngd boendeekonomi är att det i städerna handlar främst om boende i flerbostadshus, medan det utanför städerna är vanligare att

gruppen bor i småhus. Detta kan bero på en viss överskattning utifrån modellberäkningen, som är mer anpassad för lägenheter i flerbostadshus. Antalet med ansträngd ekonomi i småhus kommer dock troligen öka och bli synlig i statistiken när effekterna av ökade elpriser och högre räntor slår igenom.

3.1.3 Utveckling av bostadsbristen

För länet som helhet har situationen förbättrats sedan 2014 på samtliga av Boverkets mått för bostadsbrist, se Figur 19. Det är tydligt kopplat till att färre hushåll har en utsatt boendeekonomi (KALP) 2020 i jämförelse med 2014.



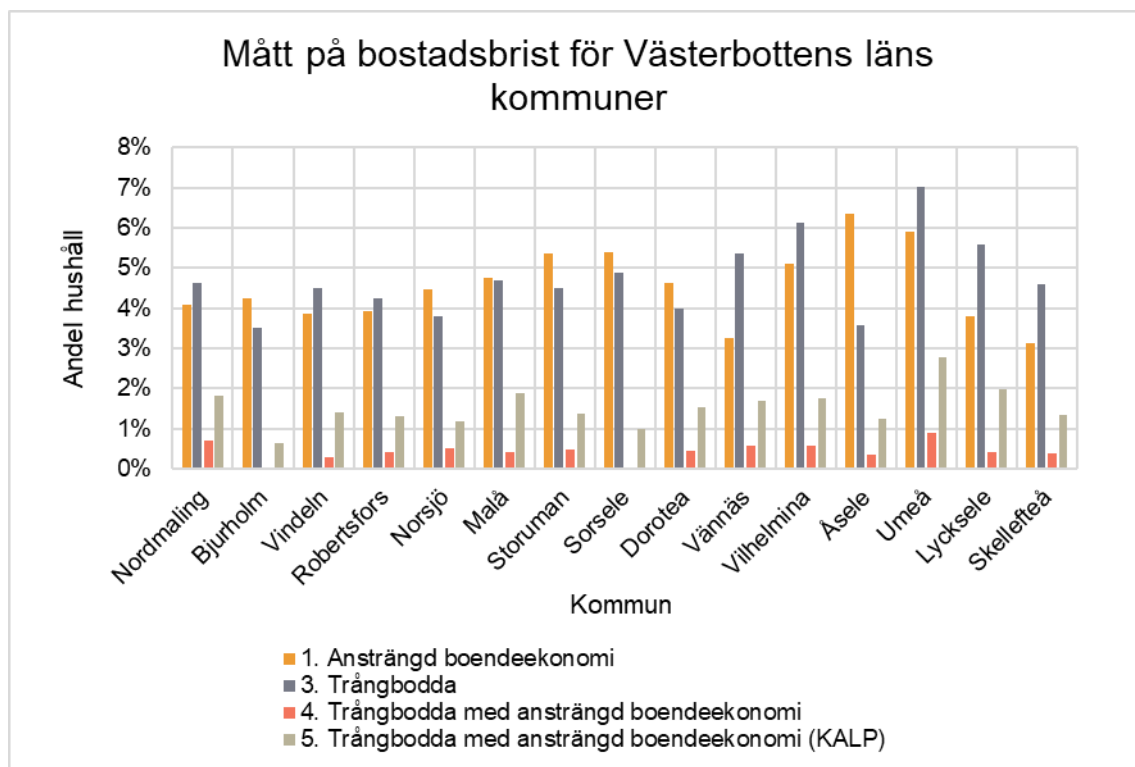
Figur 19: Boverkets indikatorer för Bostadsbrist i Västerbotten 2014 och 2022. Källa: Boverket

3.1.4 Mått på bostadsbrist i Västerbottens kommuner

Boverkets mått visar att det finns skillnader inom länet sett till bostadsbrist. Måtten presenteras i diagram nedan, där de delats upp för att de olika skalorna inte ska göra att vissa skillnader försvinner.

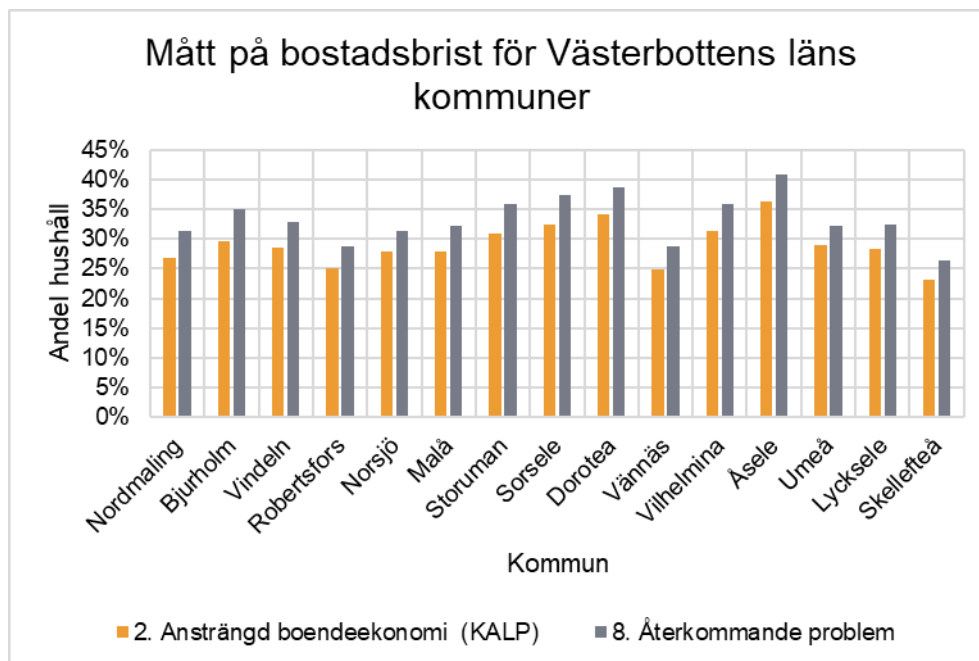
Figur 20 visar andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi, trångbodda samt de två kombinationsmått. I en majoritet av kommunerna har mellan tre och fem procent av befolkningen en ansträngd boendeekonomi och trångboddhet. Åsele kommun sticker ut med en högre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi och Umeå kommun och Vilhelmina kommun har en högre andel trångbodda. Generellt är det en väldigt liten andel hushåll

som är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Det är det mått på bostadsbrist som är svårast att avhjälpa då dessa hushåll behöver ett större boende till en lägre kostnad, en kombination som är svår att lösa.



Figur 20: Andel hushåll uppdelade efter Boverkets mått ansträngd boendeekonomi, trångbodda samt de två kombinationsmåten, 2020. Källa: Boverket.

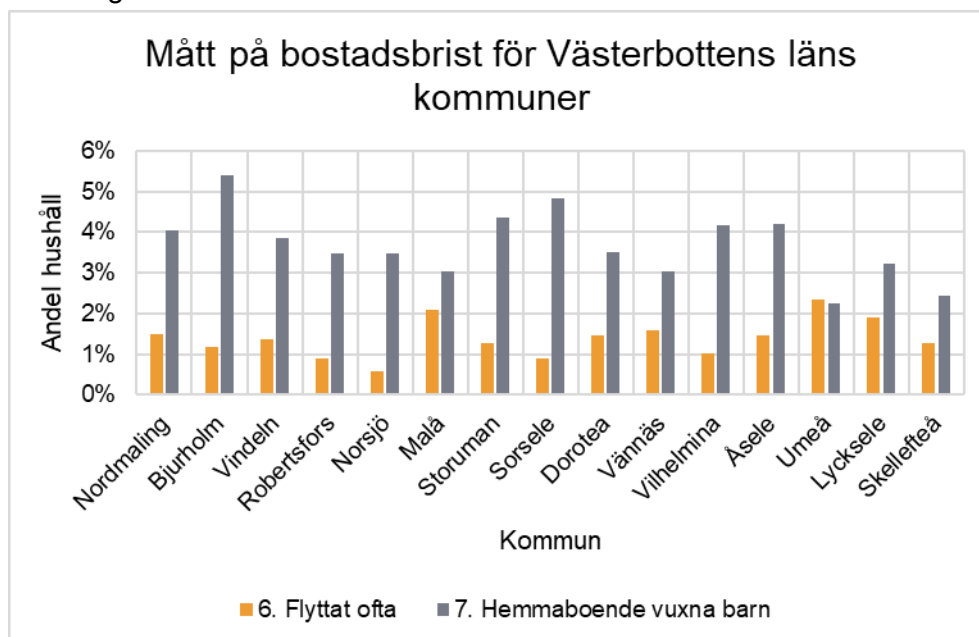
Andelen hushåll som har en ansträngd boendeekonomi vid en Kvar att leva på-kalkyl är den faktor som är klart vanligast, vilket gör den drivande även för de med återkommande problematik. Det är även tydligt att förhållandet är snarlikt för alla kommuner i länet. Åsele kommun har den högsta andelen hushåll med en ansträngd boendeekonomi (KALP), över 36 procent har svårt att efterfråga en bostad, se Figur 21.



Figur 21: Andel hushåll uppdelade efter Boverkets mått ansträngd boendekonomi och återkommande problem, 2020. Källa: Boverket.

För måtten flyttar ofta och hemmaboende vuxna barn, som redovisas i Figur 22, är variationen större mellan kommunerna, även om det är relativt små andelar. Umeå och Malå var 2020 de kommuner som hade högst andel hushåll som flyttar ofta. I Umeås fall kan det kopplas till demografi och positionen som universitetsstad. Unga och studerande brukar flytta oftare och det är också en grupp som oftare bor under något osäkrare förhållanden. Andelen hushåll med hemamboende barn är mer än dubbelt så stor i Bjurholm och Sorsele jämfört med Umeå. Ofrivilligt kvarboende bland unga vuxna kan bidra både till trångboddhet och skapa

inläsningseffekter för hela hushållet.



Figur 22: Andel hushåll uppdelade efter Boverkets mått flyttat ofta och hemmaboende vuxna barn, 2020. Källa: Boverket.

3.2 Analys av Boverkets data

3.2.1 Val av variabler att mäta

Boverkets mått på bostadsbrist ger bra möjligheter till jämförelser av situationen i kommuner och regioner. Dock ser vi att uppgifterna behöver analyseras och även korrigeras för att ge ett bra underlag för att den enskilda kommunen ska kunna arbeta med utmaningarna kopplat till en bostadsbrist.

3.2.1.1 Trångbodda

Gruppen trångbodda i Boverkets data behöver nyanseras. Enligt trångboddhetsnorm 2 avgörs huruvida ett hushåll är trångbott eller ej, genom en jämförelse mellan hushållets storlek i antal personer och bostadens storlek i antal rum. För småhus saknas information om antal rum och då har Boverket valt att använda boyta som indikator istället. Det ytmått som används är 20 kvm per person, vilket Tyréns bedömer är väl lågt. En barnfamilj med två barn kan bo i en lägenhet med 3 ROK enligt trångboddhetsnorm 2 men inte i ett småhus på 75 kvadratmeter. I småhus utgörs dessutom ofta ytor som kan nyttjas som funktionell boendeyta av biyta. Tidstypiska egnahemsvillor, brukar vara 70 kvm boyta plus 70 kvm

byta, och att en familj med två vuxna och två barn är trångbodd i en sådant boende blir lite missvisande. I Bjurholm ser vi exempelvis att 74 procent av de trångbodda bor i småhus (se Figur 24). Är dessa trångbodda verkligen en grupp som kommunen behöver beakta i sina riktlinjer för bostadsförsörjning? Vi menar att svaret är nej.

3.2.1.2 Hushåll med ansträngd boendeekonomi

Hushåll med ansträngd boendeekonomi är sådana som har en ansträngd boendeekonomi i sitt nuvarande boende. Dessa kanske bor bra, sett till bostadens storlek, men har svårt att få ihop det ekonomiskt. Det är en grupp som till stora delar är svåra att hjälpa genom åtgärder på bostadsmarknaden, eftersom hushåll med ansträngd boendeekonomi inte sällan saknar sysselsättning eller har sociala utmaningar.

Detta nyckeltal är mycket mer osäker än nyckeltalet för trångboddhet, då det är beräknat på schabloner istället för data om hushållets boende. Hushållets boendeutgift är schablonberäknad på en lägenhetshyra i den region hushållet bor i. Därför är schablonen relativt träffsäker vad gäller de som bor i en hyresrätt, men desto sämre för de som bor i ägt boende.

Det ägda boendet bedöms ofta vara det billigaste boendet, men är endast tillgängligt för hushåll som är resursstarka nog för att ha råd med kontantinsats samt klara bankernas kreditprövning. De som har kunnat bosätta sig i ett ägt boende, har både

- klarat en banks kreditprövning och boende därför ha goda marginaler (eftersom banken räknar med en kalkylränta som är 4-5 procent högre än den faktiska räntan)
- förvärvat en bostad med generellt lägre boendekostnad än en genomsnittlig hyreslägenhet i regionen.

Även här är det viktigt att göra distinktionen mellan de som bor i småhus och flerbostadshus. De som har ett ägt boende men som har svårt att klara ekonomin kan sälja, men det är inte alltid det ger en lägre boendekostnad. Om man granskar boendeutgifter per upplåtelseform framgår att hushåll har högre boendeutgifter i småhus än i exempelvis bostadsrätt, i samtliga kommuntyper. På lokala bostadsmarknader där det är möjligt att sälja sitt småhus och flytta till bostadsrätt kan hushåll som bor i småhus sänka sina boendeutgifter genom att byta bostad.

Det är möjligt att vissa grupper, exempelvis äldre som bor i småhus som sedan länge är avbetalade, kanske bor så billigt som det är möjligt. Även om deras kvarboende brukar anklagas för att skapa en inlåsningsseffekt på

bostadsmarknaden, är det troligen sällan samhällsekonomiskt försvarbart att vidta bostadsförsörjningsåtgärder för den gruppen.

Vi bedömer alltså sammanfattningsvis att de hushåll som utifrån boendekostnadsschabloner bedöms ha en ansträngd boendeekonomi i småhus, i de flesta fall inte behöver bostadsförsörjningsåtgärder. Vi bedömer att det är mer rimligt att anta att har en godtagbar boendesituation, oavsett vad Boverkets schablonberäkningar säger.

3.2.1.3 Självvald trångboddhet

En annan aspekt när det gäller olika typer av ej godtagbara boendesituationer är att de kan vara självvalda. Hushåll kan välja att bosätta sig trängre eller betala mer av inkomsten än vad Boverkets gränsvärden föreskriver och när så är fallet bör inte hushållet bedömas lida brist på godtagbar bostad. Därför är det viktigt att addera det andra steget i analysen (som beskrivs i avsnitt 3.1.1), där det avgörs huruvida hushåll som idag inte bor godtagbart skulle kunna få tillgång till ett godtagbart boende om de ville. I Tyréns modell görs detta genom att hushållets köpkraft och förmodad kötid ställs mot utbudet på den lokala marknaden.

Även om detta moment lätt blir hypotetiskt står det klart att den grupp som har ekonomiska medel att kunna förändra sin boendesituation, ändå är i en bättre sits än de som inte har de förutsättningarna. Bland Boverkets indikatorer är det **ansträngd boendeekonomi (KALP)** som bäst speglar möjligheterna att förändra sin boendesituation. Därför bör måttet trångbodda korrigeras så att enbart de som är trångbodda **och** har ansträngd boendeekonomi (KALP) räknas.

3.2.1.4 Tyréns förslag på indikatorer

De grupper som lider av brist på bostad som Tyréns ser är intressanta för kommunen, bör då utifrån ovanstående resonemang vara

- Trångbodda som
 - inte bor i småhus och
 - har ansträngd boendeekonomi (KALP)
- Hushåll med ansträngd boendeekonomi som
 - inte bor i småhus

Siffrorna på hemmaboende vuxna barn och upprepade flyttar kan nyttjas i sin helhet eftersom syftet med dem är att vara indikatorer på att de andra måtten inte beskriver verkligheten på ett fullgott sätt. Exempelvis är faktumet att en vuxen bor hemma en starkare indikator på bostadsbrist än

att denne person borde klara boendekostnaden enligt en schablonberäkning.

3.2.2 Antal hushåll som lider brist på bostad

Boverkets mått möjliggör ett visst mått av nedbrytning, vilket kan ge en mer precis bild av hur många hushåll som är trångbodda eller som har en ansträngd boendekonomi. Genom att dela upp måtten utifrån boendeform kan vi exkludera de hushåll som bor i småhus. För länet som helhet minskar hushåll med ansträngd boendekonomi med 20 procent. För många av kommunerna är förändringen långt mycket större då Umeå och Skellefteå har en lägre andel boende i småhus. För trångbodda kan vi rensa både för småhus och för självvald trångboddhet genom att ta bort de hushåll som har ekonomi att välja ett icke trångbott alternativ. För hela länet kan vi på så sätt skriva ner trångboddheten med 67 procent. Detta ska ses som ett stöd kring vilka hushåll som kommunerna behöver jobba med snarare än att vi vill förminska problematiken kring trångboddhet.

Tabell 12 visar Tyréns bedömning av hushåll som lider av bostadsbrist. Där framgår att det är ca 7500 hushåll i Västerbottens län som har svåra problem på bostadsmarknaden. En övervägande majoritet av dem bor i Umeå. I de mindre kommunerna rör det sig ofta om under hundra personer som lider av brist på bostad.

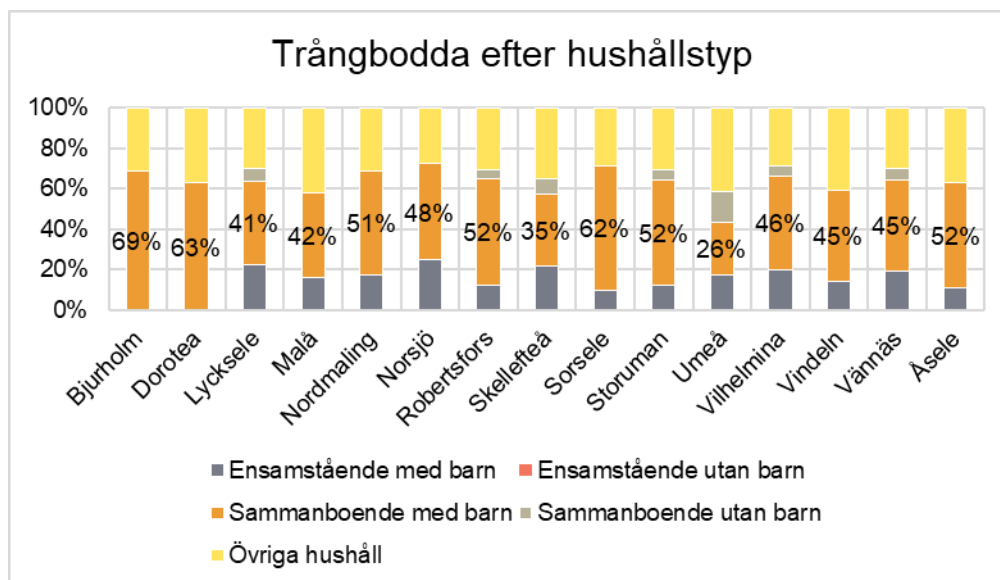
Tabell 12 Numerär vad gäller hushåll som lider bostadsbrist utifrån Tyréns resonemang om hur Boverkets data bör korrigeras för att bli träffsäker.

	Ansträngd boende-ekonomi	Ansträngd boende-ekonomi	Trångbodda	Trångbodda	Trångbodda	
	Totalt	Exklusive de som bor i småhus	Totalt	Exklusive de som bor i småhus	Exklusive de som bor i småhus och inte har ansträngd boende-ekonomi (KALP)	Totalt antal hushåll som lider brist på bostad, Efter Tyréns justeringar
Bjurholm	47	20	39	16	7	27
Dorotea	60	31	52	21	13	44
Lycksele	224	145	331	217	100	245
Malå	70	38	70	42	28	66
Nordmaling	134	66	153	76	45	111
Norsjö	85	55	73	48	23	78
Robertsfors	119	47	130	62	40	87
Skellefteå	1085	792	1609	1191	413	1205
Sorsele	65	15	60	27	7	22
Storuman	154	70	131	54	32	102
Umeå	3662	3410	4425	3848	1683	5093
Vilhelmina	166	86	200	105	47	133
Vindeln	97	42	115	67	26	68
Vännäs	129	93	214	142	58	151
Åsele	89	35	51	32	18	53

3.3 Bostadsbristens strukturer

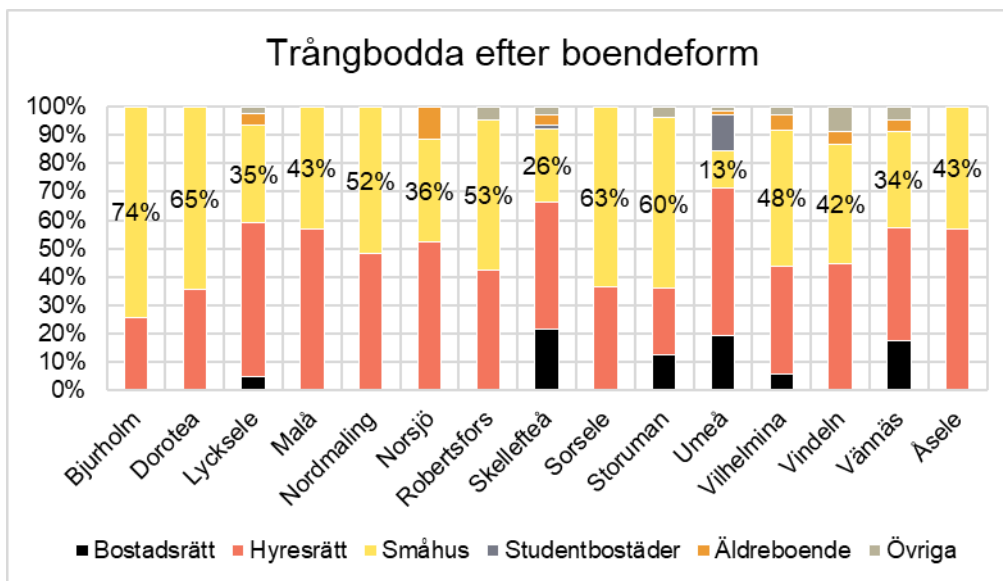
Att dessa skärningar mellan variabler går att genomföra för att vässa Boverkets data är bra, men innebär stora begränsningar. Det är nämligen inte möjligt att korsköra en variabel med mer än en annan variabel. Har man redan korskört trångbodda med hustyp (för att räkna bort småhusen) går det inte att bryta ner de kvarvarande i demografiska grupper. Därför kan de korrigerade värdena inte analyseras vidare, och endast de ej korrigerade indikatorerna kommer redovisas nedan. Eftersom indikatorerna ej är korrigerade redovisas fördelningen och inte absoluta tal, som rimligtvis är överskattade utifrån ovanstående resonemang.

Här nedan följer diagram över nedbrutna mått fördelat efter hushåll, boendetyper och ålder. Diagrammen visar fördelningen av trångbodda 2020 för att kunna jämföra skillnader i struktur mellan kommuner.



Figur 23 Trångbodda hushåll 2020, uppdelat efter hushållstyp. Källa: Boverket

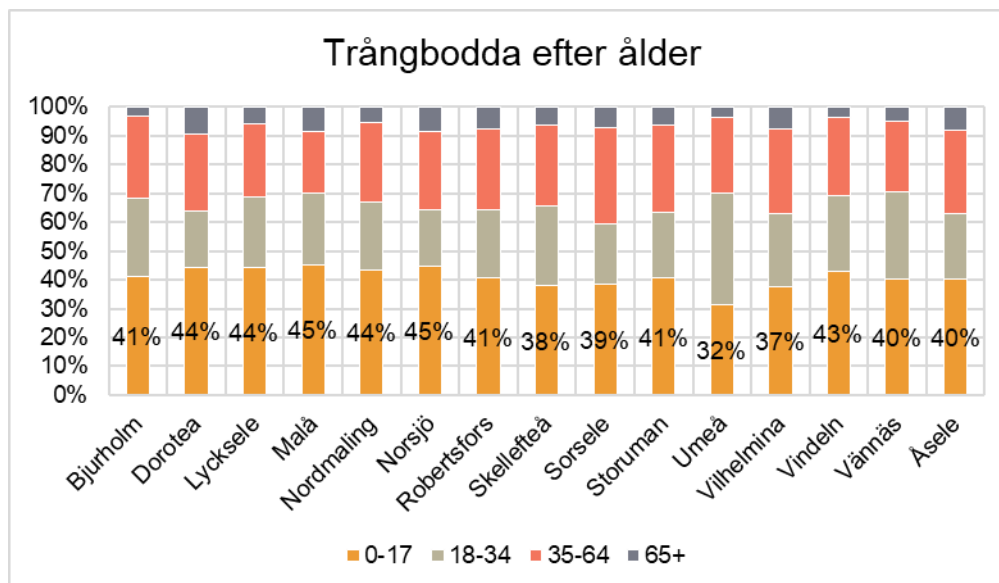
Ensamstående utan barn kan enligt definitionen inte vara trångbodda. Sammanboende med barn är den hushållstyp som oftast är trångbodd, se Figur 23.



Figur 24 Trångboda hushåll 2020, uppdelat efter boendeform. Källa: Boverket.

Som kan utläsas i Figur 24 är det stora skillnader mellan kommunerna, sett till bostadsform. I Umeå bor endast 13 procent av de trångboda i småhus i Bjurholm är siffran 74 procent. Umeå sticker ut genom trångboddhet i studentbostäder, något de bör ha med när de tittar på Boverkets data. Studenter har samma rätt till ett bra boende, men de är mer rörliga och de är i en mer temporär boendeform⁹. Totalt sett är trångboddheten i länet störst i hyresrätt i flerbostadshus.

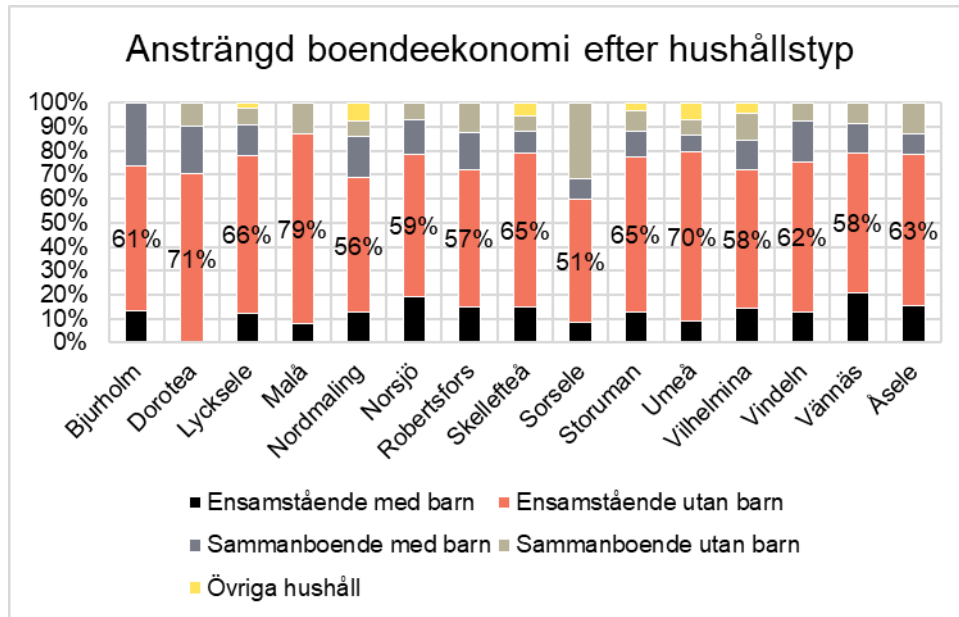
⁹ Vi menar att studentboende är rätt sorts bostadsmarknadsåtgärd för just studenter, men att kommunen inte bör ägna gruppen allt för mycket uppmärksamhet med andra bostadsförsörjningsåtgärder.



Figur 25 Trångbodda hushåll 2020, uppdelat efter åldersgrupper. Källa: Boverket

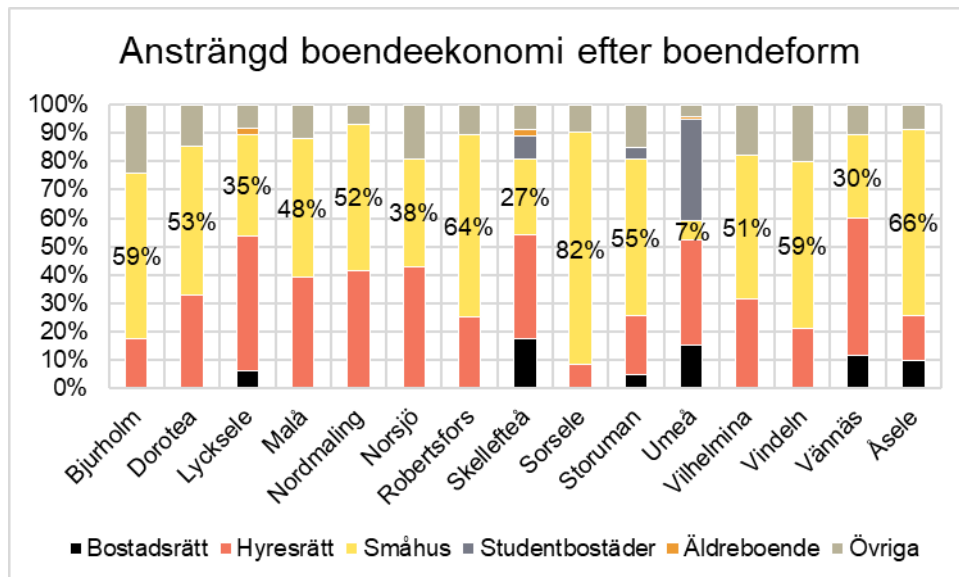
Som vi såg ovan är hushåll med barn oftare trångbodda, sett till individer och ålder kan vi se i Figur 25 att 35 procent av alla som bor trångt i länet är barn. Det finns vissa skillnader mellan kommunerna, främst är det Umeå som har en högre andel 18-34 åringar, vilket till viss del förklaras av studentbostäder som vi såg i diagrammet ovan.

Nedan följer diagram över ansträngd boendekonomi fördelat efter hushåll, boendetyper och ålder. Diagrammen visar fördelningen av hushåll med ansträngd boendekonomi 2020 för att kunna jämföra skillnader i struktur mellan kommuner.



Figur 26 Hushåll med ansträngd boendeekonomi 2020, uppdelat hushållstyp. Källa: Boverket

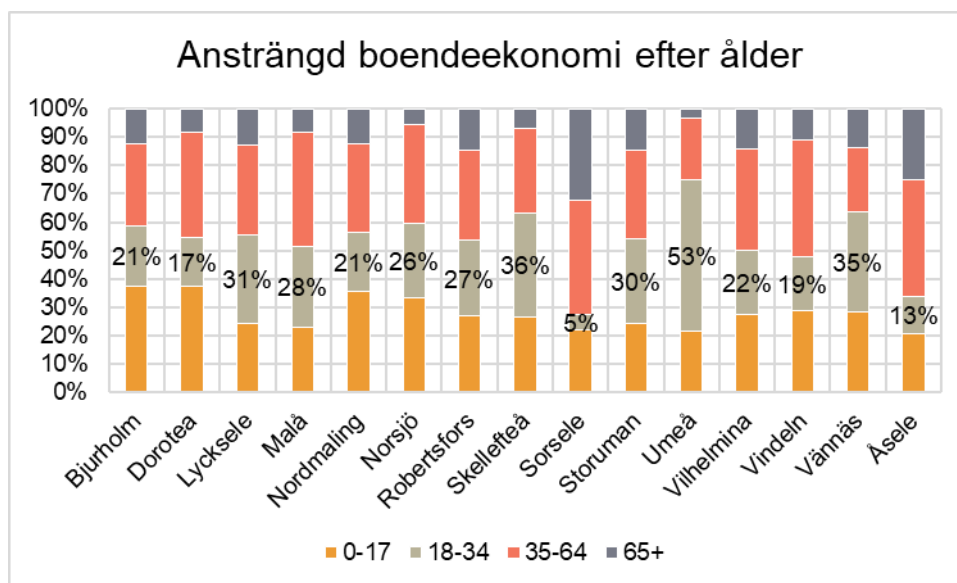
Gruppen ensamstående utan barn kan inte vara trångbodda, men som kan utläsas i Figur 26 är de den klart vanligaste hushållsformen för att ha en ansträngd boendeekonomi.



Figur 27 Hushåll med ansträngd boendeekonomi 2020, uppdelat boendeform. Källa: Boverket.

Sett till boendeform är skillnaderna stora, endast 7 procent bor i småhus som de har svårt att klara kostnaderna för i Umeå att jämföra med 82 procent i Sorsele. Här blir även studentbostäderna tydliga, det är en grupp

som har det svårt att få ihop ekonomin. Som nämnts ovan är det något som kommunerna kan beakta när de tittar på sina uppgifter. I Umeå är 36 procent av de med ansträngd boendekonomi studenter, det är ungefär lika många hushåll som den totala mängden hushåll med ansträngd boendekonomi i småhus för hela länet.



Figur 28 Hushåll med ansträngd boendekonomi 2020, uppdelat åldersgrupper. Källa: Boverket

På motsvarande sätt som diagrammet ovan blir det tydligt att skillnaderna är stora, i Umeå är det gruppen 18-34 som är klart överrepresenterad för merparten av övriga kommuner är det gruppen 35-64 samt barn som är de största.

3.4 Slutsatser om bostadsbrist i Västerbottens län

Det finns bostadsbrist i Västerbotten, men den är inte fullt så stor som Boverkets uppgifter vill göra gällande för 2020. När vi har analyserat Boverket uppgifter är det tydligt att det finns en stor andel hushåll som bor på sätt som utifrån vissa kriterier inte är godtagbara. Vi har gjort de nedbrytningar som är möjliga att göra i Boverkets underlag, för att gräva ett steg djupare i materialet och försökt att revidera siffrorna för de som har möjlighet att förändra sin boendesituation på något sätt. Då har vi kunnat se att länet som helhet har ca 5000 hushåll som 2020 har svårt att klara ekonomin i sitt nuvarande boende. När har vi rensat bort den som bor i småhus från de uppgifterna, det är ca 20 procent färre hushåll än i Boverkets underlag. Här finns även gruppen som bor i studentbostäder

främst i Umeå. Dessa har vi inte subtraherat, men om så skedde skulle det minska gruppen med ytterligare ca 20 procent.

På motsvarande sätt har vi titta på trångboddhet, och där har vi också rensat bort småhus men då är det utifrån hur det definieras kopplat till hur rum beräknas utifrån boyta samt förekomst av biyta. Vi använder även måttet ansträngd boendekonomi (KALP) för att se till möjlig självvald trångboddhet. Om trångbodda hushåll har möjlighet att efterfråga ett boende som är anpassat för dess storlek, klassar vi dem inte längre som trångbodda. Kvar blir då de hushåll som bor trångt och inte har tillräckliga medel att förändra sin situation. Denna grupp är 67 procent mindre än Boverkets uppgift, och på kommun nivå blir det ett mer precist verktyg för att närmare sig vilka hushåll som har en bostadsbrist som de behöver stöd för att ta sig ur. Totalt rör det sig om ca 7 500 hushåll.

När det gäller trångbodda är det vanligaste förekommande i med barnfamiljer boende i hyresrätt (småhus ej räknat). Bland hushåll med ansträngd boendekonomi är det vanligast förekommande hushållet ensamhushåll i åldern 18-35, även de i hyresrätt (småhus ej räknat).

4 Lokala förutsättningar

4.1 Intervjuer med kommuner och bostadsbolag

I Västerbotten län finns 15 kommuner med totalt 274 000 invånare (2021) där Umeå är största kommun med 132 000 invånare. Umeå är residensstad och här finns även Sveriges femte största universitet, vilket är en bidragande faktor till en stor och flyttbenägen befolkning. Skellefteå är näst största kommun med 74 500 invånare och står inför en unikt stor expansion där nyetablerade batterifabriken Northvolt kommer att tillföra ca 4 000 nya arbetstillfällen. Övriga 13 kommuner i länet kan delas in i kranskommuner till Umeå och Skellefteå, inlandskommuner och fjällkommuner. Utvecklingstrenden i Västerbotten pekar på att kuststäderna med kranskommuner kommer ha stark befolkningstillväxt, medan inlandskommunerna beräknas ha betydligt svagare befolkningstillväxt.

4.2 Lokalt marknadsdjup

För varje kommun redovisas den lokala analysen av marknadsdjupet genom att efterfrågan och utbud inom varje prissegment redovisas som linje och staplar.

Utbud av ägt boende markeras i orange medan hyresrätter redovisas i gult. Om efterfråge-linjen är högre än dessa staplar redovisas en **potential för nyproduktion**. För prissegmentet 0 och 50 000 är denna stapel vit, då det förvisso finns en efterfrågan som överträffar utbudet, men att denna efterfrågan är otillräcklig för att generera något byggande. I de högre prissegmenten bedöms potentialen kunna realiseras i byggande (någonstans) och där färgläggs potentialen med grön färg.

I vissa kommuner finns det en potential för nyproduktion i prissegment där det inte finns något utbud idag. Det innebär att det finns hushåll som har råd med ett visst bostadspris, men inga bostäder i det prissegmentet. I dessa fall varnar vi för att efterfrågan inte med säkerhet kommer leda till nyproduktion i prissegmentet i den aktuella kommunen: Bara för att det finns personer som har råd med ett hus för 8 miljoner innebär inte att det kommer gå att sälja en bostad till det priset. Om det inte finns bostäder i det prissegmentet är det en tydlig indikator på prisnivån är för hög för den lokala marknaden. Efterfrågan kan i undantagsfall realiseras lokalt med projekt som skapar boendekvaliteter utöver det som finns idag, men kommer mer troligt realiseras i ett lägre prissegment eller på en annan plats.

4.3 Nordmaling

I södra delen av länet ligger Nordmaling med drygt 7 000 invånare och ca 5 mil (40 minuter) både till Örnsköldsvik söderut som till Umeå norrut. Sedan Botniabanan färdigställdes 2010 har Nordmaling även med tåg ett bra läge som knutpunkt mellan Örnsköldsvik och Umeå med ca 20-25 min tågresa åt båda hållen. Tåget har möjliggjort bekväm arbetspendling både till och från Nordmaling.

Nordmaling har 3 500 bostäder, varav 368 finns i det kommunägda Nordmalingshus. Ungefär 75 procent av kommunens hyresbostäder finns i centralorten Nordmaling och övriga i tre mindre orter i kommunen. Bolaget har idag två seniorboenden, i Nordmaling och i Rundvik. I Nordmaling bedöms bostadsmarknaden vara i balans med viss brist på seniorboende men samtidigt viss vakans i det ordinarie beståndet. På de mindre orterna i kommunen är det högre vakanser och i de fastigheterna finns det även ett betydande renoveringsbehov.

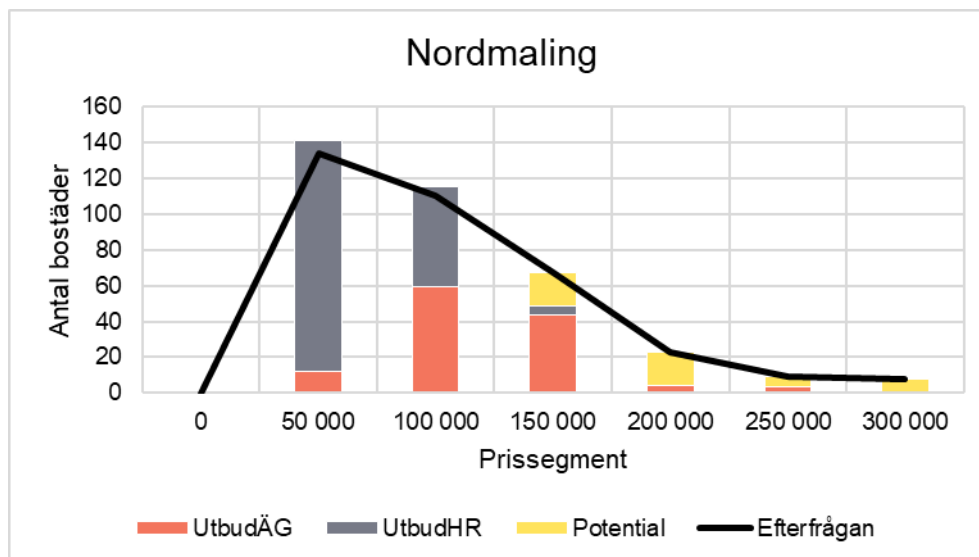
Befolkningsutvecklingen sedan 2010 har varit i det närmaste oförändrad. Det finns en politisk vilja att bygga nytt för att kommunen ska växa genom inflyttning, men på en bostadsmarknad i balans med visst överskott av hyresrätter med låg hyra och låga boendekostnader i egna hem är det svårt att bedöma efterfrågan för nybyggda hyresrätter med hög hyra. Nordmalingshus hyresbestånd domineras av fastigheter byggda före 1990, med endast ett hus byggt 2010 med 12 lägenheter och ett hus med inflyttning 2019. Det sistnämnda med en hyresnivå på 1 505 kr/m²/år, vilket uppfattas som en hög hyresnivå i kommunen.

Nordmalingshus planerar att bygga nya bostäder genom att bland annat riva en befintlig fastighet med stort underhållsbehov och bygga ny byggnad med 20-30 hyreslägenheter samt att bygga om ett demensboende till hyresbostäder. Dessa fastigheter ligger dock på mindre orter med vakanta hyresrätter och svag efterfrågan på nya dyrare bostäder, vilket gör att bolaget avvaktar med investeringen. Hade behovet och en tydligare efterfrågan funnits hade investeringen gjorts.

Nordmalingshus uttrycker svårigheten att uppskatta den nuvarande och framtida bostadsefterfrågan i kommunen. De har en bostadskö där ca 15 personer stått i över tio års tid, men de står där troligen mer för att ha en plan för framtiden och inget behov just nu. Kötiden för en hyresrätt i Nordmaling är i genomsnitt ett par månader, ibland endast några veckor.

4.3.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Nordmaling finns det ett efterfrågeöverskott för nyproduktion om ca 20 enheter inom prissegmentet 150 tkr. Det finns potential för ytterligare 20 bostäder i de dyrare segmenten, men dessa är troligen svåra att bygga lokalt.



Figur 29: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar

4.3.2 Bostadsbyggnadsplaner

Nordmalingshus uttrycker svårigheten att uppskatta den nuvarande och framtida bostadsefterfrågan i kommunen. Nordmalingshus planerar att bygga nya bostäder genom att bland annat riva en befintlig fastighet med stort underhållsbehov och bygga ny byggnad med 20-30 hyreslägenheter samt att bygga om ett demensboende till hyresbostäder.

4.3.3 Planerade näringslivsetableringar

Tyréns har ej fått någon intervju med Nordmaling om näringslivet.

4.4 Bjurholm

Bjurholms kommun är relativt stort till ytan, men stoltserar sedan länge med sina knappt 2 400 invånare med utmärkelsen som Sveriges minsta kommun till befolkningsantal. I kommunens tätort Bjurholm bor 1 000 personer och övriga 1 400 bor ute i byarna, vilket medför utmaningar gällande infrastruktur och kommunal service. Geografiskt ligger Bjurholm 3

mil väster om Vännäs och 6 mil väster om Umeå. De relativt korta avstånden gör arbetspendling både till Vännäs och Umeå möjlig.

Nästan hälften av flyttarna i Bjurholm sker inom kommunen, 34 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 18 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 46 procent i Umeå.

Befolkningsutvecklingen har de senaste 10 åren varit stabilt oförändrad med tillskott av ett visst flyktingmottagande 2015-17, där några stannade kvar. Genom att länskollegorna Dorotea och Sorsele har en svagt minskande befolkning kommer Bjurholm inom några år att förlora epitetet som Sveriges minsta kommun.

Alla flerbostadshus i kommunen och all kommunal service är lokaliserad till centralorten, såsom skolor och äldreboenden. Stora delar av de kommunägda flerbostadshusen har sålts till enskilda privata hyresvärdar. Fastigheterna var i stort behov av underhåll, vilket nu istället görs av de nya privata fastighetsägarna. Just nu planeras för byggandet av fastigheten Diamanten i centrala Bjurholm, som i en och samma byggnad ska innehålla 60 platser för vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänsten, en förskola med plats för ca 90 barn fördelade på sex avdelningar, ett produktionskök och en skolmatsal. Genom denna centralisering kommer andra byggnader att kunna friställas. Dessa kan komma att användas för exempelvis bostäder eller framtida företagsetableringar.

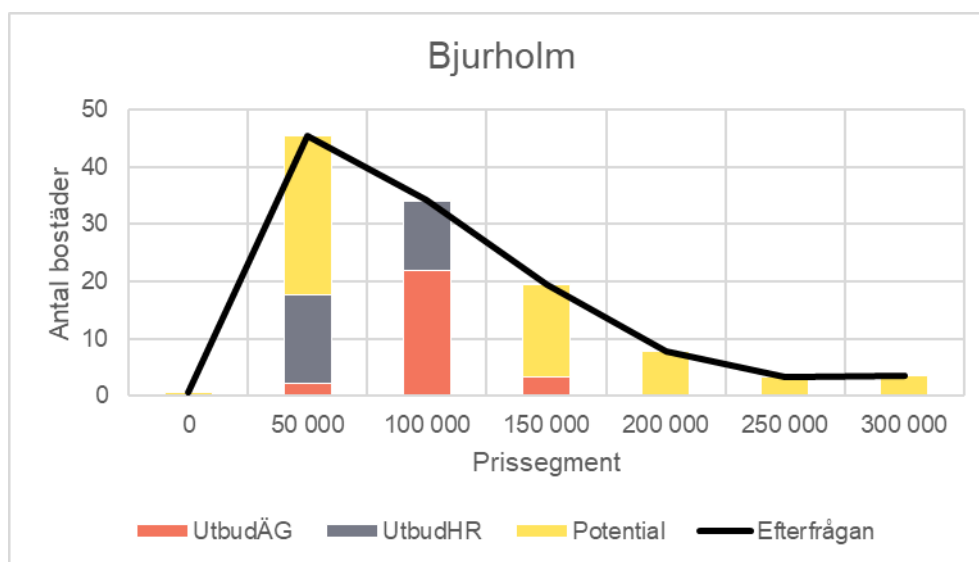
Bjurholms kommun saknar ett kommunägt bostadsföretag men äger och förvaltar 360 hyresbostäder, och är som kommun medlemmar i Sveriges Allmännyttan. Efterfrågan på bostäder har ökat något under senare år vilket kan ses som en "Umeå-effekt". När Umeå får bostadsbrist spiller efterfrågan över på Vännäs, och när Vännäs får bostadsbrist spiller efterfrågan över på Bjurholm. I Bjurholms bostadskö på 150 personer är ungefär hälften skrivna i andra kommuner än Bjurholm. Pandemin och det ökade distansarbetet har bidragit till att folk börjat tänka på var de vill och kan bo och arbeta. Bedömning som kommunen gör är att om Bjurholm hade haft lediga och attraktiva bostäder hade folk flyttat hit, och ett bostadsbyggande hade bidragit till en ökande befolkning. Det finns i centralorten 12-13 färdiga tomter där det kan byggas villor, men fastighetsvärdena i Bjurholm är inte tillräckligt höga för att nyproduktionen ska kunna få en extern lånefinansiering. En del fritidshus kan dock komma att byggas om till permanentbostäder.

En viktig del av näringslivet och attraktiviteten i Bjurholm är naturen och naturturismen. Besökare och turister lockas med jakt och fiske, vandring

längs fina leder och i anslutning till de två älvar som rinner genom kommunen, kanotverksamhet, en kuperad golfbana och en unik Älgfarm.

4.4.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Bjurholm finns det ett underskott av billiga bostäder, något som dock inte går att bygga bort (därför är potentialstapeln inte grönmarkerad i segmentet 50 000 kr. Det finns dock ett efterfrågeöverskott i samtliga prissegment från 150 och uppåt. Det är dock blygsamma mängder, totalt ca 30 enheter totalt. Även detta blir nog svårt att bygga lokalt, eftersom de dyraste befintliga bostäderna i utbudet ligger i prissegmentet 150 tkr.



Figur 30: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.4.2 Bostadsbyggnadsplaner

Kommunen efterfrågar en nyproduktion av bostäder, men det finns i dagsläget inga konkreta färdiga planer för det. Det finns en gammal översiktsplan, ”men den är ingen möjliggörare”, och det finns därför planer för en ny översiktsplan. Den nya planen ska fokusera på att identifiera byggbar attraktiv mark för bostadsbyggande, med fokus på småhus. I dialog med banker har de identifierat önskvärda egenskaper såsom närhet till vatten, milsvida utsikter från en centralt placerad höjd, LIS-områden och att utvidga centralorten.

4.4.3 Planerade näringslivetableringar

Näringslivet som domineras av små enskilda bolag och mindre familjeföretag har goda framtidsutsikter. Vidare finns det specialiserade

högteknologiska och nischade företag inom exempelvis techindustrin, korttillverkning och kablageindustrin som är underleverantörer till fordonsindustrin. Just kablageindustrin har vuxit kraftigt under senare år och har idag ett 25-tal anställda. Strax söder om Bjurholm ligger också Nyåkers pepparkakstillverkning, som sedan 1930 och med 68 anställda levererar kakor till hela världen.

Genom byggandet av kommunservicehuset Diamanten friställs äldre större fastigheter i centralorten, vilket ger förutsättningar för inflyttning och nyetableringar i Bjurholm. Den generella kompetensförsörjningsbrist som finns både i näringslivet och i den offentliga sektorn försöker kommunen lösa via arbetspendlare.

4.5 Vindelns kommun

Ingen av de kontaktade personerna i Vindelns kommun – varken hos det kommunägda bostadsbolaget eller i kommunen – har tyvärr haft möjlighet att ställa upp på en intervju.

Vindelns kommun, 5 mil norr om Umeå, har 5 504 invånare. Det finns ca 2 700 bostäder i kommunen varav 315 ägs av det kommunägda Vindelnsbostäder AB.

Lite drygt hälften av flyttarna i Vindelns kommun sker inom kommunen, 32 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 18 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 55 procent i Umeå och 17 procent i Skellefteå.

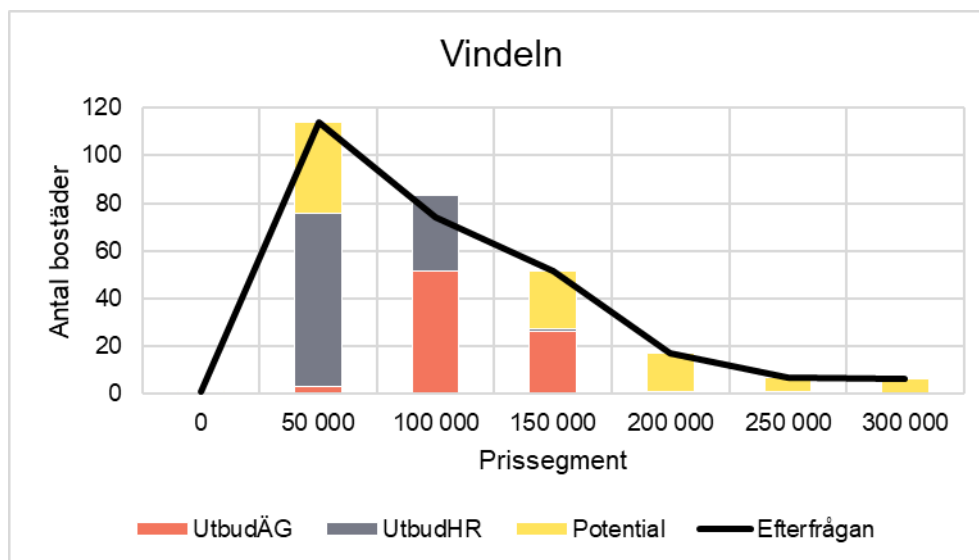
Befolkningsutvecklingen i Vindelns kommun har sedan 2010 (5 507) varit närmast oförändrad med en variation på +/- 50 personer per år. Vindelns kommun uppger på sin webbplats att de har ambitionen att växa genom inflyttning till kommunen.

Vindelnsbostäder presenterade på bolagets hemsida i mars 2023 planer på att bygga ett nytt hyreshus, som ska stå inflyttningsklart 2024, med 23 hyreslägenheter i centrala Vindelns kommun. VD:n Tobias Rosencrantz sa i en kommentar att *"Det behövs fler bostäder i Vindelns kommun för att möta framtidens utmaningar med ökad kompetensförsörjning inom både den kommunala sektorn och det privata näringslivet."*

4.5.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Vindelns kommun finns ett visst underskott av billiga bostäder, något som inte går att bygga bort. Det finns dock en efterfrågeöverskott i samtliga prissegment

från 150 och uppåt. Totalt finns det efterfrågan för ca 50 enheter, men de dyrare bostäderna blir nog svåra att bygga lokalt.



Figur 31: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.5.2 Bostadsbyggnadsplaner

Kommunägda Vindelnbostäder presenterade i mars 2023 planer på att bygga ett nytt hyreshus med 23 lägenheter i centrala Vindeln.

4.5.3 Planerade näringslivsetableringar

Tyréns har ej fått någon intervju med Vindeln om näringslivet.

4.6 Robertsfors

Intervju genomfördes med RobertsforsBostäder, men kommunen avstod intervju. Istället översände de en Scenarioanalys som Sweco i mars 2023 gjort på uppdrag av kommunen, med fokus på befolkningsutveckling och bostadsbyggnadsbehovet kopplat till två olika scenarier.

Robertsfors kommun, kustkommunen i ett strategiskt läge mellan Umeå och Skellefteå, har idag drygt 6 700 invånare. Robertsfors har söderut 6 mil (45 min) till Umeå och norrut 8 mil (1 tim) till Skellefteå. Många av de boende i kommunen arbetspendlar idag till Umeå och Skellefteå.

Nästan 60 procent av flyttarna i Robertsfors sker inom kommunen, 28 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 14 procent av flyttarna

slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 72 procent i Umeå.

Befolkningsutvecklingen har de senaste 10 åren varit i stort oförändrad i kommunen som helhet, men med lokala geografiska skillnader. Befolkningen har ökat i kommunens södra och centrala delar utmed kusten, i centralorten har däremot befolkningen varit relativt oförändrad medan befolkningen i norra delarna har minskat. I Robertsfors finns det drygt 3 100 bostäder som till övervägande del består av småhus. Kommunägda Robertsfors Bostäder äger idag 230 hyresrätter, efter att åren 2020 och 2021 sålt en del av sitt hyresbestånd till privata fastighetsägare.

Enligt SCBs befolkningsprognos kommer Robertsfors år 2030 att ha 6 900 invånare. Kommunens övergripande vision är mer ambitiös där Robertsfors kommun 2030 planerar för 7 500 invånare och 2035 för 10 000 invånare. I ett scenario 2, som WSP tagit fram till år 2035, kan kommunens befolkning komma att uppgå till 10 000–12 000 invånare. Redan idag påverkas Robertsfors kommun av utvecklingen där Umeå och framförallt Skellefteå kommer att växa kraftigt. Men pendlingsavståndet är fortsatt något för stort idag. När den utbyggda Norrbotniabanan är i trafik år 2030 beräknas det att man från Robertsfors inom 30 minuter kommer att nå omkring 70 000 arbetsplatser jämfört med endast 3 000 arbetsplatser idag.

Tillväxten i de större grannkommunerna i kombination med de förbättrade pendlingsmöjligheterna ökar kommunens potential att bli en inflyttningskommun med kraftigt ökad folkmängd. Drygt 10 000 invånare har Robertsfors inte haft sedan början av 1950-talet.

Robertsfors Bostäder uppger att det idag råder bostadsbrist i tätorten Robertsfors och i kommunens södra delar, men i de norra delarna är det balans/överskott av bostäder. I bostadsbolagets hyresbestånd finns ett nybyggt hus från 2018 med betydligt högre standard och därmed också högre hyra än i beståndet som helhet. Bostadsbolaget har i övrigt mestadels ett äldre fastighetsbestånd med stort renoverings- och underhållsbehov. Renoveringar sker allteftersom ekonomin tillåter.

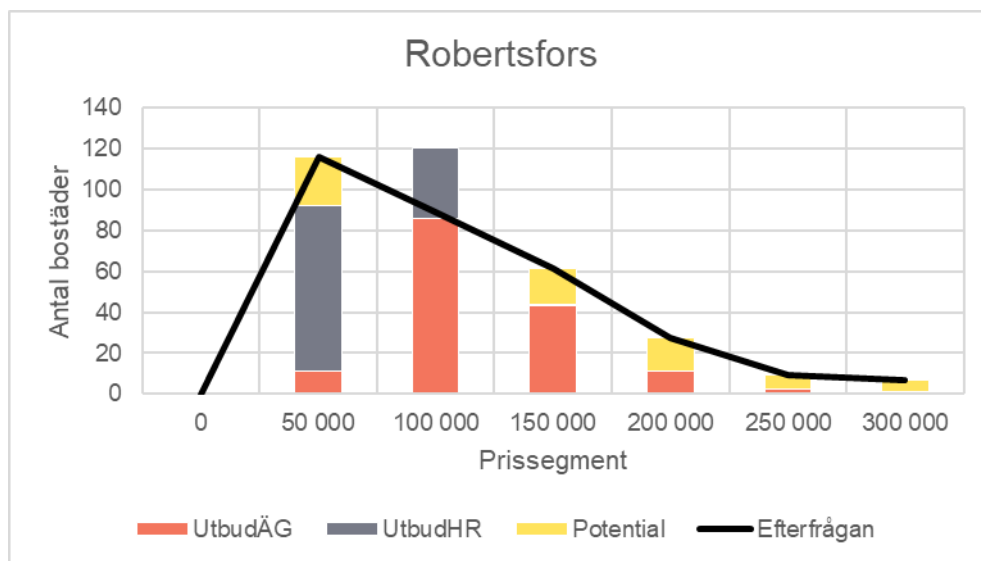
Personalen på uthyrningsavdelningen, som nyuthyr ca 10-20 bostäder per år, märker av att redan mindre hyreshöjningar efter renoveringar gör det svårare att hyra ut till unga utan fast arbete och till äldre personer med endast pension som inkomst. I den mindre tätorten Ånäset blockhyrs, för målgruppen 65+, två fastigheter av Statens Bostadsomvandling (SBO) som totalrenoverats med statliga medel. I Bygdeå blir det sällan ledigt, men omsättningen är högre i Ånäset och i Robertsfors. Den populäraste boendeformer, som sällan blir lediga, är de 50-tal parhus som

RobertsforsBostäder hyr ut. Dessa har en låg kallhyra och finns utspridda i alla av kommunens orter. Men dessa hus byggdes under 1960-70-talen och har idag ett stort renoverings- och underhållsbehov.

Från det kommunägda bolagets horisont följer de kommunens vision om att växa och ambitionen att bygga nya bostäder. Men ekonomin i bolaget är ansträngt och det är svårt att hitta finansiering för att bygga nytt. Fokus ligger på att underhålla det hyresbestånd de har. Förhoppningen ligger i att det är privata medel som ska finansiera den bostadsproduktion som ska möta behovet av tillväxt. I dagsläget pågår det ingen nyproduktion i Robertsfors.

4.6.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Robertsfors finns det efterfrågan för ca 30 bostäder i prissegmentet 150-200 tkr, men å andra sidan ett lika stort överskott av bostäder i segmentet 100 tkr. Det finns en efterfrågan på ett tiotal dyrare bostäder, som dock troligen blir svåra att bygga lokalt.



Figur 32: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.6.2 Bostadsbyggnadsplaner

Robertsfors kommuns strategiska läge har de senaste åren förbättrats i takt med att E4 söderut mot Umeå har förbättrats. När Norrbotniabanan invigs 2030 kommer det strategiska läget för centralorten bli betydligt bättre än idag medan Robertsfors norra omland endast marginellt får en större tillväxtpotential då det från den största orten, Änåset utan stationsläge, kommer att ta ca 30 minuter att ta sig till stationen i Robertsfors. När E4

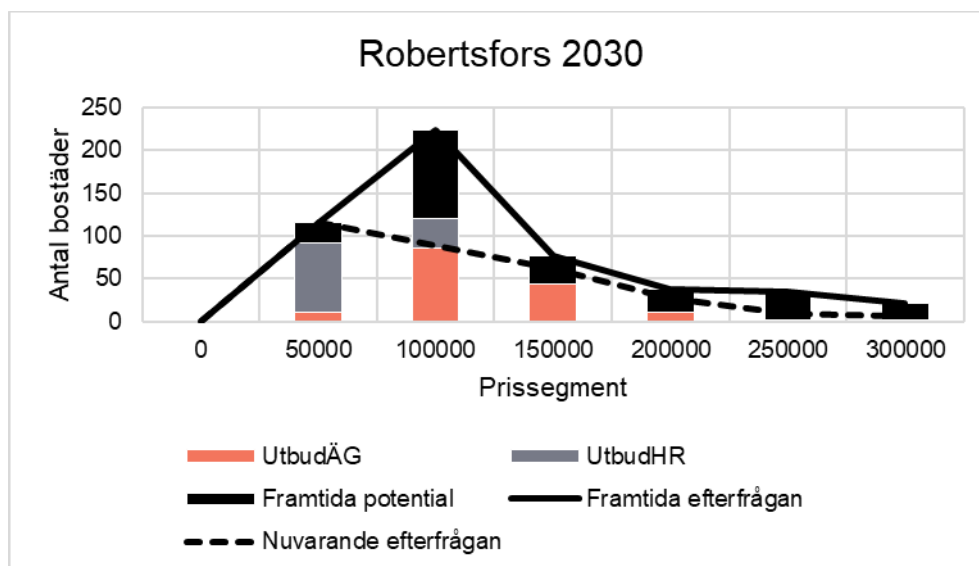
norrut till Skellefteå har byggt ut kommer körtiden att kortas, men det kommer fortfarande att vara 6-7 mil mellan Ånäset och Skellefteå. Det mesta av tillväxtpotentialen och bostadsbyggandet kan därmed förväntas ske i centralorten, i Sikeå vid kusten och i den södra delen av kommunen längs kusten söderut mot Umeå.

4.6.3 Planerade näringslivsetableringar

Några större lokala näringslivsetableringar är inte att vänta i Robertsfors. Men kommunen har en stor potential att växa som bostadsort med arbetspendling till både Umeå och Skellefteå. När Norrbotniabanan och stationsläget Robertsfors är i trafik år 2030 beräknas kan tätortens befolkning inom 30 minuters arbetspendling nå ca 70 000 arbetsplatser, jämfört med endast 3 000 idag. Detta bedöms kunna leda till en ökad inflyttning om ca 400 personer varav 300 sysselsatta.

4.6.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion

Det förväntas finnas en efterfrågan på 140 bostäder i prissegmentet 100-150 tkr. Efterfrågan på dyrare bostäder uppgår till ca 80 enheter. På grund av att de bostäder är så ovanligt förekommande i kommunen är det dock oklart om de kommer gå att byggas lokalt.



Figur 33 Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt nuvarande och framtida efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.7 Norsjö

Norsjö kommun, 8 mil nordväst om Skellefteå, har knappt 4 000 invånare. Historiskt har befolkningsutvecklingen varit vikande i kommunen. De senaste tio åren har invånarantalet minskat med i genomsnitt 20 pers/år. Trots att inflyttningen är större än utflyttningen blir utvecklingen vikande då antalet döda är fler än födda i kommunen.

Tätorten Norsjö är centralorten i kommunen och där bor ca hälften av kommunens invånare. I övrigt finns även tätorten Bastuträsk med 400 invånare, övrig befolkning bor i mindre samhällen och byar.

Nästan 70 procent av flyttarna i Norsjö sker inom kommunen, 22 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 11 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 70 procent i Skellefteå.

Kommunen beskriver inflyttningen som tre olika kategorier av personer: de som vill byta livsstil till ett naturnära liv och leva på besparingar, de som vill driva egna mindre företag och de som söker arbete i kommunen. Livsstilsinvandring från Europa är en viktig del, de vill bo enskilt och har med sig eller startar upp företag ofta kopplade till besöksnäringen. Kommunen behöver dock fler som söker de lediga jobben i näringslivet och den offentliga sektorn. Kommunens arbetsmarknadsrekryterare upplever det idag som enklare att nå inflyttare från andra länder i jämförelse med södra Sverige. Tilltron finns till att industriutvecklingen i Norrland även ska ge fler invånare till Norsjö.

Norsjö näringsliv domineras av industrigrenarna trä, åkerier, byggvaror, energi och mineral. Norsjö ligger på stråket Skellefteå-fältet där näringslivet märkt en ökad efterfrågan de senaste åren och också själva gör stora investeringar. Energiproduktionen i kommunen består av vindkraft och vattenkraft. En ny vindkraftspark beslutades 2018 och Vattenfall har nyligen investerat i en ny turbin i kraftverket i Skellefteälven. Den största privata arbetsgivaren är provborrningsföretaget Protek som letar nya mineralfyndigheter. Gruvor finns inte i Norsjö men strax utanför kommungränsen finns två gruvor i Skellefteå och Kristinebergsgruvan i Lycksele. Många av gruvarbetarna bor i Norsjö och pendlar. Till näringslivet hör även rennäringen i Norsjö som går ända ut till vinterbetet vid kusten.

Kommunstyrelsen har visionen att Norsjö år 2040 ska ha vuxit till 5 000 invånare. Detta för att kommuninvånarna ska kunna leva ett gott liv med arbetskraft och service inom olika sektorer. Idag är det just bristen på arbetskraft inom både kommunal service och industri som saknas. Företag vill idag investera och anställa 75-100 personer, men så många sökande

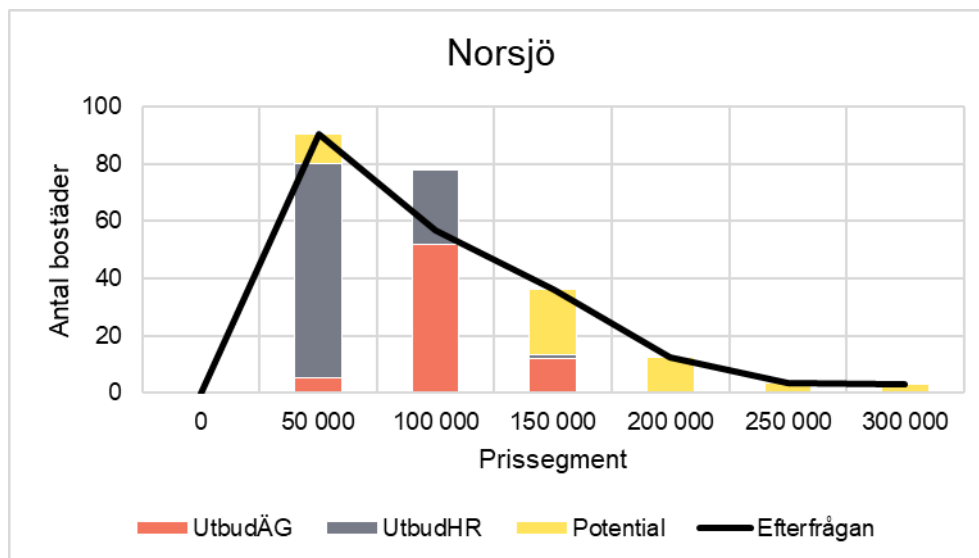
finns inte. På sikt ser de även att pensionsavgångarna de kommande 5-10 åren medför att flera hundra arbetsplatser behöver ny tillsättas. Kommunens fokus är att inrikes flyttnetto måste ökas. Genom det kan också födelsenettet ökas och på sikt bli positivt.

Kommunen tjänstemän beskriver det nya läget tydligt. Med en ambition att växa med 1 000 invånare på 20 år, att gå i takt med näringslivets rekryteringsbehov och att erbjuda inflyttare bra bostäder behöver politiken ha modet att fatta beslut om bostadsbyggande utan konkret efterfrågan. Det går inte att vänta på de nuvarande kommuninvånarnas efterfrågan utan bostäder måste byggas för att arbetskraften ska flytta hit.

De konkreta byggplaner är idag få, kommunen är i ett planeringsskede, arbetar med sin översiktsplan och för samtal med intressenter som vill bygga. I ÖP har obbyggda befintliga bostadsområden kompletterats med nya bostadsområden både i Norsjö och Bastuträsk. I planen ligger fokus på egnahem och större lägenheter, i attraktiva lägen, som ska locka familjer att flytta till kommunen. Det ekonomiska förutsättningarna är dock besvärliga just nu och investeringsstödet hade behövts nu. Det kommunägda Norsjölägenheter AB har inte de ekonomiska musklerna att bygga utan har fokus på att underhålla sitt bostadsbestånd. Försäljning av kommunägda hyresrätter har skett i Bastuträsk till privat hyresvärd. Efterfrågan och priserna har ökat på de fritidshus i Norsjö som ligger närmare Skellefteå, vilket öppnar för distansarbete och kanske en framtida permanentning.

4.7.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Norsjö finns det ett efterfrågeöverskott på bostäder framförallt i prissegmentet 150-200 tkr, ca 40 enheter, men ett överskott på 20 bostäder i segmentet 100 tkr. Det finns köpkraftig efterfrågan på en handfull dyrare bostäder men de blir svåra att bygga lokalt.



Figur 34: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.7.2 Bostadsbyggnadsplaner

De konkreta byggplaner är idag få, kommunen är i ett planeringsskede, arbetar med sin översiktsplan och för samtal med intressenter som vill bygga. I ÖP har obbyggda befintliga bostadsområden kompletterats med nya bostadsområden både i Norsjö och Bastuträsk. I planen ligger fokus på egnahem och större lägenheter, i attraktiva lägen, som ska locka familjer att flytta till kommunen.

4.7.3 Planerade näringslivetableringar

Näringslivet i Norsjö domineras av industrigrenarna trä, åkerier, byggvaror, energi och mineral. En ny vindkraftspark beslutades 2018 och Vattenfall har nyligen investerat i kraftverket i Skellefteälven. Någon direkt näringslivetablering är i närtid inte aktuell, men näringslivet i Norsjö har stora rekryteringsbehov till följd av både investeringar och kommande pensionsavgångar.

4.8 Malå

Ingen av de kontaktade personerna i Malå kommun – varken hos det kommunägda bostadsbolaget eller i kommunen – har haft möjlighet att under rapportarbetet ställa upp på en intervju. Ett sent inkommet erbjudande fick av tidsbrist tyvärr avböjas.

Malå kommun ligger i norra Västerbotten, cirka 7 mil norr om Lycksele, intill sjön Malåträsket. Kommunen har cirka 4 100 invånare och Malå är centralort med majoriteten, över två tredjedelar, av invånarna. Resterande del av invånarna bor främst i byarna Rökå, Rentjärn, Adak och Lainejaur.

Drygt 60 procent av flyttarna i Malå sker inom kommunen, 19 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 18 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 25 procent i Umeå och 25 procent i Skellefteå.

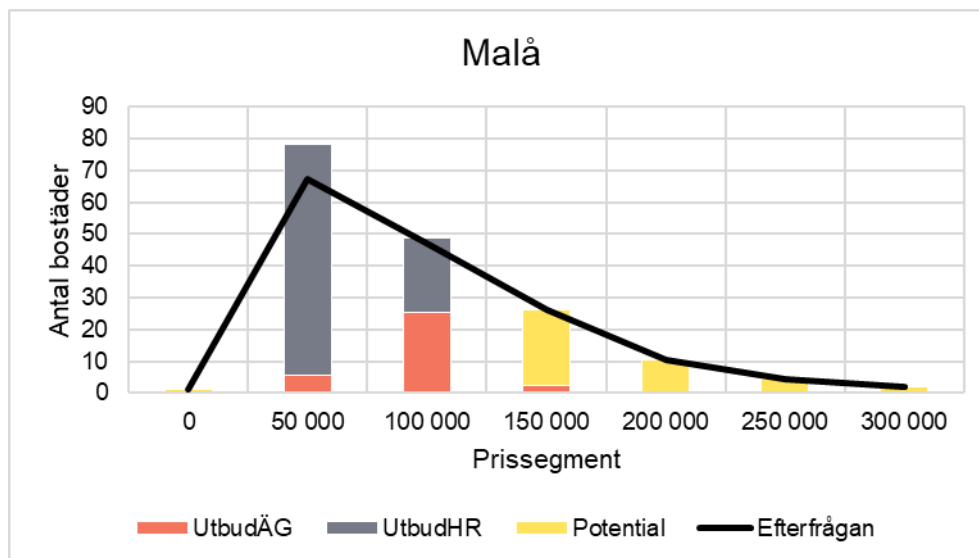
Enligt SCBs befolkningsstatistik har Malå kommuns befolkningsutveckling kontinuerligt minskat under det senaste 10 åren. Från 2010 till 2021 har befolkningen förändrats från 4 541 till 4 107, vilket är en befolkningsminskning på ungefär 10 procent. Orsakerna till tappet beror i huvudsak på hög utflyttning, särskilt bland unga vuxna.

Malå kommun uppger på sin webbplats att de natursköna omgivningarna skapar bra boendemiljöer och i kommunens översiktsplan beskrivs att målet är att bibehålla och utveckla flerbostadshus, småhus och villor i såväl tätorten som i byarna. Det framtida bostadsbyggandet grundar sig i kommunens ambition att kunna erbjuda tomter och/eller lägenheter till de som vill flytta till Malå.

Malåbostaden som är Malå kommuns helägda bostadsföretag har ett bostadsbestånd på ca 500 lägenheter vilket är 80 procent av det totala antalet hyreslägenheter som finns i kommunen. På sin webbsida uppger Malåbostaden att de strävar efter att tillhandahålla prisvärda lägenheter. Några framtida byggplaner för Malå kan inte utläsas på webbsidan.

4.8.1 Förutsättningar för nyproduktion

I Malå finns det väldigt få bostäder med en kostnad över 100 000 kr, men likväl en efterfrågan med köpkraft för sådana prissegment. Totalt finns det en potential på ca 40 enheter, som dock troligen blir svåra att bygga.



Figur 35: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.8.2 Bostadsbyggnadsplaner

Ingen intervju genomfördes med Malå.

4.8.3 Planerade näringslivetableringar

Malå har ett varierat näringsliv med stora industrier inom gruvdrift, trä, entreprenad, anläggning och tillverkning. Teknikutvecklingen är en viktig del av näringslivet och i kommunen finns företag med högt tekniskt kunnande som är aktiva på såväl den nationella som den internationella marknaden. Utöver det är tjänstesektorn en viktig arbetsplats och det har tillkommit fler företag inom bland annat turist- och besöksnäringen.

4.9 Storuman

Fjällkommunen Storuman har en befolkning på cirka 5 750 invånare och är beläget i västra Västerbotten. Kommunens största tätort är Storuman med 2 150 invånare och därefter följer de mindre orterna Stensele, Hemavan och Tärnaby. Stensele har en central roll för områdets service och handel och Tärnaby och Hemavan är populära destinationer för framförallt vintersport. Det är 10 mil (1 tim 15 min) söderut till Lycksele och 23 mil (ca 3 tim) söderut till Umeå.

Drygt 60 procent av flyttarna i Storuman sker inom kommunen, 18 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 19 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 40 procent i Umeå.

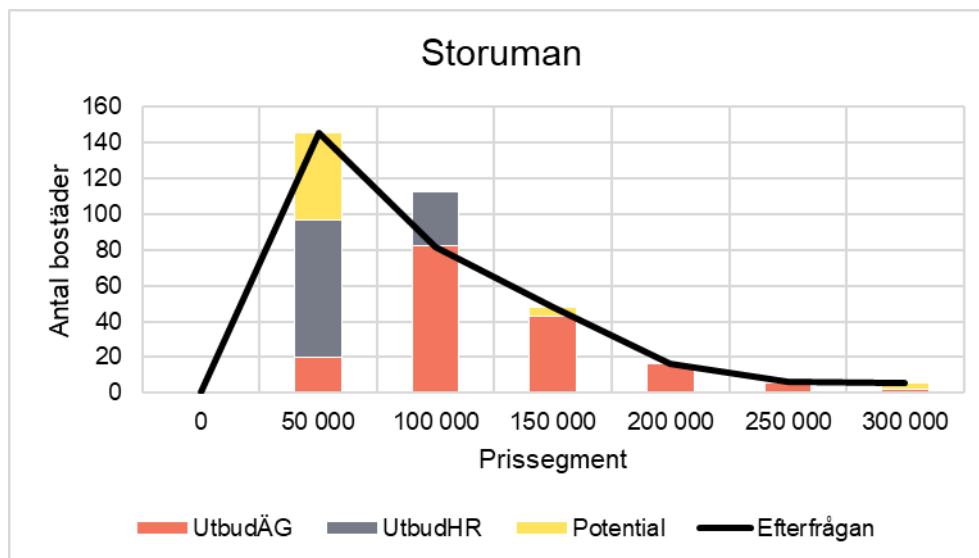
Befolkningsutvecklingen i Storuman har under det senaste 10 åren varit stabilt sjunkande, med en befolkningsminskning med totalt 400 invånare sedan 2010. Kommunen ser en krympning av samtliga orter i kommunen förutom Hemavan som har vuxit i invånarantal. Det beror på att kommunen har en åldrande befolkning där den äldre gruppen ökar samtidigt som de yngre grupperna minskar.

De större arbetsgivarna i kommunen är, förutom kommunen själv, de verkstadsmekaniska företagen Compia, Råsunda mekaniska och Rottne. Även Vattenfalls vattenkraftverk och dammar samt en större vindkraftspark finns i kommunen, men dessa är inte så arbetskraftsintensiva. Starkast växande näringslivsgren är fjällturismen i Hemavan och Tärnaby, men där är många endast säsongsanställda. Stor efterfrågan finns för fritidsbostäder och temporära boenden men inte lika stor för permanentbostäder.

Bostadsbeståndet i Storuman består till största delen av hyresrätter och ägda småhus. Framöver uppskattar kommunen att det kommer att byggas mer i Hemavan, men några konkreta byggplaner har inte fastställts. I övriga kommunen kommer upprustning av befintliga bostäder och planering för ett eventuellt trygghetsboende att prioriteras. Kommunen ser en vilja hos privatpersoner att bygga i kommunens attraktiva och strandnära områden, men höga byggkostnader och svårigheter att lånefinansiera sätter stopp.

4.9.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Storuman möter utbud efterfrågan och någon nybyggnationspotential går ej att se i statistiken.



Figur 36: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.9.2 Bostadsbyggnadsplaner

Det råder svagt överskott av bostäder i östra kommundelen och underskott av bostäder i Tärnaby och Hemavan där turistutvecklingen är stor. Det finns en vilja att riva ett slitet lägenhetshus i Stensele och bygga ett nytt 20-tal lägenheter i Storuman för att förnygra bostadsbeståndet. Även ett gruppboende har kommunen marknadsfört starkt för att få äldre personer att flytta från hus till lägenhet, men intresset var förvånansvärt lågt. Det som eventuellt kommer att byggas fram till 2030 är boenden i Tärnaby och Hemavan.

4.9.3 Planerade näringslivetableringar

Storumanas näringsliv består till störst del av verksamhetstekniska företag samt vatten- och vindkraft. Kommunen har en av Sveriges största vindkraftsparker och flera vattenkraftverk som drivs av Vattenfall. Även besöks- och turismnäring i fjällområdena är viktiga näringsgrenar i kommunen.

4.10 Sorsele

Sorsele är en fjällkommun i nordvästra Västerbotten och har drygt 2 400 invånare. Största tätort är Sorsele och här bor ungefär hälften av kommunens invånare. I kommunen finns de tre övriga servicenoderna Ammarnäs, Blattniksele och Gargnäs samt mindre byar där resterande befolkning bor. Sorsele är ett Natura2000 område eftersom 65 procent av

ytan är naturreservat. Avståndet med bil till Skellefteå är 21 mil (2 tim 30 min) och till Umeå 26 mil (3 tim 15 min)

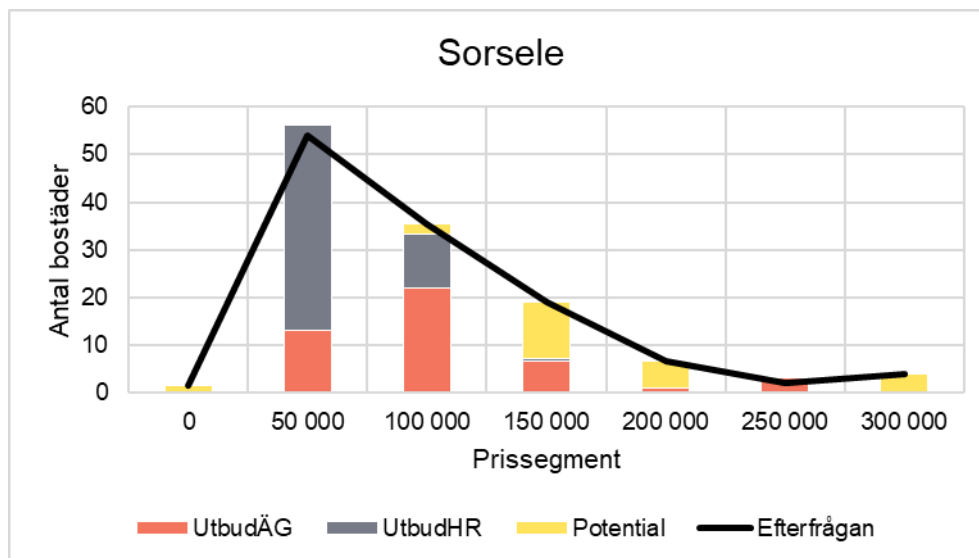
Drygt 50 procent av flyttarna i Sorsele sker inom kommunen, 26 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 21 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 27 procent i Umeå och 18 procent i Skellefteå.

Befolkningen i Sorsele kommun minskar kontinuerligt, 2010 var det 2 800 invånare vilket innebär en minskning på 400 personer fram till 2022. De främsta anledningarna är en åldrande befolkning och hög utflytt av den yngre befolkningen. Brist på gymnasieplatser gör att många flyttar redan i gymnasieålder för att utbilda sig. Under 2015 tog Sorsele emot cirka 200 kvotflyktingar som några år senare flyttade vidare, vilket bidrog till större negativt flyttnetto. Kommunens realistiska bedömning för framtiden är en fortsatt befolkningsminskning.

De lägenheter i Sorsele som tidigare haft höga vakansnivåer är nu uthyrda. Kommunen bedömer att invånarna flyttar runt på lagom nivåer i nuläget, men att det eventuellt börjar närma sig bostadsbrist. Bostadsbeståndet består till stor del av äldre hus i dåligt skick, men höga byggpriser och oroligt ekonomiskt läge har skapat problem för kommunen att rusta upp dessa. Det finns även ett stort antal fritidshus som övergått till permanentboende.

4.10.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Sorsele finns en efterfrågan på 15 bostäder i segmentet 100-150 tkr. Ett visst efterfrågeöverskott på dyrare bostäder finns men de blir nog svåra att bygga lokalt.



Figur 37: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.10.2 Bostadsbyggnadsplaner

I nuläget är det balans på bostadsmarknaden, men inom den närmsta framtiden bedömer kommunen att det kommer behövas fler lediga lägenheter. Det finns inga planer på nyproduktion av bostäder fram till 2030, endast några parhus anpassade för äldre. Det finns behov av att renovera och rusta upp befintliga bostäder.

4.10.3 Planerade näringslivsetableringar

Näringslivet i Sorsele kommun består främst av industri inom trä, byggentreprenad och vattenkraft. Fflertalet småföretagare arbetar också inom besöks- och turismnäringen. Det finns en lång tradition inom näringslivsgrenarna som ger företagen en stark ställning på marknaden. Kommunen bedömer att besöksnäringen är det som kommer att växa inom de närmsta åren.

4.11 Dorotea

Dorotea är en avlång fjällkommun i sydvästra Västerbotten gränsande mot Jämtland med drygt 2 400 invånare, vilket gör kommunen till en av Sveriges minsta. Kommunens största tätort är Dorotea där majoriteten av befolkningen bor, näststörst är Borgafjäll som är en populär turistdestination under främst vinterhalvåret. Den övriga befolkningen bor i mindre byar utspridda i kommunen. Dorotea ligger avståndsmässigt långt

från större tätorter. Till Lycksele är det 14 mil (1 tim 45 min), till Östersund 17 mil (2 tim 15 min) och till Umeå 21 mil (2 tim 40 min).

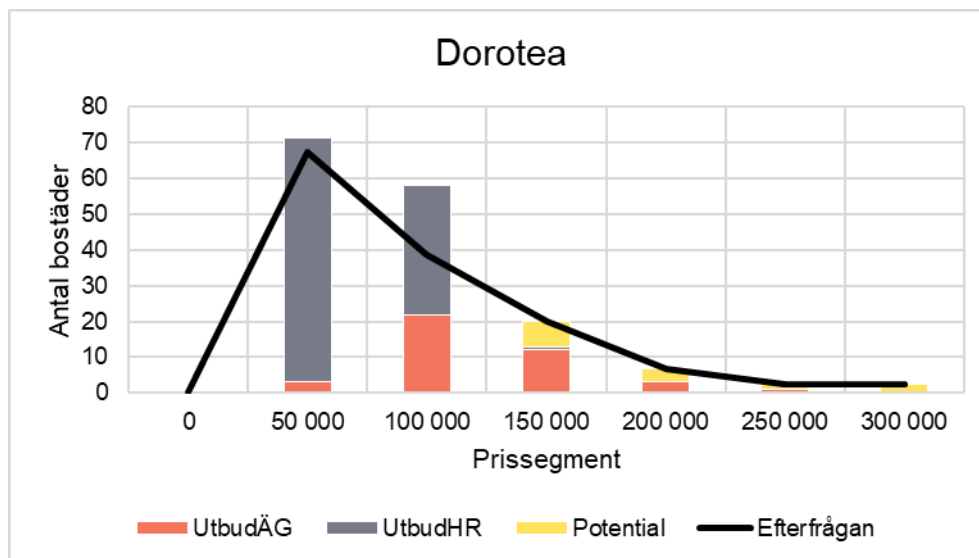
I Dorotea sker 60 procent av flyttarna inom kommunen, 16 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 24 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 49 procent i Umeå.

Det är en tydlig befolkningsminskning i kommunen och under de senaste 10 åren har kommunen minskat med nästan 13 procent. Den bedömning som kommunen gör inför framtiden är att invånarantalet troligen kommer att fortsätta minska. Viktigt att ha i åtanke är att de närmare 10 000 säsongsbesökare (fritidsboende och säsongsanställda) som bor tillfälligt i Borgafjäll inte syns i statistiken.

Det bedöms vara ett överskott på bostäder i Dorotea tätort men under turistsäsongen ett underskott på bostäder i Borgafjäll. Av bostadsbeståndet är ca 800 stycken fritidshus varav en stor del är tomställda, så kallade Ödehus. Kommunen upplever ett ökat intresse i att bygga hus som under de senaste åren har ökat i värde. I nuläget har kommunen inga byggplaner för Dorotea tätort eller de omkringliggande byarna, men i Borgafjäll pågår en större expansion av fritidshusbyggande. Här investeras det i skidanläggningarna och det finns planer på att bygga 300 stugor med totalt 2 000 bäddar.

4.11.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Dorotea finns ett efterfrågeöverskott som vittnar om en potential för nybyggnation om ca 10 enheter i prissegmentet 150-200 tkr, som bedöms gå att bygga lokalt.



Figur 38: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.11.2 Bostadsbyggnadsplaner

Har idag överskott på bostäder till följd av mångårig befolkningsminskning och har inga planer på nyproduktion av permanentbostäder. Men i skidorten Borgafjäll där investeringar också sker i skidanläggningar planeras för byggandet av ca 300 nya fritidshus.

4.11.3 Planerade näringslivsetableringar

Det finns en lång tradition av småföretagande och tillverkande industri i kommunen. På den privata sidan är de två största branscherna tillverkning och kundtjänst, men på senare år har företag inom it-support vuxit. Dessutom har utbyggnationen av fibernät och elnät möjliggjort för företagare att etablera sig i kommunens fjällbyar.

4.12 Vännäs

Vännäs kommun, ca 3 mil nordväst om Umeå, har drygt 9 000 invånare. I kommunen finns de tre större samhällena Vännäs, Vännäsby och Tväråbäck där majoriteten av invånarna bor. Resterande del av kommunen består av småbyar. Vännäs är den större centralorten med 5 500 invånare men även i Vännäsby med 2 500 invånare finns ett utbud av service samt en gymnasieskola som erbjuder idrottssatsning på bland annat hockey och snowboard, något som lockat elever från såväl kranskommuner som internationellt. Vännäs och Umeå ingår i samma arbetsmarknadsområde och stor arbetspendling sker.

Nästan 50 procent av flyttarna i Vännäs sker inom kommunen, 39 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 14 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 76 procent i Umeå.

Vännäs har haft en stadig befolkningstillväxt under senare år, en ökning med ca 60 personer per år, främst inflyttning av unga i barnafödande ålder. Befolkningsprognosen fram till 2030 är att tillväxten avtar något men ligga kvar på en ökning med 40-50 personer per år. Vännäs har relativt sett en yngre befolkning och många barn.

Näringslivet är till del kopplat till Vännäs som järnvägsknut med tågreparationer och rälsarbeten, då Umeåterminalen inte har plats för denna serviceindustri. Men annars är näringslivet inriktat på branscher som åkerier, tillverkningsindustri, konsultföretag, maskintillverkning, grossistföretag, sågverk och ett antal skogsbolag som utgår från Vännäs. En bred näringslivsstruktur som helt domineras av små familjeägda företag – det finns ingen enskild stor arbetsplats. Den offentliga sektorn är dock lite större än normalt för en så liten kommun som Vännäs vilket förklaras av en stor gymnasieskola och stor handikappomsorg som också försörjer Umeås befolkning.

Det finns ett efterfrågetryck på villatomter för småhusbyggande och kommunen arbetar med att få upp planberedskap för tomter. Det är till del bristen på lediga byggbara villatomter i Umeå som medför ett ökat tryck på tomter i Vännäs och Vännäsby. God offentlig och kommersiell service, bra handel, lägre tomtpriser och bra pendlingsmöjligheter gör att Vännäs är ett attraktivt alternativ till Umeå – och i det avseende ett mer attraktivt alternativ än exempelvis Nordmaling eller Vindeln.

Kommunägda Vännäs Fastigheter AB har 620 bostäder och 100 gruppboendestäder. Omsättningen i hyresbeståndet gör att ca 15 procent av hyresrätterna blir tillgängliga varje år, men i de populärare områdena som har en äldre befolkning är omflyttningen betydligt lägre. I anslutning till gymnasiet och vuxenutbildningen vid Liljaskolan finns många små hyreslägenheter avsatta för elever och här är det istället en hög omsättning eftersom studietiden vanligtvis är på 3–4 år.

Det råder bostadsbrist i Vännäs och bostadsbolagets bostadskö har i nuläget flera tusen sökande. Vännäs Fastigheter har under senare år byggt ett flertal s.k. SABO Kombohus med investeringsbidrag och har för dessa en hyresnivå på 1 350 kr/m²/år. Den senaste nyproduktionen, med inflyttning 2024, kommer dock inte att kunna få investeringsstöd och hyresnivån blir då 1 825 kr/m²/år. Det byggs en del nyproduktion i kommunen, men trots högre boendekostnader i dessa nybyggda hus så är

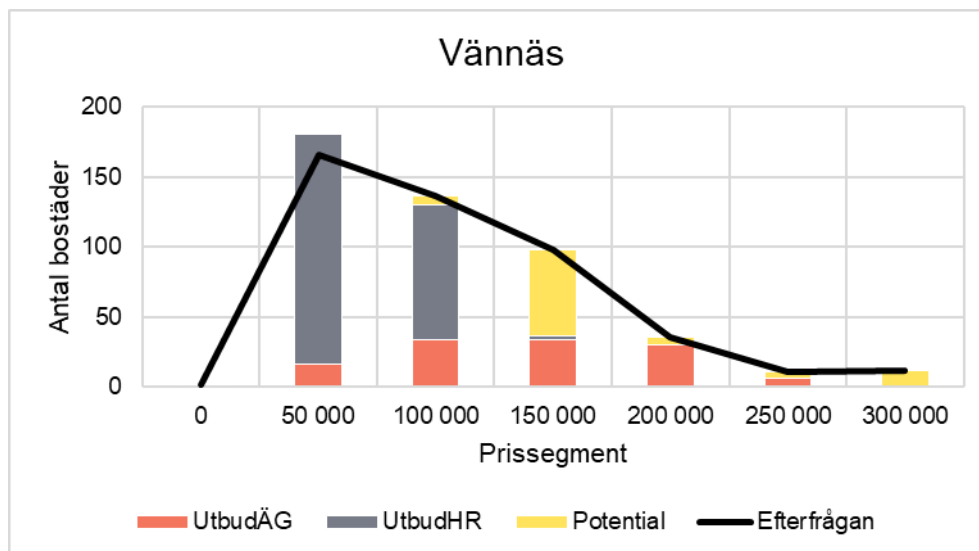
intresset stort bland invånarna och vakansrisken vid nyproduktion bedöms som låg. Utan investeringsstödet är det svårt att bygga utanför Vännäs och Vännäsby.

Fram till 2030 finns det i översiktsplanen ett bostadsmål på 600-900 nya bostäder. Men redan nu är många av tomterna i planen redan bebyggda då kommunen behövde bygga fortare än planerat. Tyvärr är de geografiska förutsättningarna sådana att Vännäs som tätort har markbrist då utbyggnadsplanerna begränsas av Umeälven där de saknar rätt dimensionerade broar för att bygga på andra sidan, väg E12 är ett hinder och den jordbruksmark som ligger i direkt anslutning till tätorten vill de inte nyttja för bostadsbyggande. Ett ytterligare hinder är ett antal naturskyddsområden där Länsstyrelsen är tuffa i sin bedömning. Dessa attraktiva områdena skulle kunna bli platser som lockar inflyttare, men dessa kan inte exploateras.

För att bygga i paritet med behovet behöver Vännäs Fastigheter fram till 2030 bygga 25 nya bostäder per år. Vännäs Fastigheter är idag de enda som bygger hyresrätter. Även bostadsrätter, bland annat i radhus, har byggts under senare år. Det har även byggts, och kommer att byggas, småhus i Vännäs.

4.12.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Vännäs finns ett relativt stort efterfrågeöverskott, på ca 60 bostäder, i prissegmentet 150 tkr. Efterfrågan på bostäderna i prissegmenten 200-250 tkr kan bli svårare att tillgodose, men inte omöjligt i rätt läge.



Figur 39: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.12.2 Bostadsbyggnadsplaner

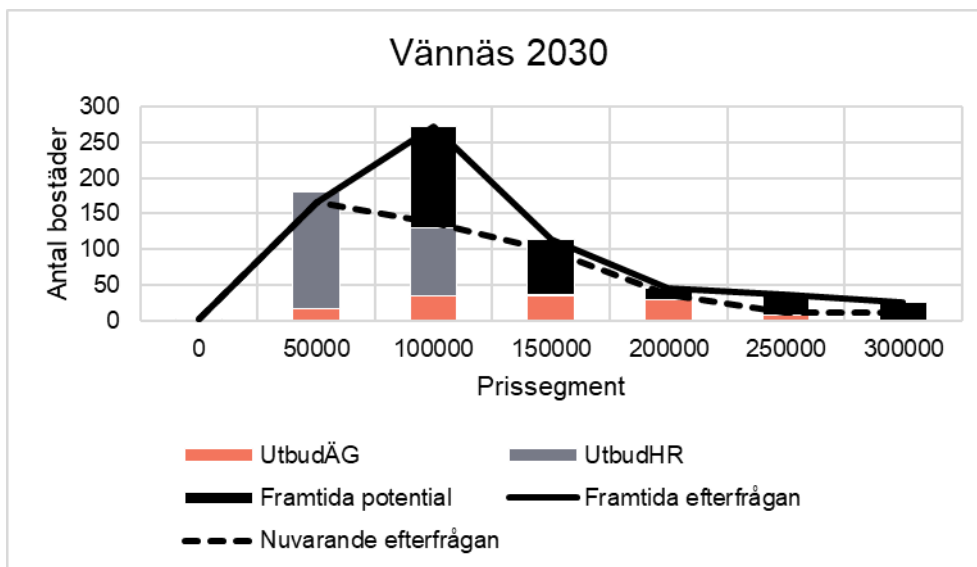
För att möta efterfrågan hos den inflyttande befolkningen har kommunen byggt relativt många bostäder under senare år. Fram till 2030 finns det i översiktsplanen ett bostadsmål på 600-900 nya bostäder. Men redan nu är många av tomterna i planen redan bebyggda då kommunen behövde bygga fortare än planerat. De geografiska förutsättningarna medför att Vännäs har markbrist då utbyggnadsplanerna begränsas av Umeälven, väg E12, jordbruksmark och naturskyddsområden i direkt anslutning till tätorten.

4.12.3 Planerade näringslivsetableringar

Saknar idag en stor enskild näringslivsetablering och det finns inga förväntningar om att det ska komma i en nära framtid. De ser sig främst som en arbetspendlingskommun till Umeå. Vännäs har som järnvägsknut en tradition av serviceindustri med tågreparationer och rälsarbeten. I övrigt är det småföretagande som dominerar i en bred struktur bestående av åkerier, tillverkningsindustri, konsultföretag, maskintillverkning, grossistföretag, sågverk och ett antal skogsbolag som utgår från Vännäs.

4.12.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion

I Vännäs bedöms det finnas en efterfrågan på 220 bostäder i prissegmentet 100-150 tkr.



Figur 40 Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt nuvarande och framtida efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.13 Vilhelmina

Vilhelmina är en fjällkommun i sydvästra Västerbotten med knappt 6 400 invånare. Befolkningsutvecklingen i Vilhelmina har sedan år 2000 minskat i snitt med 10 personer årligen. Kommunen ser att det är en stadig trend som beräknas fortsätta framöver om inte någon stor förändring sker.

I Vilhelmina sker 70 procent av flyttarna inom kommunen, 13 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 16 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 41 procent i Umeå.

Det främsta orsakerna till den rådande befolkningsminskningen är att många flyttar ut från kommunen och att det föds får få. Det finns ett samband mellan dessa eftersom de som flyttar ut är unga vuxna som högst sannolikt bildar familj. Vilhelmina har ett negativt inflyttningsnetto, med undantag för åren 2015-2018 då många asylsökanden fick boende i kommunen. Migrationsverket lade ner sin anläggning i Vilhelmina 2018 och i samband med förändrat politiskt läge och pandemi sökte sig färre asylsökande hit. I nuläget tar Vilhelmina emot ett 30-tal kvotflyktingar och har några inflyttar från sydeuropéer med anledning av natur och livsstil. Det finns ett stort intresse av att flytta till hus i naturnära läge, men många hus står tomma och används inte vilket kommunen ser som ett problem.

Det finns en politisk ambition att vända befolkningsutvecklingen och Vilhelmina kommun har därför tagit fram en arbetsgrupp för detta. Denna

framtidsgrupp diskuterar frågor kring hur trenden kan vändas och analyserar olika ingångsvärden och framtidsscenario. Syftet med det nya tillvägagångssättet är att lägga fram en plan för framtidsutvecklingen 10 år framåt. Kommunen arbetar även lokalt och regionalt med olika samarbetspartners för att utvecklas och är delaktiga i samverkansprojektet Region 10 som syftar till att stärka kommunernas roll och utveckling i 10 inlandskommuner i Norr- och Västerbotten.

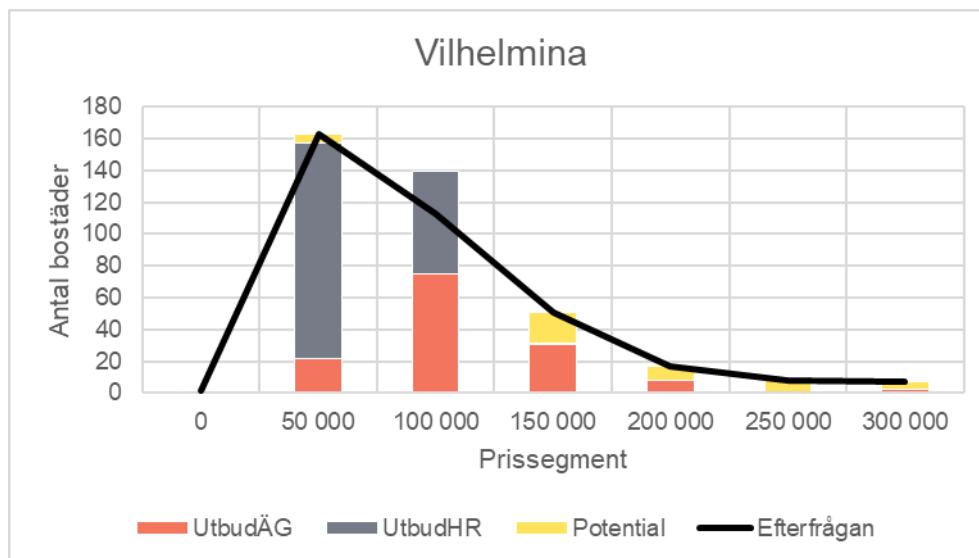
Kommunen är den största arbetsgivaren och ger flest arbetstillfällen för kommunens invånare, men det finns även flera småföretag med produktion av olika typer av varor. Den största arbetsplatsen är en stor ICA-butik med ca 100 anställda personer under ett år.

I kommunen finns i nuläget drygt 50 lägenheter lediga och det finns inga planer på att bygga nya bostäder för permanenta boende. Fokus ligger på att underhålla och anpassa de lägenheter som finns. Däremot har bostadsbyggandet för fritidsverksamhet tagit fart och i nuläget finns drygt 10 planer som ska sättas i verk. Det är endast fritidshus och köps av normmän nära gränsen och svenskar från hela landet som vill utnyttja friluftslivet. Vilhelmina kommun samarbetar med bostadsbolagen för att finna en balans i bostadsutvecklingen med bostadsmarknadsenkäten som främsta underlag.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Vibo (Vilhelmina bostäder) har 692 hyreslägenheter i kommunen och bedömer att det finns ett överskott på lägenheter och vakanser på cirka 8 procent. Vibo uppger att det inte har någon allmän bostadskö, men att det har uppstått kö till de områden som är populära bland den äldre befolkningen. Förmånligheten för äldre att bo kvar i villa, trots att det inte är nödvändigt, har skapat ett större behov av bygga trygghetsboenden. Utvecklingen i kommunen pekar på att de äldre är i störst behov av lägenheter och nu har Statens bostadsomvandling SBO planerat att bygga ett 65+ boende som Vibo kommer att blockhyra.

4.13.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Vilhelmina finns en potential på ca 35 bostäder i segmentet 150-200 tkr. De dyrare bostäderna blir nog svåra att bygga lokalt.



Figur 41: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.13.2 Bostadsbyggnadsplaner

Det finns ett överskott på lägenheter och vakanser på cirka 8 procent i Vilhelmina kommun och en ansträngd ekonomi i kommunen har stannat av bostadsbyggandet. Under 2015 genomförades en omvandling av centrumhuset till 16 lägenheter som trygghetsboende, eftersom det är den äldre befolkningen som är i störst behov av boende. Kommunen har en detaljplan för flerbostadshus i Kittelfjäll som totalt rymmer 24 lägenheter under samråd.

4.13.3 Planerade näringslivsetableringar

Servicesektorn, besöksnäringen, bygghandel och skogsindustrin utgör stor del av Vilhelmina kommuns näringsliv. Några större näringslivsetableringar finns inte i planeringen.

4.14 Åsele

Åsele kommun är en mindre inlandskommun med knappt 2 800 invånare. Förutom tätorten Åsele där de flesta invånare bor finns även tätorten Fredrika med ca 300 invånare. Viss arbetspendling sker med grannkommunerna Lycksele (88 km) och Dorotea (49 km).

Drygt 60 procent av flyttarna i Åsele sker inom kommunen, 19 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 18 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 37 procent i Umeå.

Den långsiktiga trenden har varit att invånare har flyttat från kommunen i kombination med ett negativt födelsenetto på ca 40 pers/år. Utflyttningen består främst av unga som flyttar för studier och arbete. En viss inflyttning sker av idag av personer som söker sig ut från städer och vill leva i ett lugnare livstempo. I den gruppen återfinns även inflyttning från Europa, exempelvis tyskar och holländare. Sedan mitten på 2010-talet har befolkningsminskningen gått långsammare och under vissa år har befolkningsantalet till och med ökat, till exempel under åren 2018 och 2021.

Den långsiktigt vikande befolkningsutvecklingen har medfört bitvis höga vakansgrader i bostadsbeståndet som i sin tur initierat både kallställning och rivning av befintliga fastigheter. Under senare år har de lokala tillverkningsindustrierna gått bättre vilket medfört inflyttning av arbetskraft. En inflyttning som inneburit en viss ökad bostadsefterfrågan. Men det är fortsatt osäkert om befolkningsutvecklingen långsiktigt kommer att vändas till positiva siffror eller inte. Kommunen budgeterar varje år för en fortsatt befolkningsminskning på ca 10 pers/år.

I kommunen finns det ca 1 600 bostäder, där den största fastighetsägaren med hyresbostäder är kommunägda Åselehus med 256 hyreslägenheter. Antalet hyreslägenheter som blir lediga för ny uthyrning ligger på ca 35 stycken på årsbasis, vilket ger en omsättning på ca 14 procent. I övrigt finns det uppskattningsvis ca 50-100 privatägda hyresrätter. Resterande bostadsbestånd är egna hem.

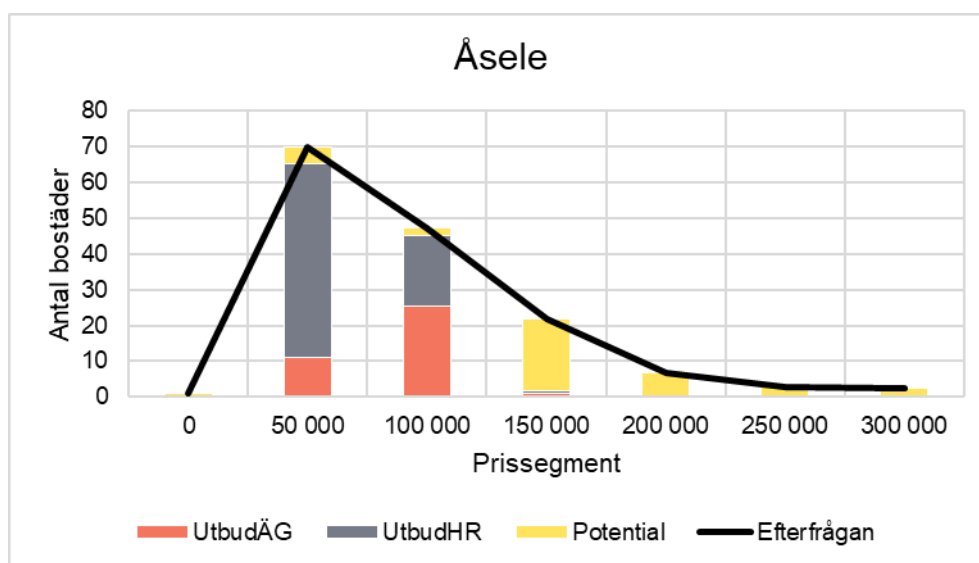
Bedömningen är att det råder balans mellan utbud och efterfrågan av bostäder i kommunen. I Åsele kan det för vissa bostäder råda ett visst underskott som skapar brist, men i Fredrikas två hyreshus finns det ett visst överskott av bostäder. På villamarknaden finns det en efterfrågan och de hus som kommer ut till försörjning blir ganska snabbt sålda.

Lediga hyreslägenheter förmedlas via Åselehus egna kösystem (manuellt system med kötid). Tillträdeskravet är en regelbunden inkomst som står i rimlig proportion till hyran, där samtliga vanliga inkomstslag accepteras.

Hyresskulder eller misskötsel från tidigare boenden accepteras inte. För hushålls som av egen kraft inte kan efterfråga en bostad finns det ett samarbete mellan kommunen och Åselehus om 2-3 sociala kontrakt. Behovet av sociala kontrakt har minskat under senare år.

4.14.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Åsele finns en efterfrågan på bostäder i segmenten 150 tkr och uppåt som inte tillgodoses alls av utbudet. Oklart om det går att bygga i dessa segment lokalt.



Figur 42: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.14.2 Bostadsbyggnadsplaner

Har idag inga konkreta byggplaner för bostadsproduktion. Det finns i detaljplan ett antal lediga villatomter, men det planeras inte för

4.14.3 Planerade näringslivsetableringar

De största arbetsgivarna idag är kommunen, Vattenfall, SCA, Norra och ett antal större privata företag. Kommunen bedömer att etableringar kan tillkomma av företag som söker billig och säker elförsörjning, exempelvis vindkraft, vätgas och datahallar.

4.15 Umeå

Umeå är med sina drygt 132 000 invånare länets största kommun. Befolkningen har vuxit med ca 15 000 personer de senaste tio åren, drivet av en stark sysselsättningstillväxt i kommunen. Umeå är en kunskapsstad med stora offentliga arbetsgivare i form av exempelvis Umeå Universitet och Norrlands Universitetssjukhus.

Drygt 70 procent av flyttarna i Umeå sker inom kommunen, 7 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 22 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 25 procent i Skellefteå.

Den årliga tillväxten har varierat men som mest växte Umeå med en bit över 2 000 personer per år. Flyttstudier visar att tillflödet inte längre främst är från grannkommunerna i Västerbotten utan istället från övriga län, exempelvis Mälardalen, Göteborg och Skåne samt från utlandet.

Nära hälften av inflödet till Umeå består av studenter till Umeå Universitet, som är ett universitet med stort nationellt upptagningsområde. Utmaningen är att också behålla dessa studenter när de efter sina studier söker sig ut på arbetsmarknaden. De analyser som gjorts visar att endast ca 1/3 av studenterna bor kvar i länet två år efter examen. Kommunen konstaterar därför att de behöver jobba med att koppla samman studenter med de lokala branscherna och företagen i Umeå.

Centralorten Umeå har ökat med ca 12 000 invånare per år och målet är att växa i en urban miljö. Övriga tätorter är de kustnära Holmsund och Obbola som också de växer. Även tätorterna Sävar norrut och Hörnefors söderut har haft en positiv befolkningsutveckling.

Umeå kommun bedömer att de kommer att dra stor nytta av den kraftiga gröna industriutvecklingen i Norrland. Också i Umeå sker det en stark industriutveckling, där investeringarna just nu är större än utfallet i sysselsättning. Kommunen säger sig idag arbeta med två större aktörer om nya industrietableringar med krav på hög elintensiv uppkoppling. Näringsgrenarna industri, logistik och handel förväntas växa med ca 1 500 nya jobb per år.

Umeå kommun har ett ambitiöst tillväxtmål att nå 200 000 invånare fram till år 2050. Ska det målet uppfyllas förutsätts en fungerande bostadsmarknad som har kapacitet att möta efterfrågan från en växande befolkning med ett bostadsbyggande. Under tillväxtmålet preciseras också kommunens målsättning att skapa förutsättning för ett högt bostadsbyggande genom att skapa planberedskap och att planera för minst 2 000 bostäder per år. Kommunen bedömer att de har en organisation som klarar högt uppställda

mål, de har erfarenheten av att ha vuxit under många år och en organisation med kapacitet att fortsätta hålla en hög planberedskap. Kommunen anger att det idag finns 6 000 antagna bostäder i bygglov för de kommande fem åren och totalt ca 15 000 bostäder som är antagna i detaljplaner och bygglov fram till 2030. Tillväxten i Skellefteå och Umeå medför högre fastighetspriser på småhus vilket också skapat ett ökat tryck på att också bygga nytt. Dagens produktionsvolym av 100-120 nya småhus per år är inte snabbt nog för att motsvara efterfrågan.

Umeå delar lokal arbetsmarknadsregionen med grannkommunerna Vännäs, Vindeln, Robertsfors, Nordmaling och Bjurholm. De olika kommunernas förutsättningar i form av fastighetspriser, bostadsbestånd och närmiljö i kombination med förändrade arbetsmönster och ökade pendlingsflöden har en potential att utveckla en bostadsmarknad som sträcker sig utanför Umeå kommuns gränser.

När exempelvis Umeå kommun inte har klarat av att bygga ikapp med efterfrågan har efterfrågan på småhus och obbyggda småhustomter flyttats över till grannkommunerna inom den lokala arbetsmarknaden. Under senare år har denna möjlighet öppnat sig då småhuspriserna stigit åren 2010-2021. Men det är först när priserna på andrahandsmarknaden närmar sig priset för nyproduktion som det skapas möjlighet för köparna att lånefinansiera en nyproduktion och för producenterna att få lönsamhet för bostadsbyggandet.

Den politiska ambitionen med stark tillväxt gör att bostadsbyggnads målet lagts på 1 500-2 000 bostäder per år. De senaste åren har det byggts ca 800-1 000 nya bostäder per år. De kommunägda och privata fastighetsägare som intervjuats tror att det blir svårt att nå upp till det kommunala målet om 2 000 bostäder per år, men de ser gärna att förutsättningarna ges för att öka sitt bostadsbyggande. Viljan finns att växa fortare än idag men de ekonomiska förutsättningarna finns inte där idag. Trots en vikande byggkonjunktur finns det en ambition att försöka hålla nybyggandet på ca 1 000 nya bostäder/år. De närmaste åren kommer igångsatta byggen att färdigställas så den nivån kommer att hålla, men planeringen för det som ska startas därefter avvaktar en del av byggherrarna med just nu.

I översiktsplanen har ett antal utvecklingsstrategier tagits fram för en hållbar tillväxt: femkilometersstaden, mer stad genom komplettering, hög täthet i nya stadsdelar, tillväxt i kollektivtrafikstråk, omvandling av trafikleder, offentliga rum och parker samt att "Alla skall med".

I Umeås bostadsförsörjningsprogram för åren 2022-2030 med utblick mot 2040 uppskattas ett byggnationsantagande på drygt 10 000 nya bostäder fram till 2030 och ytterligare närmare 20 000 bostäder från 2030 och framåt. I strategin att bygga mestadels i tätort, att bygga tät stad och komplettera befintlig bebyggelse så kommer 90 procent av de nya bostäderna att byggas som flerbostadshus.

Det kommunägda AB Bostaden har idag 15 105 hyresrätter, varav 4 199 studentbostäder. Det råder generell bostadsbrist i Umeå, men den är särskilt påtaglig gällande seniorbostäder för äldre och studentbostäder i samband med terminsstarterna. AB Bostaden har i uppdrag att producera i snitt ca 180 nya bostäder per år, vilket fram till 2030 innebär knappt 1 500 nya hyresrätter. Privata Balticgruppen har efter en delning av företaget numera större fokus på kommersiella fastigheter. Men samtidigt är det ett företag som enligt egen utsago är bra på att "bygga stad" där flerbostadshusen i staden ofta innehåller både kommersiella lokaler och bostäder. Företaget samverkar idag i ett utvecklingsprojekt om ett stråk i innerstaden där de kommer att investera 1,2 miljarder kronor i nya fastigheter.

Hos AB Bostaden sker ny uthyrning av ca 1 700 hyresrätter per år (11 procent), de 180 nybyggda och 1 500 från beståndet. Störst omsättning sker i områden med studentbostäder där flertalet bor en kortare tid. Lediga bostäder publiceras på AB Bostadens webbplats och förmedlas via ett internt kösystem.

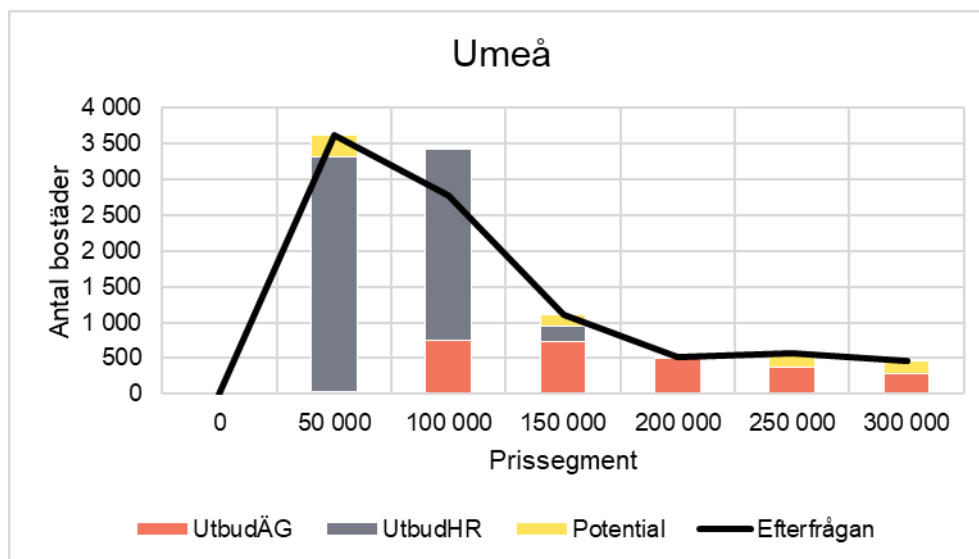
Privata Heimstaden köpte 2017 ca 1 800 hyresrätter av AB Bostaden, hälften studentbostäder och hälften vanliga hyresrätter i stadsdelen Mariehem. Området ligger ganska centralt men hade vid förvärvet ett eftersatt underhåll. För att öka bostadskvaliteten rustar Heimstaden nu kontinuerligt lägenheterna och lyfter dessa med en standardhöjande renovering. Heimstaden har efter förvärvet 2017 också nybyggt hyresrätter, exempelvis 150 trivselboenden 65+ i Carlshem, och har planer både att bygga nytt och att när möjlighet ges förvärva nya hyresfastigheter.

Både det kommunägda AB Bostaden och de privata fastighetsägarna i Umeå använder sig av det lokala systematiserade hyressättningsystemet Poängen som styrs av variablerna lägenhetstyp, storlek, standard, läge och närmiljö.

4.15.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Umeå ett underskott på bostäder i prissegmentet 50 tkr som troligen täcks upp av ett överutbud inom prissegmentet 100 tkr. Frågan är om inte även

byggandepotentialen i segmentet 150 tkr också täcks det ovan nämnda av överutbudet. I så fall återstår en efterfrågan på drygt 300 bostäder i segmenten 250-300 tkr.



Figur 43: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.15.2 Bostadsbyggnadsplaner

I Umeås bostadsförsörjningsprogram för åren 2022-2030 med utblick mot 2040 uppskattas ett byggnationsantagande på drygt 10 000 nya bostäder fram till 2030 och ytterligare närmare 20 000 bostäder från 2030 och framåt. I strategin att bygga mestadels i tätort, att bygga tät stad och komplettera befintlig bebyggelse kommer 90 procent av de nya bostäderna att byggas i flerbostadshus.

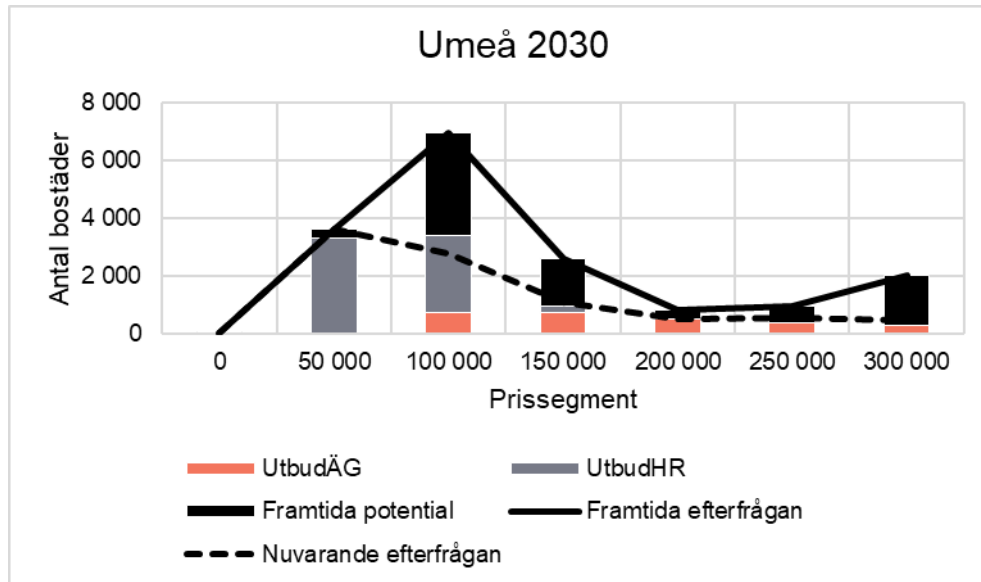
4.15.3 Planerade näringslivsetableringar

Umeå kommun bedömer att de kommer att dra stor nytta av den kraftiga gröna industriutvecklingen i Norrland. Kommunen säger sig idag arbeta med två större aktörer (ännu inte offentliggjorda) om nya industrietableringar där krav ställs på hög elintensiv uppkoppling. Näringsgrenarna industri, logistik och handel förväntas växa med ca 1 500 nya jobb per år, vilket fram till 2030 ger ca 10 000 nya arbetstillfällen.

4.15.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion

Med de framtida näringslivsetableringar och den tillkommande befolkningen så väntas det uppkomma en nybyggnationspotential om 3 500 bostäder inom segmentet 100 tkr, 1 700 bostäder inom segmentet 150 tkr, 300 bostäder i

segmentet 200 tkr, 600 bostäder inom segmentet 250 tkr och slutligen 1700 bostäder inom det dyraste segmentet.



Figur 44 Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt nuvarande och framtida efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.16 Lycksele

Lycksele kommun med ca 12 250 invånare ligger mitt i Västerbotten och har 13 mil söderut till Umeå, 7 mil söderut till Vindeln, 10 mil norrut till Storuman, 9 mil österut till Malå, 9 mil västerut till Åsele och 12 mil västerut till Vilhelmina. Trots ganska långa sträckor så finns det arbetspendling med bil eller buss både med Umeå och Malå. Järnväg till Umeå finns men kontaktnätet till spåren finns bara på sträckan Umeå-Hällnäs (Vindeln). Att få kontaktnät ända upp till Lycksele och möjlighet att trafikera sträckan med tåg är ett starkt önskemål från Lycksele kommun. Men den investeringen finns ännu inte med i Trafikverkets prioritering.

Nästan 70 procent av flyttarna i Lycksele sker inom kommunen, 17 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 15 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 46 procent i Umeå.

Befolkningsutvecklingen har minskat med ca 2 000 personer de senaste 30 åren, men har de senaste tio åren legat ganska stabilt med små årliga förändringar. Prognoserna fram till 2030 ligger enligt SCB på minus 200 personer och enligt konsultbolaget Statisticon på plus 200 personer. Kommunens vision är att nå 13 000 invånare år 2040.

Unga flyttar från Lycksele för studier och arbete. För att motverka detta har kommunen arbetat aktivt för att få till ett samarbete med Umeå Universitet med ett campus i Lycksele för distansutbildning av bland annat sjuksköterskor. Vidare har kommunen ett populärt skidgymnasium som lockar studenter från stora delar av Sverige.

Näringslivet domineras av träindustrin, processindustrin samt gruv- och skogsnäringar. Största arbetsgivare är Kristinebergsgruvan (Boliden AB) och näst störst är trämöbelproducenten Hedlunda Industri med drygt 180 anställda.

Näringslivsutvecklingen sker genom att befintliga branscher kommer växa organiskt med industrietableringarna i norra Sverige. Större fokus på hållbar utveckling och tjänsteföretag. Kommunen hoppas att industrisatsningarna spillar över till Lycksele. Många pendlar idag ganska långt och arbetsplatserna i Skellefteå kommer att dra folk. Då det i Skellefteå har stora bekymmer att hinna bygga bostäder kan det på kortare sikt också vara möjligt för Lyckselebor att arbetspendla till jobben i Skellefteå.

Lyckselebostäder (LyBo) har 1 380 hyresrätter vilket är hälften av hyresrätterna i kommunen. Bostadsbristen har sedan ett år tillbaka påtagligt förstärkts och det finns idag endast en ledig hyresrätt i LyBos bestånd, i det lilla samhället Örträsk. Efterfrågan på väl underhållna hyreslägenheter är stort. Varje ledig lägenhet har 20-25 sökanden och den genomsnittliga kötiden bedöms vara ca 6-7 år. Bolaget ser främst ett stort behov av bostäder till äldre. När bolaget för fem år sedan byggde om ett äldreboende och skapade 47 nya lägenheter hyrdes dessa ut direkt. Nu planeras för en nyproduktion (kvarteret Vågen) av 35 hyresrätter i centrala Lycksele med inflyttning april 2024. Hyresnivån blir, utan investeringsstöd, ca 1 750 kr/m²/år vilket bedöms som smärtgränsen för att kunna hyras ut. De nybyggda lägenheterna kommer att vara små 2:or och 3:or på ca 54 m² vilket gör att månadshyran bedöms bli rimlig. I ett detaljplanearbete finns även en nyproduktion av 30 hyresrätter med planerad inflyttning 2028/29.

LyBo anger att ca 200 hyreslägenheter per år frigörs för ny uthyrning. Det innebär en omflyttning på 15 procent, vilket uppges vara en minskning från knappt 20 procent för några år sedan. Orsaken ligger i bostadsbristen och ett för litet nybyggande som gör att hyresgäster väljer/tvingas att bo kvar

Sett till kommunen som helhet redovisar bostadsförsörjningsprogrammet som tagits fram att det råder balans och inte behöver byggas nya bostäder. Men inflyttningen från landsbygden till tätorterna gör att det är en brist och att det behöver byggas nya bostäder. Ska Lycksele uppfylla visionen och

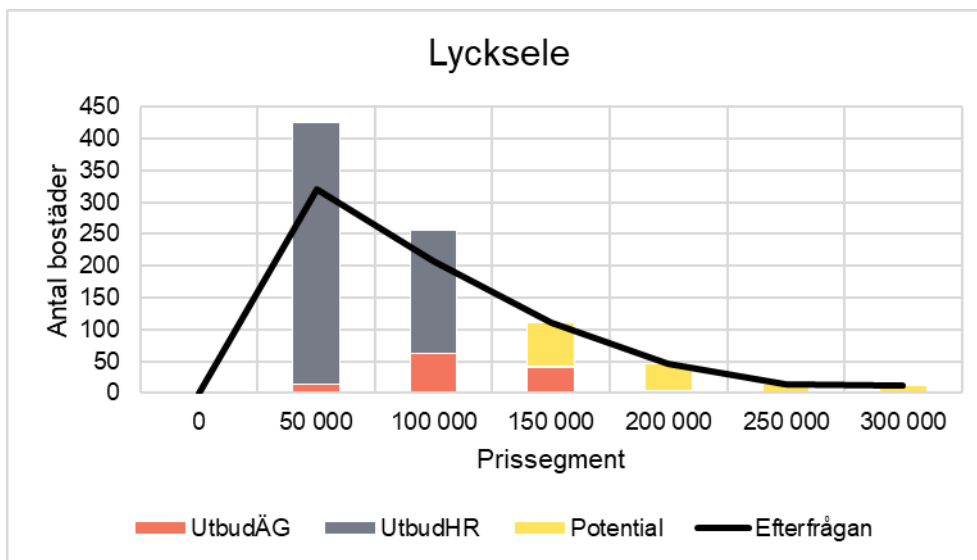
växa från 12 250 till 13 000 måste det också byggas bostäder. Översiktsplanen för Lycksele som tätort innebär en förtätning och att bygga på höjden. Viss villabebyggelse i attraktiva lägen längs Umeälven kan komplettera tätorten men det finns en begränsning i att växa för långt ut då det krockar med naturintressen och rennäringen.

Förutom bostäder planeras det också för att flytta på två handelsplatser i Lycksele. ICA har nyligen byggt nytt och Konsum ska flytta sin butik till en plats närmare E12, nära älven och centrum, för att också locka fjällresenärerna att stanna och handla där.

Liksom i många andra kommuner i länet finns det en aktiv diskussion om hur de obebodda ödehusen bör hanteras. Idag kommer de inte ut till försäljning för permanentboende utan används istället som fritidshus eller jaktstugor (husen har ofta mark- och jakträtter). Kommuntjänstepersonen i Lycksele föreslår att ett framtida projekt för Länstyrelsen skulle kunna vara att initiera en inventering och en diskussion om hur dessa hus kan göras tillgängliga för permanentboende – det skulle skapa både billigare tillgängliga bostäder och ett förbättrat skatteunderlag.

4.16.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Lycksele finns ett visst överutbud av bostäder i segmenten 50-100 tkr. Det finns dock ett efterfrågeöverskott på 70 bostäder i segmentet 200 tkr som skulle kunna leda till potentiellt bostadsbyggande, eftersom det segmentet är förekommande i det nuvarande utbudet. Det behöver dock vara bostäder med stora kvalitéer för att motivera prisnivån, eftersom det finns billigare bostäder tillgängliga på marknaden.



Figur 45: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.16.2 Bostadsbyggnadsplaner

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisar att det råder balans i kommunen och att de inte behöver byggas nya bostäder. Men inflyttningen från landsbygden till tätorterna och om Lycksele ska uppfylla visionen och växa från 12 250 till 13 000 innebär det att det behöver byggas nya bostäder. Översiktsplanen för Lycksele som tätort innebär en förtätning och att bygga på höjden kompletterat med en viss villabebyggelse i attraktiva lägen längs Umeälven. Lycksele Bostäder planerar för en nyproduktion av 35 hyresrätter med inflyttning april 2024 och är dessutom i ett detaljplanearbete för en nyproduktion av 30 hyresrätter med planerad inflyttning 2028/29. Dessa 65 hyresrätter och ett antal småhus är det som ligger i konkreta bostadsbyggnadsplaner.

4.16.3 Planerade näringslivsetableringar

Näringslivet domineras av träindustri, processindustri samt gruv- och skogsnärings. Största arbetsgivare är Kristinebergsgruvan (Boliden AB) och näst störst är trämöbelproducenten Hedlunda Industri med drygt 180 anställda. Nya större näringslivsetableringar i Lycksele finns det ingen kännedom om.

4.17 Skellefteå

Skellefteå kommun har 74 500 invånare och är idag en kommun som står mitt i en unik samhällsomvandling som helt saknar motstycke i Sverige idag. Industrietableringen av batteritillverkaren Northvolt, som beslutades 2017, innebär på sikt 4 000 nya arbetstillfällen i anläggningen, 2 000 industriella följetableringar och 10 000 nya arbetstillfällen inom kommunal och privat service- och tjänstesektor. Till dessa nya jobb kan läggas ca 3 000 tillfälliga årsarbeten inom bygg- och anläggningssektorn fram till 2030. På sikt innebär detta 15 000 nya långsiktiga arbetstillfällen och en bedömd befolkningsökning till 90 000 invånare 2030 och 100 000 invånare 2040. Detta är en mycket stor befolkningstillväxt och medför ett stort behov av investeringar i samhällsbyggande.

Nästan 80 procent av flyttarna i Skellefteå sker inom kommunen, 7 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 17 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 67 procent i Umeå.

Historiskt kommer Skellefteå från en lång period av trendmässigt minskande befolkning och där näringslivet ofta kännetecknats av nedskärningar och nedläggningar. Mellan åren 1990-2020 minskade befolkningen med 4 000 personer, allmännyttiga Skebo hade som mest 1 200 tomma hyreslägenheter, persontrafiken på järnväg lades ned, Luftfartsverket avvecklade den lokala flygplatsen och förvaret stängde Fällfortsbasen. SCB redovisar fortsatt i sin nationella basprognos, baserad på demografisk sammansättning, en årlig minskning av befolkningen i Skellefteå med 4-7 procent fram till 2040 (!).

Det är mot den bakgrunden som Skellefteå nu ska växa, framförallt genom att locka personer att flytta till kommunen för studier och arbete. Målet är att nå en inflyttning på 4 000 personer per år (nettoinflyttning ca 2 000 per år), där det främst är studenter och arbetskraft (med familjer) från grannkommunerna i länet, från övriga Sverige och från utlandet som efterfrågas. Arbetskraftsrekryteringen sker bland annat genom ett nytt kansli på Arbetsförmedlingen med fokus på internationell rekrytering. Just satsningen på en internationell inflyttning för kompetensförsörjningen för de nya industrietableringarna är av särskilt vikt, då arbetslösheten är låg både i Skellefteå och i grannkommunerna. Kommunen och näringslivet som helhet ställs nu om för att möta en mer internationell befolkning.

De kommande tio åren planeras det för investeringar på totalt 100 miljarder kronor, fördelade på bostäder 20 mdkr, näringsliv (Northvolt och Boliden) 50 mdkr, infrastruktur (E4, Norrbottenbanan) 10 mdkr och kommunala/regionala investeringar (skolor, omsorg mm) 20 mdkr.

Industrietableringen och de nya framtidsplanerna har medfört att fastighetspriserna i Skellefteå stigit mycket kraftigt under senare år. Mellan åren 2018 och 2022 har bostadsrättspriserna ökat från 14 000 till 28 000 kr/m², småhuspriserna från 15 000 till 26 000 kr/m² och priset för lokalfastigheter från 10 000 till 20 000 kr/m². De höjda fastighetspriserna har medfört att befolkningen fått en värdetillväxt i sina befintliga fastigheter och nu kan bygga om sina äldre bostäder eller sälja sin bostad och flytta till det som byggs nytt. Prisutvecklingen möjliggör därmed flyttkedjor och skapar en positiv omsättning i bostadsbeståndet.

Ökade fastighetsvärden medförde samtidigt att intresset från byggherrar att investera i nya bostäder var mycket stort fram till 2022, och det fanns då ca 100 byggherrar som uppvaktade kommunen och intresserade sig för markförvärv för bostadsproduktion. I april 2023 kan det konstaterats att utvecklingen inom byggsektorn det senaste året, till följd av räntehöjningar, stigande byggmaterialpriser, inflation och sänkta reallöner, kraftigt minskat antalet aktivt intresserade byggherrar till endast en handfull. De är endast de som kan bygga utan större extern lånefinansiering, med stort eget kapital, som kalkylmässigt kan räkna hem projekten. Många är fortsatt mycket intresserade att bygga men är i rådande marknadssituation avvaktande till byggstarter.

På bostadsmarknaden i Skellefteå finns idag ca 38 000 bostäder. Skellefteå kommuns egna kommunägda bostadsbolag, Skebo, har idag drygt 4 300 hyresbostäder, vilket utgör 12 procent av antalet bostäder i kommunen.

Bostäder i Skellefteå år 2020 (källa: SCB)

Egnahem / äganderätt	47 %
Bostadsrätt	20 %
Privat hyresrätt	21 %
Kommunägd hyresrätt, Skebo	12 %

Skebo sålde 2020, med tillträde 2021, 766 hyresrätter och 123 gruppbestånd i Morö Backe till privatägda Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). Genom förvärvet har SBB etablera en lokal verksamhet i Skellefteå och kommer de kommande åren att kompletterat sitt hyresbestånd med nyproduktion av bostäder.

Privatägda Heimstaden har idag 1 500 hyresbostäder, koncentrerade till bostadsområdet Anderstorp i Skellefteå, bostäder byggda på 1970-talet. Även Heimstaden förvärvade dessa hyresrätter av Skebo år 2016 och har därefter kompletterat med nyproduktion under senare år. Vidare har de pågående nyproduktion av 300 hyresrätter i Erikslid med inflyttning hösten

2023. Fler byggrätter finns men marknadsläget gör att Heimstaden, likt andra byggherrar, just nu drar i handbromsen och avvaktar byggstart.

Bedömningen hos marknadsaktörer är att det råder bostadsbrist i kommunen. Skebo uppger att det idag står 43 600 personer i deras bostadskö, vilket är en ökning med ca 15 000 på bara några år. I Skebos bestånd omsattes 644 hyresrätter under 2022, vilket motsvarar 15 procent. Av de 644 skedde det en direkt inflyttning i 610, 34 renoverades innan inflyttning och knappt hälften utgjordes av nyproduktion. Kötiden varierar stort efter läge och hyresnivå, men för de mer centrala lägena med låga hyror är kötiden 10-15 år eller mer.

I befintligt hyresbestånd, där hyresnivån i snitt ligger på 1 100 kr/m²/år, är vakansgraden nära noll. I det nybyggda finns det en viss vakans i specifika projekt, exempelvis trygghetsboende 70+, vilket förklaras av att projektet riktats mot en smal målgrupp. Viss marginell vakans finns också i övrig nyproduktion på grund av höga hyresnivåer, nyproduktionshyrorna har en normhyra på ca 1 800 kr/m²/år, i kombination med att projekten ligger strax utanför Skellefteå med sämre bussförbindelser.

Precis som Skebo redovisar Heimstaden mycket låga vakanser och ett starkt söktryck på både befintliga och nyproducerade hyresrätter i Skellefteå. Kötiden är 3-5 år i stadsdelen Anderstorp, där det för de orenoverade lägenheterna har drygt 200 sökande på varje ledig lägenhet. För nyproduktion och för renoverade hyreslägenheter med högre hyra är kötiden ett år och antalet sökande 25-50 personer per lägenhet hos Heimstaden.

Det finns en diskussion om förturer i bostadskön, exempelvis för inflyttande arbetskraft. Men det är en politiskt känslig diskussion. Idag finns inga förturer mot arbetsmarknaden utan i Skebos ägardirektiv finns endast förturer i samarbetet med socialförvaltningen (sociala kontrakt). Vidare finns ett styrelsebeslut att om behov finns ska 6 procent av Skebos lediga bostäder förmedlas i enlighet med Bostadsanvisningslagen. Hos Heimstaden erbjuds kommunens socialförvaltning 10 procent av de ledigblivna lägenheterna, i enlighet med det avtal som tecknades mellan kommunen och Heimstaden när hyresrätterna i Anderstorp förvärvades 2016.

Majoritet av nyuthyrningen sker i centrala Skellefteå. År 2022 byggde Skebo 70 hyreslägenheter utanför tätorten när efterfrågan nu börjar tryckas ut även till mindre centrala lägen. Det krävs dock att kollektivtrafiken byggs ut och en dialog förs om detta med det regionala lokaltrafikbolaget.

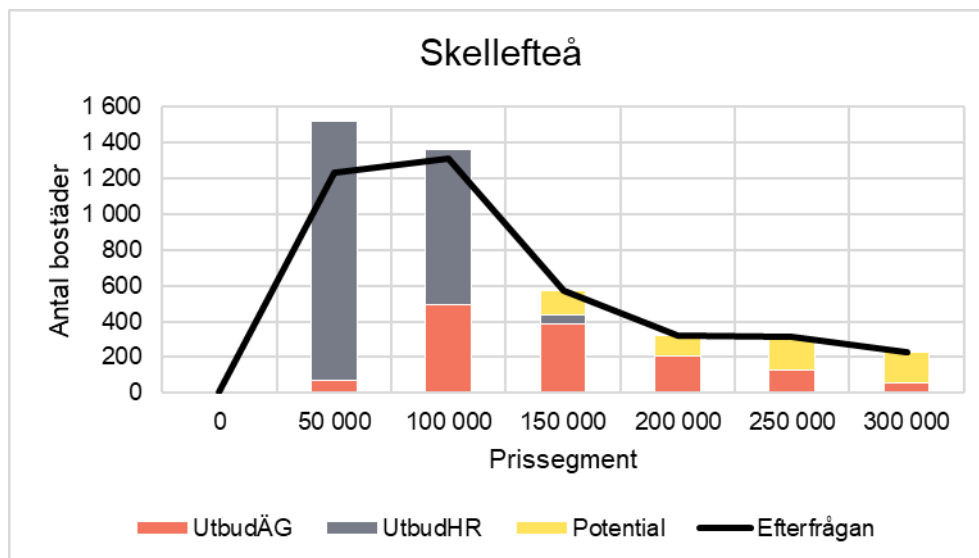
Skebos uthyrningsavdelning konstaterar att de senaste åren har en helt ny kundkategori kommit, den internationella arbetskraften. Vid visningar av nyproduktion behöver idag all information översättas till engelska då 4 av 10 som söker bostad kommer från Europa och Asien. Denna kundkategori är oftast unga, majoriteten är singelhushåll och de är överraskade och tacksamma över den höga bostadsstandarden där kyl, frys och spis ingår – de har med sig lågt ställda krav på sin bostad.

Bostadsbyggandet i Skellefteå åren 2017-2021 låg på ungefär 150-200 bostäder per år. Förra året skruvades bostadsbyggandet upp till en ny nivå när 800 bostäder byggdes. Fram till 2030 är planen att denna nya nivå skall hållas och öka lite för varje år fram till år 2026, då 1 200 nya bostäder planeras, för att sedan sjunka tillbaka något. Totalt planeras för 8 000 nya bostäder åren 2023 till 2030 där 90 procent av byggandet ska ske i flerbostadshus. För att klara bostadsbehovet på kort sikt, för de ökande antalet tillfälliga byggarbetare, kommer dessutom ca 2 000 barackliknande tillfälliga bostäder att ställas upp i kommunen det kommande året.

Skebos byggde 342 hyresrätter under 2022, vilket utgör en andel på drygt 40 procent av alla byggda bostäder i kommunen. När de privata byggherrarna nu avvaktar och pausar sitt bostadsbyggande kan Skebo komma att öka sitt planerade byggande. Som kommunägt bolag med god soliditet ser de sig själva som en aktör som ska driva på bostadsbyggandet. För kommande år har Skebo en investeringsbudget och planer på 400 hyresrätter per år, varav 700-1 000 ligger i färdiga detaljplaner. Om Skebo skulle öka sitt åtagande ytterligare, för att säkra bostadsbehovet, behöver finansieringen ses över och det egna kapitalet stärkas exempelvis genom försäljning av fastigheter. Skebo ser också över möjligheterna att bygga kooperativa hyresrätter, bostadsrätter och villor – allt för att bostadsbehovet ska säkras och löftet som kommunen givit till näringslivet ska hållas.

4.17.1 Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I Skellefteå finns det en potential att bygga 140 bostäder i prissegmentet 150 tkr, 110 i prissegmentet 200 tkr, 190 i prissegmentet 250 tkr och 180 bostäder i prissegmentet 300 tkr



Figur 46: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.

4.17.2 Bostadsbyggnadsplaner

Kommunen har skruvat upp sin planeringskapacitet, där närmare 400 detaljplaner tagits fram för att möta behoven och intresset. I befintliga planer finns färdiga tomter och byggrätter för 2 000 nya bostäder. Målsättningen för bostadsbyggandet fram till 2030 är ett tillskott på 8 000 nybyggda bostäder, där 90 procent ska utgöras av lägenheter i flerbostadshus.

I de nya översiktsplanerna, som sträcker sig fram till 2050, planeras för ytterligare 23 000 nya bostäder (125 000 invånare). De utpekade utvecklingsområdena är Skellefteådalen (12 000), Kåge (2 000), Bureå (2 000), Byske (2 000), övriga tätorter (2 000) och på landsbygden (3 000).

En bedömd befolkningsökning i Skellefteå från 75 000 (2022) till 125 000 (2050) medför också en motsvarande planerad ökning av antalet bostäder från 38 000 (2022) till 63 000 (2050), i båda fallen en ökning med ca 66 procent.

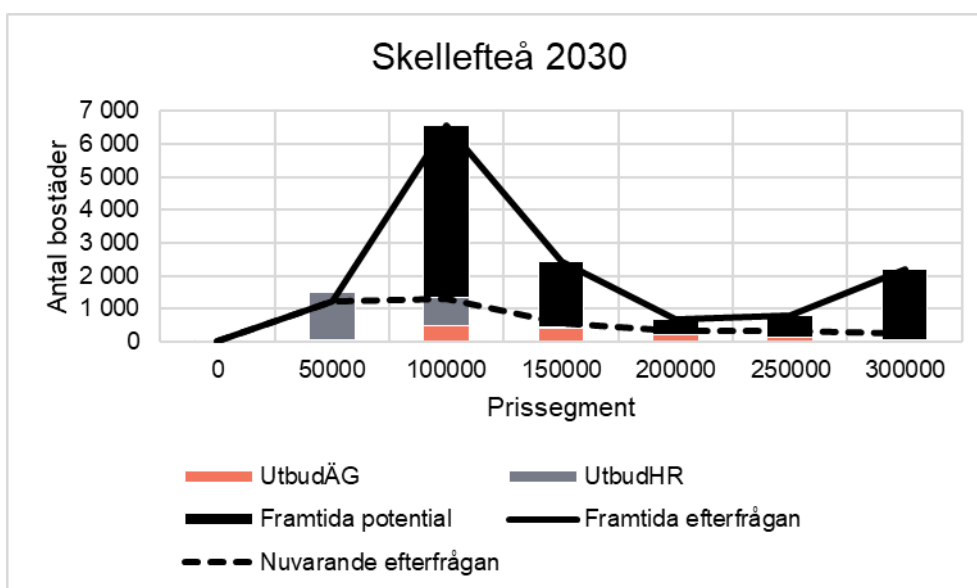
4.17.3 Planerade näringslivsetableringar

Industrietableringen av batteritillverkaren Northvolt innebär på sikt 4 000 nya arbetstillfällen, 2 000 industriella följetableringar och 10 000 nya arbetstillfällen inom kommunal och privat service- och tjänstesektor. Till dessa nya jobb kan läggas 3 000 tillfälliga årsarbeten inom bygg- och anläggningssektorn fram till 2030. Arbetsmarknaden i Skellefteå beräknas öka med 15-20 000 fler sysselsatta fram till 2030, där starten 2022 sker

från en nivå med generellt låg arbetslöshet och brist på anställningsbar kompetens.

4.17.4 Framtida förutsättningar för nyproduktion

Med de framtida näringsetableringar och den tillkommande befolkningen så väntas det uppkomma en nybyggnationspotential om 5 200 bostäder inom segmentet 100 tkr, 2 000 bostäder inom segmentet 150 tkr, 500 bostäder i segmentet 200 tkr, 700 bostäder inom segmentet 250 tkr och slutligen 2 100 bostäder inom det dyraste segmentet.



Figur 47: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt nuvarande och framtida efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: SCB, Booli och Tyréns egna beräkningar.