

Rapport
Diarienummer
405-5994-2016

Bostadsmarknadsanalys 2016

Västerbottens län



Länsstyrelsen
Västerbotten

Förord


På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet enligt förordningen (SFS 2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bostadsmarknadsanalysen lämnas till Boverket som sammanställer och sammanfattar länens regionala analyser av bostadsmarknaden.

Rapporten ska innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, hur Länsstyrelsen lever upp till kravet enligt 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Varje år genomför Boverket i samverkan med länsstyrelserna en bostadsmarknadsenkät i Sveriges kommuner. Som underlag för rapporten används till stor del kommunernas svar i enkäten samt statistik från bland annat Statistiska Centralbyrån.

Länsstyrelsen vill rikta ett varmt tack till länets alla kommuner som besvarat årets bostadsmarknadsenkät. Vår förhoppning är att rapporten, genom att redovisa kommunen i ett regionalt perspektiv, kan stötta kommunernas arbete med boendeplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen Västerbotten juni 2016.



Anna-Lena Bergman
Enhetschef
Enheten för samhällsutveckling



Ida Backe
Samhällsplanerare
Enheten för samhällsutveckling

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utbudet på bostadsmarknaden	4
Bostadsmarknaden Västerbotten	4
Bostadsbyggandet.....	8
Hinder för ökat byggande	9
Allmännyttan.....	10
Behov	12
Demografisk utveckling.....	12
Nybyggnadsbehov	17
Bostäder för olika grupper	18
Kommer utbudet av bostäder att svara mot befolkningens behov?.....	23
Efterfrågan	25
Marknadsförutsättningar	25
Arbetet med bostadsplanering	30
Kommunernas arbete med bostadsplanering	30
Länsstyrelsens arbete.....	31
Källor	33

Sammanfattning

Västerbottens län är landets näst största län till ytan och ungefär lika stort som Västra Götaland, Skåne, Stockholm och Östergötland tillsammans. 31 december 2015 bodde 236 378 personer (130 448 kvinnor och 132 930 män) i länet, vilket innebär en ökning med 1 016 personer från året innan (410 kvinnor och 606 män). Avstånden i länet är stora, från fjäll till kust är det 40 mil och från norr till söder 25 mil. De tre befolkningsmässigt största kommunerna är Umeå, Skellefteå och Lycksele. Övriga 12 kommuner i länet är små och i Västerbotten finns sex av landets tio minsta kommuner. En förbättrad rörlighet på arbetsmarknaden genom bättre och ökade möjligheter till dagpendling är, tillsammans med den demografiska utvecklingen, viktiga frågor för länets framtid och utveckling. Svårigheten att kunna rekrytera kvinnor och män med rätt kompetens och utbildning anges av arbetsgivare som det näst vanligaste tillväxthindret för företag i Västerbotten. Svårigheterna ökar ytterligare då möjligheterna till arbetspendling är otillräckliga i vissa delar av länet.

Bostadsmarknaden i länet har under de senaste åren blivit allt mer ansträngd, 12 av länets 15 kommuner anger i årets Bostadsmarknadsenkät att det råder obalans, i form av underskott, på den lokala bostadsmarknaden. Dorotea är den enda kommun i länet som bedömer att bostadsmarknaden är i balans. Överskott av bostäder finns fortsatt i Sorsele och Åsele.

Bostadsbyggandet och förväntningar

Byggnadstakten i länet har ökat under 2015 och sett till de senaste 15 åren påbörjades och färdigställdes rekordmånga lägenheter (1 581 påbörjades, 1 259 färdigställdes). Bostadsbyggandet i länet sker dock huvudsakligen i Umeå och Skellefteå och närmare 90 % av de lägenheter som har byggts sedan år 2000 har byggts i Umeå.

Det finns också höga förväntningar på bostadsbyggandet och kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas drygt 2 900 lägenheter under detta år och drygt 2 500 lägenheter under kommande år. De flesta av de bostäder som förväntas påbörjas kommer att byggas i Umeå och kommunen har också ambitioner att växla upp bostadsbyggandet genom att ha en planberedskap som möjliggör att 2 000 nya bostäder per år ska kunna byggas i kommunen.

Särskilt utsatta på bostadsmarknaden

Ungdomar, studenter och nyanlända är några av de grupper som generellt har det särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. De flesta av länets kommuner har ett underskott av hyresrätter, vilket är den typ av bostad som dessa grupper oftast efterfrågar. Bostadsbristen för länets unga har ökat under senare år och i år uppger 12 av länets kommuner att det finns ett underskott av bostäder för unga. En hyresrätt är för de flesta ungdomar den första egna boendeformen och i fem av länets kommuner pågår för närvarande insatser för att underlätta för ungdomar att hitta egen bostad. I länet finns också en annan bild av efterfrågan på bostäder hos unga. I mindre kommuner där prisnivån på småhusmarknaden är låg efterfrågar

även ungdomar småhus. Att småhus utanför centralorterna används som fritidsbostäder begränsar utbudet av småhus på marknaden.

Bostadssituationen för studenterna i Umeå ser dock ut att förbättras under kommande år då 280 studentbostäder beräknas vara inflyttningsklara under hösten 2016 och ytterligare över 2 000 studentbostäder väntas påbörjas under detta år och nästa år. Samtidigt har andra kommuner i länet rapporterat att de inte kan tillgodose en ökad bostadsefterfrågan från studenter.

Bostadsbrist, och särskilt brist på hyresrätter, är idag ett av de främsta hindren för mottagande av nyanlända. 12 av länets kommuner bedömer att är brist på bostäder för nyanlända. Situationen förvärras av att Migrationsverket hyr lägenheter av allmännyttiga och privata bostadsbolag till asylsökande samtidigt som behovet av lägenheter till anvisade nyanlända ökar. Nyanlända som inte får en bostad kan inte heller komma igång med sin etablering i samhället.

Den demografiska utmaningen

Länets befolkning blir allt äldre och andelen äldre ökar i förhållande till andelen unga och andelen personer i yrkesverksam ålder. Förändringen får konsekvenser på bostadsmarknaden för gruppen äldre i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och boendemiljöer. I kommuner där en stor del av bostäderna finns i det äldre beståndet kan tillgängligheten ofta vara begränsad (exempelvis saknas hiss) och åtgärder kan behöva vidtas för att anpassa bostäderna när behoven förändras. I nybyggda trygghetsbostäder och seniorbostäder är hyrorna ofta höga, vilket innebär att det är svårt för den grupp äldre som har begränsat ekonomiskt utrymme att betala för dessa bostäder.

Hinder för nyproduktion

Enligt kommunernas bedömning är det framförallt ekonomiska faktorer som begränsar bostadsbyggandet i länet. Produktionskostnaderna kan i vissa delar av länet bli mycket höga i förhållande till marknadsvärdet på befintliga bostäder vilket innebär att det är svårt att få lån för nyproduktion. Även i ytterområdena utanför Umeå är det svårt att få lån för att finansiera nyproduktion av hyreslägenheter (exempelvis kommundelarna Sävar, Holmsund och Hörnefors).

Boendeplanering

Kommunen har en viktig roll i planeringen av bostadsförsörjningen och varje kommun ska enligt lag ha riktlinjer för bostadsförsörjning. Fem av länets 15 kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning under förra eller innevarande mandatperiod och i fyra kommuner pågår arbete/ska arbete påbörjas med att ta fram riktlinjer.

Länsstyrelsen ser positivt på att fler kommuner nu prioriterar arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och därigenom aktivt driver arbetet med bostadsplanering. Att planera för bostadsförsörjningen är inte bara angeläget för kommuner med en ökande befolkning, utan även för kommuner där befolkningen minskar. Boendeplanering handlar om att undersöka, analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet utifrån av hur krav och önskemål från

olika delar av befolkningen förväntas utvecklas. Att planera för bostadsförsörjningen är således viktigt i alla kommuner.

Aktuellt inom området byggande och boende

Ett flertal förslag och åtgärder som berör byggande och boende har presenterats under de senaste åren. Bland annat presenterade regeringen under 2015 ett investeringsstöd för nyproduktion av hyresrätter, stöd till byggande av bostäder för äldre och upprustningsstöd för bl.a. energieffektivisering och renovering av flerbostadshus. Flera av stöden är ännu inte beslutade. Ett stöd som är beslutat är statsbidraget till kommuner för att öka bostadsbyggandet (förordningen föreslås träda i kraft 15 juni). Anslaget om 1,85 miljarder för 2016 är uppdelat i två potter varav den ena avser de bostäder som motsvarar behovet av bostäder för nyanlända och den andra potten avser övriga bostäder.

Den 1 mars 2016 trädde bosättningslagen i kraft. Den nya lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att, efter anvisning, ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Syftet med lagen är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och påbörja sin etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Den 1 juni 2016 trädde nya amorteringskrav i kraft, vilket fastställer en miniminivå för amortering av nya bostadslån. Det är ännu för tidigt att säga hur bostadsmarknaden påverkas av det nya amorteringskravet.

Utbudet på bostadsmarknaden

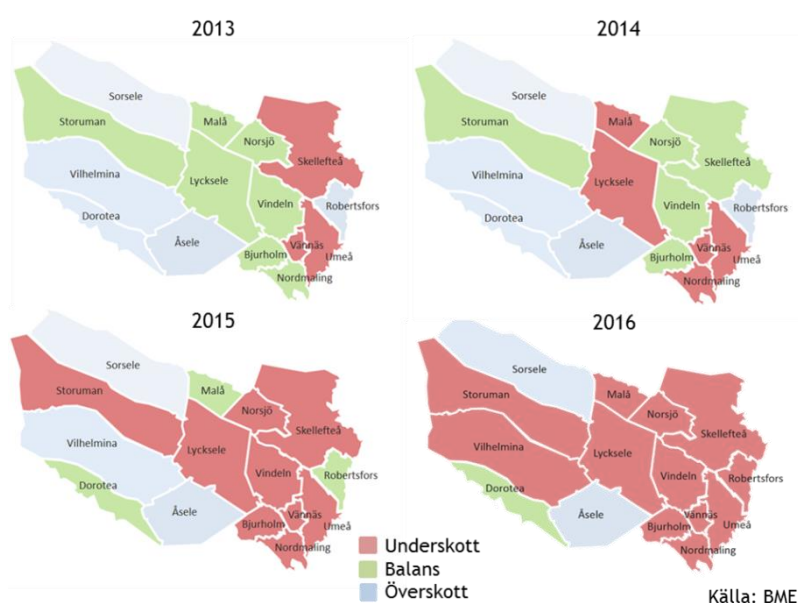
Bostadsmarknaden Västerbotten

Det nationella målet för bostadspolitiken är ”långsiktigt väl fungerade bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”. I årets Bostadsmarknadsenkät bedömer 240 av 290 kommuner att det råder underskott av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Det är en ökning med cirka 30 procent från förra året.

I detta kapitel redovisas hur kommunerna uppskattar läget på sin lokala bostadsmarknad samt en beskrivning av bostadsbeståndets sammansättning och utveckling i länet.

Bostadsmarknad med bostadsbrist

12 av länets 15 kommuner anger i Bostadsmarknadsenkäten 2016 att det råder obalans, i form av underskott, på den lokala bostadsmarknaden. Det är tre kommuner fler än förra året (Robertsfors, Malå och Vilhelmina) men framförallt en stor förändring från 2013 och 2014 då tre respektive fem kommuner gjorde bedömningen att det fanns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet. Dorotea är den enda kommun i länet som bedömer att bostadsmarknaden är i balans. Överskott av bostäder finns fortsatt i Sorsele och Åsele



Figur 1. Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2013-2016

Samtliga 12 kommuner som redovisar obalans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet redovisar också ett underskott på kommunens centralort. Fyra av kommunerna redovisar även ett underskott i kommunens övriga delar (Norsjö, Umeå, Storuman och Vilhelmina).

Bostadsmarknaden i länet har under de senaste åren blivit allt mer ansträngd och det råder en stor konkurrens om lägenheter i kommunernas centralorter. I Umeå

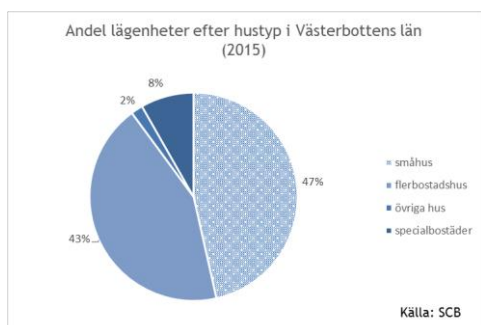
råder brist på samtliga typer av bostäder och det höga prisläget på bostadsrätter och småhus gör det svårt för exempelvis unga familjer att köpa en bostad i kommunen. Prisutvecklingen i Umeå har lett till en ökad efterfrågan i Umeås kranskommuner där prisläget är mer gynnsamt. Liknande situation finns även i Skellefteå där prisökningen i centrala lägen medfört en ökad efterfrågan utanför centralorten. Prisbilden på bostäder är generellt mer fördelaktig i länets inlands- och fjällkommuner vilket ökar möjligheterna för fler grupper att efterfråga småhus i dessa kommuner. Samtidigt påtalar flera kommuner att den låga prisbilden gör att många småhus inte kommer ut till försäljning utan istället behålls inom familjen och används som exempelvis fritidsbostäder, vilket begränsar utbudet av småhus som finns ute till försäljning.

Det nya amorteringskravet som trädde i kraft den 1 juni 2016 kan påverka prisutvecklingen på bostäder. Kravet innebär att alla som lånar till mer än halva bostadens värde måste betala av på lånet. Banklån för lägenheter och småhus som tas efter den 1 juni ska amorteras med två procent per år till 70 procent av bostadens värde och med en procent per år till 50 procent av värdet. Bankerna har möjlighet att göra undantag från amorteringskravet i fem år vid köp av nyproducerade bostäder. I Umeå har fastighetsmäklare meddelat att det varit färre besökare på visningar sedan kravet infördes och att amorteringskravet, åtminstone tillfälligt, verkat dämpande på marknaden.

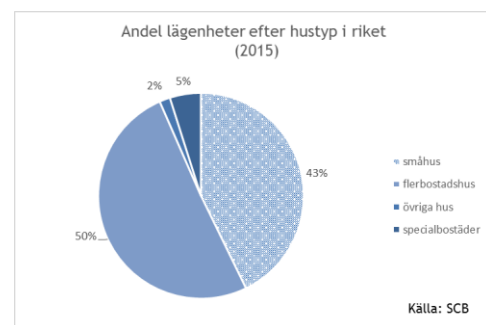
Bostadsbeståndet

I slutet av 2015 fanns det 133 846 lägenheter i länet. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre, personer med funktionsvariaton, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Västerbottens län har en något större andel lägenheter i småhus än riket i övrigt. Länets bostadsmarknad består till 47 procent av lägenheter i småhus jämfört med rikets 43 procent. När det gäller lägenheter i flerbostadshus är förhållandet det omvända och en lägre andel av beståndet (42 procent) utgörs av lägenheter i flerbostadshus än riksgenomsnittet som ligger på 50 procent.

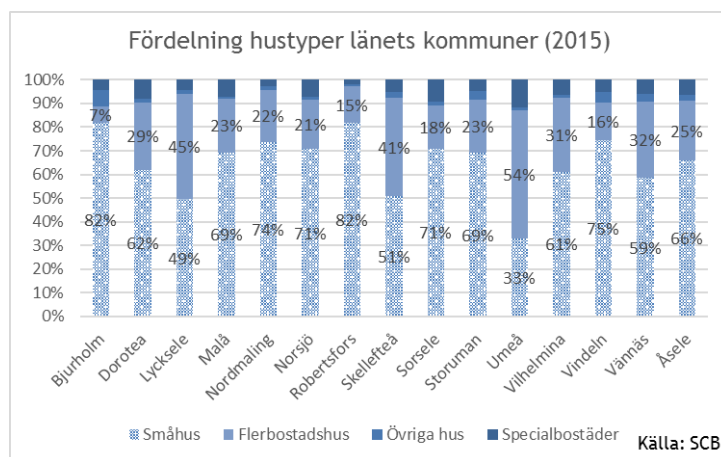


Figur 2. Andel lägenheter efter hustyp i länet.



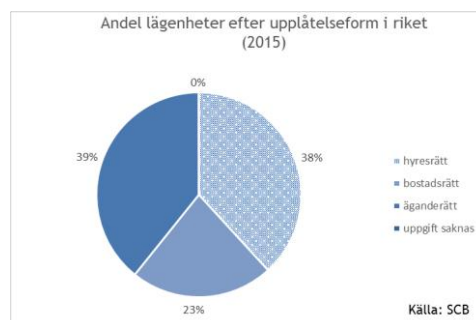
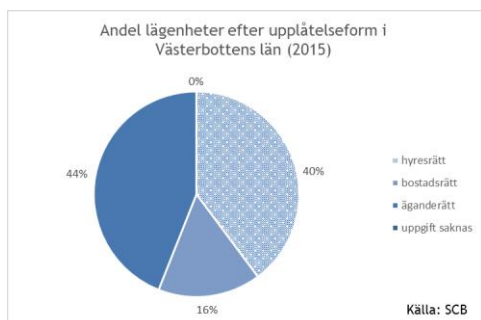
Figur 3. Andel lägenheter efter hustyp i riket

Fördelningen mellan hustyper skiljer sig åt mellan länets kommuner. De mindre kommunerna med mindre tätorter har en större andel småhus jämfört med Umeå kommun som har en större andel lägenheter i flerbostadshus än i småhus. Umeå är den enda kommun som har fler lägenheter i flerbostadshus än lägenheter i småhus. Bjurholm utmärker sig genom att ha en väldigt låg andel lägenheter, 7 procent, i flerbostadshus.



Figur 4. Fördelning mellan hustyper i länets kommuner år 2015

I fördelningen mellan upplåtelseformer har länet något större andel hyresrätter än riksgenomsnittet, 40 procent jämfört med 38 procent. Det är en större skillnad i fördelningen mellan bostadsrätter och äganderätter. I länet är 44 procent av lägenheterna äganderätter och 16 procent bostadsrätter. I riket som helhet är motsvarande siffror 39 procent och 23 procent.



Figur 5 och 6. Andel lägenheter efter upplåtelseform i länet respektive riket.

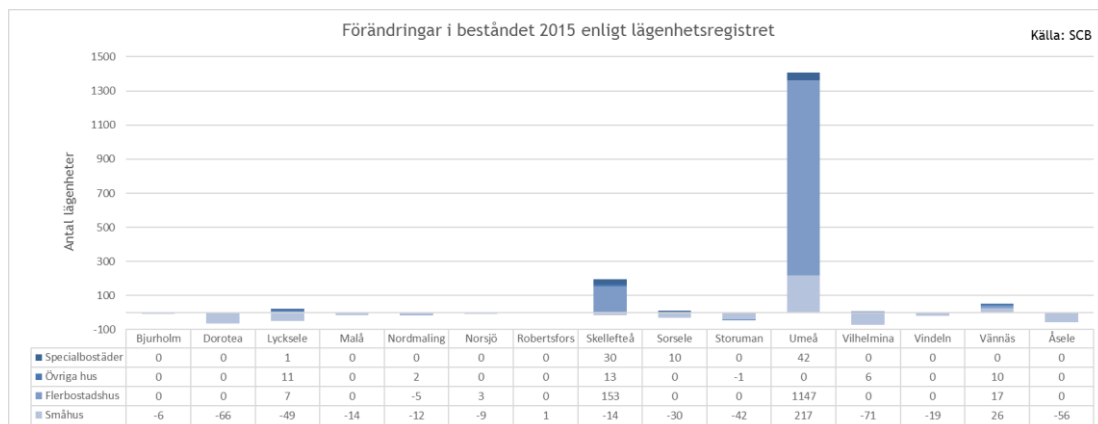
Bostadsbeståndets utveckling

Uppgifter kring bostadsbeståndets utveckling kommer främst från två källor. Det nationella lägenhetsregistret som administreras av Lantmäterimyndigheten samt via kommunernas inrapportering av bygglov, startbesked och slutbesked till SCB.

Till lägenhetsregistret rapporterar byggherrar och fastighetsägare in uppgifter om hustyp, nybyggnadsår och antal rum per lägenhet m.m. Ett nummer i lägenhetsregistret är obligatoriskt för att ett hushåll ska kunna folkbokföra sig på adressen. Registret innebär att befolkningen sedan hösten 2011 är registrerade på en lägenhet och inte som tidigare enbart på en fastighet. Skillnaderna mellan uppgifterna om nybyggda hus utifrån inrapporterade bygglov och förändringarna i

lägenhetsregistret gör att det blir stora eftersläpningar i statistiken. En annan osäkerhetskälla är att inte alla kommuner rapporterar in beviljade bygglov löpande till SCB. En färdigställd lägenhet kan rapporteras in i registret året efter.

Utifrån lägenhetsregistret tillkom det 1 302 lägenheter i länet under 2015, de flesta nya lägenheterna tillkom i flerbostadshus (se figur 7). I lägenhetsregistret ingår även de förändringar som innebär omvandlingar från permanenta småhus till fritidshus och tvärt om, samt andra ändringar av lägenheter. I länet som helhet finns 388 färre småhus 2015 än 2014. Enligt SCB är förklaringen att det inte finns någon person folkbokförd på adressen och bostaden avförs då från lägenhetsregistret. Det vanligaste är att dessa bostäder inte längre används som permanentbostäder utan som fritidsbostäder¹. Noterbart är att Vilhelmina (-71), Dorotea (-66) och Lycksele (-49) tillsammans har 186 småhus färre 2015 än 2014, dvs. småhus som inte längre används som permanentbostäder.



Figur 7. Förändringar i bostadsbeståndet 2015 enligt lägenhetsregistret



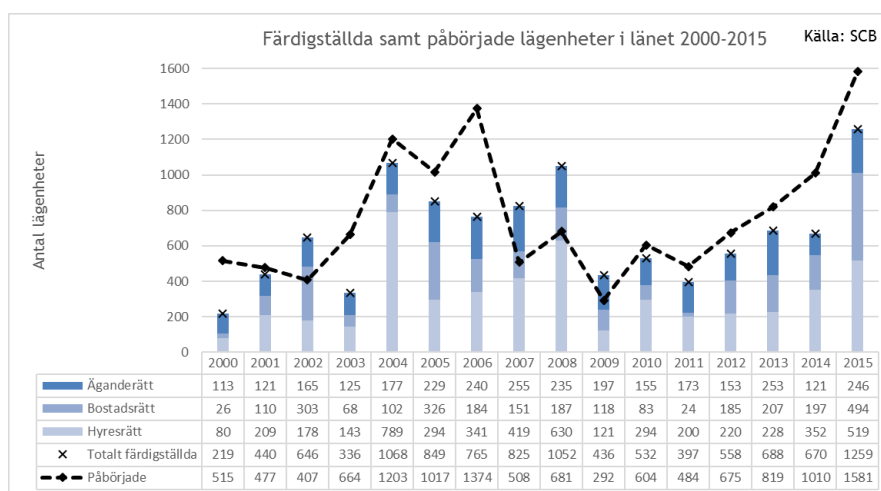
Foto: Länsstyrelsen Västerbotten

¹ 2015-05-16. Telefonsamtal med Martin Verhage, SCB

Bostadsbyggandet

Enligt statistik från SCB påbörjades under 2015 1 581 lägenheter i länet och 1 259 lägenheter färdigställdes. Sett till de senaste 15 åren påbörjades och färdigställdes rekordmånga lägenheter under förra året. Bostadsbyggandet i länet sker huvudsakligen i Umeå och Skellefteå. Närmare 90% av de lägenheter som byggts sedan år 2000 har byggts i Umeå (9 458 av totalt 10 740). Under samma period har 634 lägenheter byggts i Skellefteå och 648 lägenheter i resterande 13 kommuner.

Uppgifterna är dock inte helt tillförlitliga då statistiken bygger på att samtliga byggnadsnämnder ska rapportera in uppgifter till SCB.



Figur 8. Påbörjade och färdigställda lägenheter i länet 2000-2015

Förväntningar

I Bostadsmarknadsenkäten redovisar kommunerna varje år sina förväntningar om påbörjande byggnationer av lägenheter i flerbostadshus respektive småhus.

Kommunerna bedömer att det i år kommer att påbörjas 2 938 lägenheter ytterligare 2 528 lägenheter under nästa år². Det finns dock en osäkerhet vad gäller dessa uppgifter, vilket kommunerna också påpekar. I början av 2016 kan det vara svårt att förutse vilka projekt som kommer att påbörjas under kommande år. Enligt statistik från SCB har det under 2016 års första kvartal påbörjats 202 lägenheter, varav 180 i flerbostadshus och 22 i småhus. Även om det finns en underskattning i statistiken är det knappt halvvägs in på 2016 inte mycket som talar för att närmare 3 000 lägenheter kommer att påbörjas under året.

De flesta av de bostäder som väntas påbörjas under kommande år kommer att byggas i Umeå och kommunen har också ambitioner att växla upp bostadsbyggandet genom att ha en planberedskap som möjliggör att 2 000 nya bostäder per år ska kunna byggas i kommunen. Bostadsfrågan är också en av nyckelfrågorna för att kommunen ska kunna nå befolkningsmålet om 200 000 invånare år 2050.

² BME 2016

Hinder för ökat byggande

I Bostadsmarknadsenkäten anger kommunerna de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Kommunerna anger framförallt ekonomiska faktorer som hinder för bostadsbyggandet. Det handlar om högra produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån/bankernas hårda lånevillkor. En svag andrahandsmarknad för bostäder, brist på detaljplan på attraktiv mark samt vikande befolkningsunderlag är också faktorer som nämns av flera kommuner.

Boverket bekräftar bilden av att ekonomiska faktorer hindrar bostadsbyggandet och konstaterar, inom ramen för Boverkets kreditgarantier, att flera banker har blivit allt mer restriktiva i sin utlåning och försiktiga i sina fastighetsvärderingar, vilket framförallt påverkar små och medelstora byggherrar. På grund av att byggherrarna har svårt att få finansiering blir projekt inte av eller skjuts på framtiden. På svaga bostadsmarknader är svårigheterna att finansiera nyproduktion tydliga³.



Foto: Länsstyrelsen Västerbotten

³ Boverkets indikatorer. Nummer 1, maj 2016

Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga aktörer på bostadsmarknaden. Över 50 procent av alla hyresrättslägenheter i länet tillhör allmännyttan. Samtliga av länets 15 kommuner har kommunala bostadsbolag eller stiftelser som tillsammans har en stor betydelse för bostadsutbudet och bostadsmarknadens utveckling i länet.

Antalet lediga lägenheter i länets allmännytta är fortsatt lågt och har minskat under de senaste åren. Endast 121 av allmännyttans cirka 26 500 lägenheter var outhyrda den 1 januari 2016. I fem av kommunerna fanns det 1 januari 2016 inga lediga lägenheter i allmännyttans bestånd. I Skellefteå som angett 50 lediga lägenheter anges att lägenheterna är vakanta på grund av renovering etc. För att omsättningen ska fungera på ett tillfredsställande sätt behöver det finnas större vakanser i beståndet.

Tabell 2. Kötider i allmännyttan, 3 rum och kök⁴

Kommun	Allmännyttigt bolag	Lägenheter		
		Antal personer i bolaget	Antal personer i kö	Kötid för en 3:a i närområde
Bjurholm		178	150	1 år
Dorotea	Doroteahus	500	-	-
Lycksele	Lyckselebostäder	1 330	272	-
Malå	Malåbostaden	350	103	-
Nordmaling	Nordmalingshus	336	-	2-4 mån
Norsjö	Norsölägenheter	327	316	2-3 år
Robertsfors	Robertsforsbostäder	224	150	1 år
Skellefteå	Skellefteåbostäder	5 500	28 695	5 år
Sorsele	Sorselebo	200	5	1 mån
Storuman	Umluspen	373	65	-
Umeå	Bostaden	15 670	96 500	5-12 år
Vilemina	Vilhelminabostäder	700	75	1-2 år
Vindeln	Vindelnbostäder	260	163	1 mån
Vännäs	Vännäs Fastigheter	400	150	2 år
Åsele	Åselehus	300	30	0-1 år

Källa: Hem & Hyra

lägenheter i storleken 3-4 rum och kök för omedelbar uthyrning, men inga mindre lägenheter.

Antalet vakanta lägenheter i allmännyttan har varit lågt de senaste åren. Den låga vakansgraden kan leda till inlåsnings effekter som exempelvis kan leda till otillåten andrahandsuthyrning. En lägre omsättning i allmännyttans bestånd leder också till att färre lägenheter blir tillgängliga för socialtjänsten att erbjuda till de grupper som inte kan få ett eget kontrakt.

Förändringar i allmännyttans bestånd

Enligt BME tillkom 423 lägenheter i allmännyttans bestånd genom nyproduktion, köp och omvandling under 2015. Samtidigt minskade allmännyttans bestånd med 1 111 lägenheter genom försäljning och rivning (1 049 försäljning och 62 genom rivning). Som motiv för beslutet att sälja de 1 043 lägenheterna i Skellefteå anges

⁴ <http://www.hemhyra.se/norrboten/sa-har-lange-far-du-koa-en-egen-bostad>, 2016-05-24

I Hem & Hyras sammanställning saknades Doroteahus. Uppgifter är inhämtade från Doroteahus den 24 maj 2016.

att försäljningen ska möjliggöra nyproduktion. Lägenheterna ägs idag av ett privat fastighetsbolag som fortsatt upplåter lägenheterna med hyresrätt. Nettoförändringen i länets allmännytta under 2015 var -688 lägenheter.

Sorsele är den enda kommun där det finns beslut om att sälja delar av det allmännyttiga bostadsbolagets bestånd under 2016. Kommunen avser att sälja nio bostäder till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. I Umeå har försäljning diskuterats i både ägarstyrelse och i bolagets styrelse, men beslut om eventuell försäljning har ännu inte fattats. I fyra kommuner planeras rivning av sammanlagt 97 bostäder i allmännyttans bestånd under 2016 och 2017. 95 av lägenheterna rivs för att ge plats för nyproduktion.



Foto: Länsstyrelsen Västerbotten

Behov

Enligt det nationella målet för bostadsmarknaden ska utbudet av bostäder långsiktigt svara mot konsumenternas behov. Behovet av lägenheter förändras ständigt beroende på befolkningens ålderssammansättning men också beroende på vilka grupper som efterfrågar bostäder och vilka särskilda behov befolkningen har.

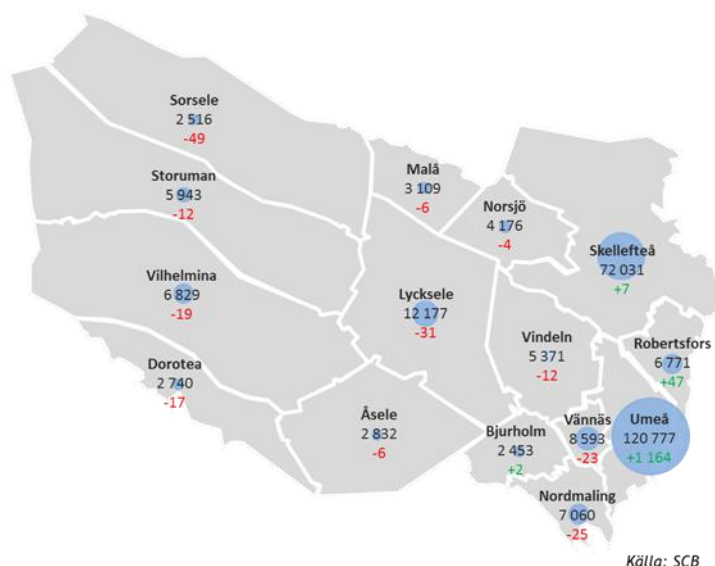
I detta kapitel redovisas befolkningens utveckling och sammansättning i länet samt bostadsbehovet för olika grupper.

Demografisk utveckling

Hur utvecklas befolkningen och hushållen?

I länets 15 kommuner bodde vid utgången av 2015 sammanlagt 236 378 personer, 130 448 kvinnor och 132 930 män. Befolkningen i Västerbotten ökade med 1 016 personer (410 kvinnor och 606 män) under 2015, vilket är en förhållandevis stor befolkningsökning sett till de senaste åren. Fyra av länets kommuner ökade i befolkning under 2015, jämfört med åtta kommuner året innan. Den allra största befolkningsökningen (1 164 personer) hade Umeå kommun. Befolkningen ökade också i Bjurholm (2 personer), Robertsfors (47 personer) och Skellefteå (7 personer).

I elva av länets kommuner minskade befolkningen. I förhållande till folkmängden var befolkningsminskningen mest markant i Sorsele (49 personer), där befolkningen minskade med nästan 2 procent. Det finns tydliga skillnader i befolkningsförändringarna sett till kvinnor och män. Exempelvis minskade antalet kvinnor i Skellefteå under 2015 (-44) medan männen blev 51 fler.



Figur 9. Befolkningsförändring i länets kommuner 2015

Länet har under de senaste elva åren haft ett positivt födelsenetto, dvs. antalet födda i länet är fler än antalet som dör. Sedan 2009 har länet både ett positivt födelsenetto och inflyttningsnetto⁵, vilket bidrar ytterligare till länets befolkningstillväxt. Det är enbart invandringen från utlandet som bidrar till länets positiva inflyttningsnetto.

Under 2015 hade elva av länets femton kommuner ett positivt flyttnetto totalt. För sju av dessa kommuner var det negativa födelsenettet större än flyttnettot vilket innebär att dessa kommuner minskade i befolkning. Länet har ett negativt flyttnetto mot övriga Sverige (-599 personer, varav -312 kvinnor och -287 män). Det negativa flyttnettot mot övriga Sverige är dock den minsta flyttningsförlusten sedan 2005 då länet hade ett positivt flyttningsnetto mot övriga Sverige.

2015 syns också en ökning av födelseöverskottet jämfört med föregående år. Från 193 personer under 2014 ökar födelseöverskottet till 227 personer 2015.

Tabell 3. Befolkningsförändringar 2015

Län/ Kommun	Folkmängd	Förändring antal	Förändring %	Födelse- överskott	Flyttningsnetto			
					Totalt	därav mot		
					Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet	
Länet	263 378	1 016	0,39%	227	741	-599	1 340	
Bjurholm	2 453	2	0,08%	-19	21	-6	7	20
Dorotea	2 740	-17	-0,62%	-28	10	-10	-54	74
Lycksele	12 177	-31	-0,25%	-10	-21	-52	-47	78
Malå	3 109	-6	-0,19%	-12	6	7	-27	26
Nordmaling	7 060	-25	-0,35%	-47	22	-25	13	34
Norsjö	4 176	-4	-0,10%	-7	1	-6	-22	29
Robertsfors	6 771	47	0,69%	-4	50	17	16	17
Skellefteå	72 031	7	0,01%	-115	103	-151	-330	584
Sorsele	2 516	-49	-1,95%	-18	-38	-22	-54	38
Storuman	5 943	-12	-0,20%	-43	28	-36	-4	68
Umeå	120 777	1 164	0,96%	600	557	342	29	186
Vilhelmina	6 829	-19	-0,28%	-43	23	1	-81	103
Vindeln	5 371	-12	-0,22%	-9	-3	-23	-15	35
Vännäs	8 593	-23	-0,27%	14	-43	-36	-8	1

Källa: SCB

De senaste tio åren har länets befolkning ökat med 5 797 personer⁶ (se figur 10). Siffrorna visar att det enbart är Umeå kommun, Skellefteå kommun och Vännäs kommun som har ökat sin befolkning. Umeå ökade under perioden med 10 019 personer, Skellefteå med 121 personer och Vännäs med 181 personer. Övriga kommuner har under samma period haft en befolkningsminskning om totalt 4 595 personer⁷ (se figur 11).

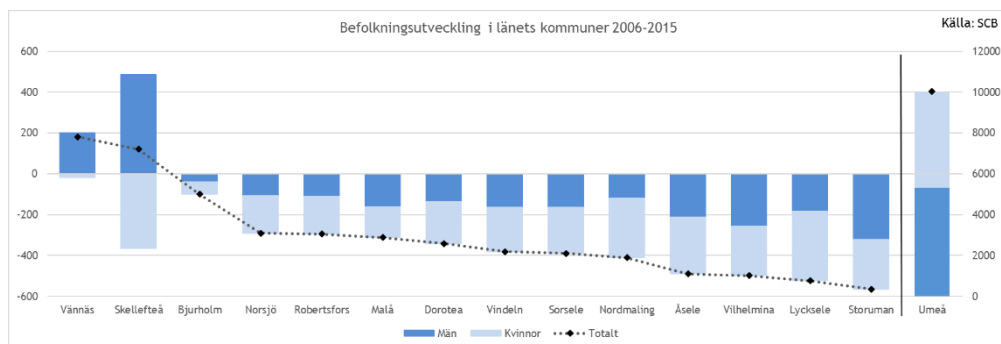


Figur 10. Befolkningsutveckling i Västerbottens län 2006-2015. Befolkningsutvecklingen för kvinnor och män läses på höger axel.

⁵ Inflyttningsnetto avser samtliga inflyttningar minus samtliga utflyttningar

⁶ Folkmängd 31 december 2015 jämfört med folkmängd 31 december 2005.

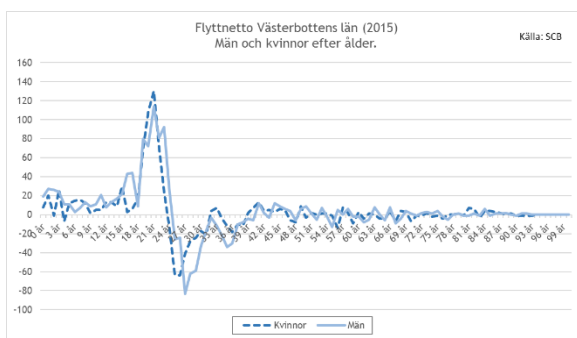
⁷ SCB, Befolkningsstatistik



Figur 11. Befolkningsutveckling i länets kommuner 2006-2015. Umeå läses på höger axel.

Kommunerna i norra Sverige (Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland och Jämtland) har de tio senaste åren haft liknande flyttmönster. Umeå, Sundsvall och Luleå är de kommuner som har den högsta befolkningstillväxten. Det är Umeås kranskommuner som har den största nettoutflyttningen till Umeå. För övriga kommuner dominerar nettoutflyttning till övriga län eller till Skellefteå. Undantaget är Vännäs kommun som har ett positivt flyttnetto mot Umeå kommun. Till Umeå, länets största stad, flyttar människor från andra kommuner i länet men också från andra län. Samtidigt flyttar nästan lika många ifrån Umeå. Förklaringen till detta är att många studenter som flyttar till Umeå väljer att flytta från kommunen efter avslutad utbildning.

När flyttnettot fördelas på ålder och kön är det tydligt att fler ungdomar flyttar in till länet än ut från länet. Flyttningarna är relativt lika för kvinnor och män, även om något fler män än kvinnor lämnar länet mellan 25-35 års ålder. Flyttnettot följer i stort den period i livet då många flyttar för utbildning.



Figur 12. Flyttnetto i Västerbottens län 2015 efter kön och ålder.

Förväntad befolkningsutveckling

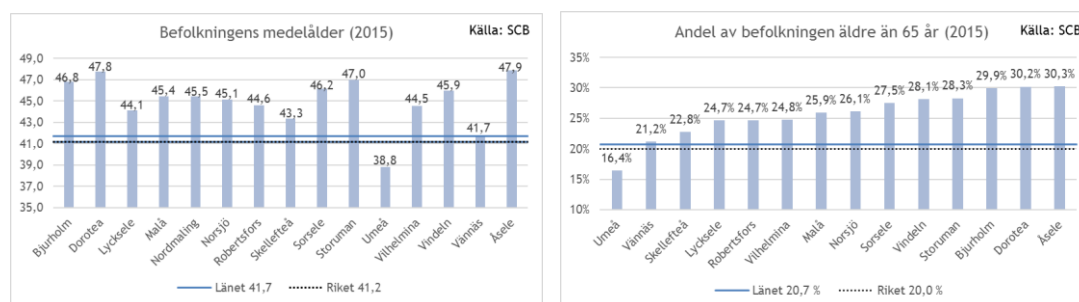
Även om befolkningen under en längre tid minskat i flera kommuner har länet aldrig tidigare haft så många invånare som 2015. Den arbetsföra befolkningen, dvs. antalet 20-64 åringar, kommer att fortsätta minska i alla kommuner utom Umeå och Vännäs. I tre av länets befolkningsmässigt minsta kommuner väntas en befolkningsminskning ske i samtliga åldrar, medan Umeå och Vännäs förväntas ha en positiv befolkningsökning i samtliga åldersklasser⁸.

⁸ Region Västerbotten (2016). 40 000 nya medarbetare behövs fram till 2025. Strategisk kompetensförsörjning i Västerbotten.

Statistiska centralbyråns befolkningsprognos är i nuläget starkt beroende av Migrationsverkets prognoser för asylinvandringen. SCB har under 2016 reviderat den befolkningsprognos för riket som togs fram under förra året. Prognosen sträcker sig fram till år 2060 och Sveriges befolkning beräknas öka varje år under perioden. 2015 uppgick befolkningen till 9,85 miljoner personer. Under 2016 beräknas den svenska befolkningen öka med nästan 123 000 personer. Ökningen beror främst på ett förväntat stort invandringsöverskott (96 000 personer), men också på att antalet födda kommer att överstiga antalet döda med 27 000 personer. I prognosen räknar SCB med att befolkningen växer med cirka 739 000 personer fram till år 2020. Prognosen för åren 2016-2020 ligger därmed drygt 100 000 högre än den prognos som SCB presenterade i maj 2015⁹.

Ålderssammansättning

Av länets befolkning har Umeå lägst medelålder och Åsele högst. Umeå är den enda kommun som har en lägre medelålder än genomsnittet för riket. Länet som helhet har en något högre medelålder än riket (41,7 år jämfört med 41,2 år) (se figur 13). Flera av länets kommuner har en andel av befolkningen som är nära, eller över 30 procent. Umeå kommun är den enda kommun som har en lägre andel av befolkningen över 65 år än genomsnittet för riket.



Figur 13 och 14. Medelålder i länets kommuner, länet och riket samt andel av befolkningen äldre än 65 år

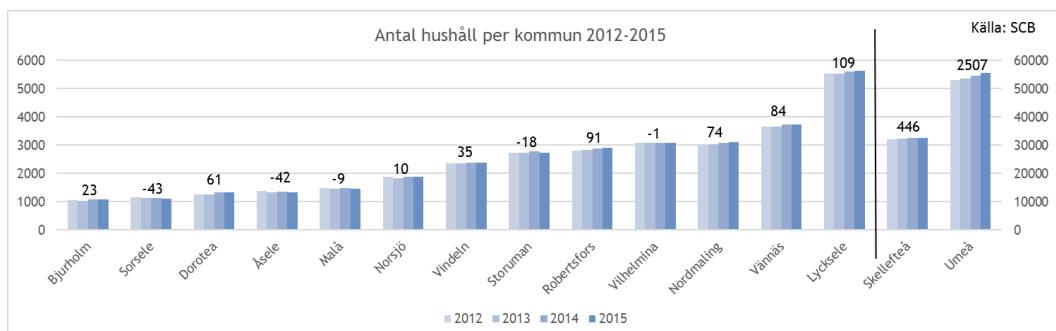
Hushåll

Totalt fanns det 119 844 hushåll i länet 2015, en ökning med 3 327 hushåll sedan 2012. I princip nyttjar ett hushåll en lägenhet (permanentbostad). I SCB:s statistik består hushållen av de personer som är folkbokförda i en lägenhet¹⁰.

I tio av länets kommuner har antalet hushåll ökat mellan 2012 och 2015. Förändringar i antalet hushåll beror dels på befolkningstillväxten och flyttnettot, men även av att befintliga hushåll splittras till exempel genom att ungdomar lämnar föräldrahemmet eller på grund av skilsmässor och separationer. Exempelvis har Lyckseles befolkning minskat med 174 personer under perioden, samtidigt som antalet hushåll har ökat med 109 stycken. Umeås befolkning har ökat med knappt 3 500 personer, medan hushållen har ökat med drygt 2 500. I Skellefteå ökade antalet hushåll under perioden med 446, medan befolkningsökningen var 257 personer.

⁹ SCB. Statistiska meddelanden BE 18 SM 1601

¹⁰ Beräkningarna baseras på uppgifter i lägenhetsregistret. Antalet hushåll i statistiken är trots detta en underskattning då det i riket 2015 saknades drygt 260 000 personer som inte är folkbokförda på någon lägenhet.



Figur 15. Antal hushåll i länets kommuner. Skellefteå och Umeå läses på höger axel. Siffran anger förändringen av antalet hushåll mellan 2012 och 2015

Boendetyper och upplåtelseform

I länet bor en större andel av männen, än av kvinnorna i en- eller tvåfamiljshus, vilket överensstämmer med mönstret på nationell nivå. En betydligt större andel av männen i länet än av kvinnorna i åldersgrupperna 50-69 år och 70 år och äldre bor i en- eller tvåfamiljshus. En större andel kvinnor än män bor i hyresrätt. Andelen av männen i länet som bor i bostadsrätt är större än andelen bland kvinnorna i alla åldrar förutom i grupperna 50-69 år och 70 år och äldre. Siffrorna kan delvis vara ett resultat av att äldre

kvinnor har lägre pension än vad män har och därför i större utsträckning bor i hyresrätter eller bostadsrätter. På nationell nivå är den genomsnittliga andelen bland kvinnorna som bor i bostadsrätt något större än andelen bland männen.

Kvinnor och mäns boende är relativt lika i Västerbottens län, förutom att det i de äldre åldersgrupperna är vanligare bland män än bland kvinnor att bo i en- och flerfamiljshus och att det bland de äldsta kvinnorna är betydligt vanligare än bland männen i samma åldersgrupp att bo i hyresrätt¹¹.

Tabell 4. Boende, personer 16 och äldre i Västerbottens län 2008-2012

Åder och kön	En- eller tvåfamiljshus	Hyresrätt (upplåtelseform)	Bostadsrätt (upplåtelseform)
Samtliga			
Kvinnor	54,9	38,5	11,7
Män	60,6	30,7	13,4
16-29 år			
Kvinnor	38,6	58,4	6,5
Män	37,0	52,6	14,9
30-49 år			
Kvinnor	69,1	31,8	8,1
Män	62,8	31,1	14,5
50-69 år			
Kvinnor	64,0	21,8	15,2
Män	81,6	11,4	10,5
70- år			
Kvinnor	39,1	49,3	19,0
Män	63,0	22,3	13,2

Källa: SCB

¹¹ Länsstyrelsen Västerbotten, JämLYS. En jämställdhetsanalys av klimatpåverkande konsumtion, livsstil och makt. 2014

Nybyggnadsbehov

Tolv av länets kommuner svarar i årets Bostadsmarknadsenkät att de har ett underskott av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. I flera av kommunerna handlar det om att befintligt bestånd inte motsvarar den efterfrågan som finns på marknaden. De lokala befolkningssammansättningarna är en betydande faktor för hur väl det befintliga beståndet kan svara upp mot den efterfrågan och de behov som finns på bostadsmarknaden.

Tio av länets kommuner bedömer att det finns ett behov av att nya bostäder tillkommer under de närmaste fem åren för att komplettera befintligt bestånd och möta den efterfrågan som finns. Det handlar framförallt om hyresrätter i storlekarna ett till tre rum och kök. I några av länets kommuner behöver befintligt bestånd även kompletteras med större lägenheter och lägenheter i olika upplåtelseformer.

I länet har det i snitt färdigställts 714 lägenheter per år under perioden 2011-2015.



Foto: Marita Alatalo

Bostäder för olika grupper

Bostadsefterfrågan är olika för olika grupper. Exempelvis efterfrågar unga ofta en lägenhet i med billig hyra i centrala lägen, medan äldre har behov av lägenheter med hög tillgänglighet. Det är viktigt att beakta olika gruppers behov och preferenser då det framtida bostadsbyggandet planeras.

Nyanlända

Den 1 mars 2016 trädde bosättningslagen (SFS 2016:38) i kraft. Den nya lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att, efter anvisning, ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Syftet med lagen är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och påbörja sin etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Under 2016 har Migrationsverket och Arbetsförmedlingen ett delat ansvar för att anvisa nyanlända till bosättning i en kommun inom ramen för bosättningslagen. Från och med den 1 januari 2017 ansvarar Migrationsverket för hela bosättningsuppdraget. Länsstyrelsen ska medverka till att det finns beredskap för mottagande i kommunerna.

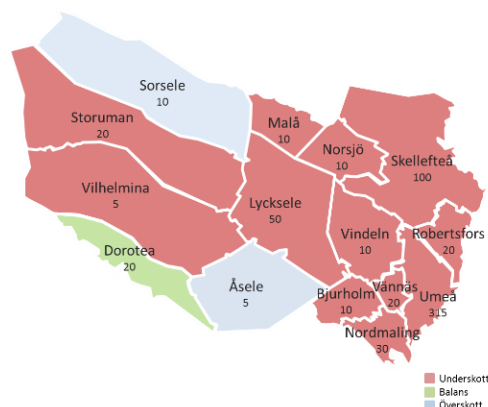
21 702 personer kommer att omfattas av anvisningar till kommuner under 2016, varav 365 nyanlända personer kommer att anvisas till Västerbotten. Länet förväntas också ta emot 1 635 ensamkommande barn.

I länet finns flera kommuner som under flera år tagit emot många nyanlända i förhållande till sin befolkning (Sorsele, Dorotea och Norsjö). Trots detta har Västerbottens län varit bland de sämsta i landet på att ta emot nyanlända. Samtidigt har inflyttningen av utrikes födda under flera år visat ett positivt netto och markant bidragit till länets befolkningsökning under senare år.

För några av länets kommuner innebär den nya lagen att kommunen ska ta emot väsentligt fler nyanlända än under föregående år, och flera kommuner ser en utmaning i att få fram bostäder åt alla. Det är av stor vikt att kommunerna har en strategi för hur bostadsförsörjningen för bland annat nyanlända ska klaras både på kort och på lång sikt. Nyanländas behov och preferenser är viktiga att beakta i bostadsplaneringen. Vilka upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar, standard och lägen efterfrågas av nyanlända som bor eller önskar att bo i länet? Frågan om nyanländas boende är viktig även för kommuner där det idag finns tillgång till bostäder, då nyanlända kan utgöra en viktig del i den framtida befolkningsutvecklingen.

I årets BME svarar 12 av 15 kommuner att det finns ett generellt underskott av bostäder på den lokala bostadsmarknaden och 13 av 15 bedömer att det råder ett underskott av bostäder för nyanlända. Samtliga av dessa kommuner hänvisar till att bristen beror på att det finns ett underskott av hyreslägenheter. Flera kommuner anger också att det finns ett underskott på stora lägenheter och små lägenheter. I vissa kommuner finns lediga lägenheter utanför centralorterna men

bristande kommunikationer försvårar möjligheterna för nyanlända, som har aktiviteter enligt etableringsplan, att bosätta sig där.



Figur 16. Bostadsmarknadsläget i länets kommuner samt antal anvisade nyanlända 2016.

Kommunerna arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända. 14 av länets kommuner har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bolaget för att tillgodose bostadsbehovet för anvisade nyanlända personer och fyra kommuner har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare.

Ungefär hälften av de nyanlända som väntas bli aktuella för mottagande på anvisning i kommunerna kommer 2016 att utgöras av ensamhushåll, vilket innebär att många i gruppen nyanlända konkurrerar om samma typ av bostäder som andra grupper som har det svårt på bostadsmarknaden, exempelvis ungdomar och studenter. Andelen hushåll med behov av bostadsanpassning väntas vara lägre jämfört med normalpopulationen¹². Alla kommuner behöver dock ha beredskap för att anpassa bostäder utifrån individuella behov.

Studenter

Umeå Universitet är ett av landets största lärosäten med drygt 31 000 studenter och forskarstuderande. Det är också i Umeå som de allra flesta av länets studenter finns. Umeå har haft ett underskott av bostäder för studenter de senaste tio åren, med undantag för 2009 då kommunen gjorde bedömningen att det inte var några större problem för studenter att hitta en lämplig bostad. Bristen på bostäder för studenter har berott på en generell bostadsbrist, att de lediga lägenheterna har funnits på områden som inte har varit attraktiva för studenter samt att lediga lägenheter har haft en för hög hyra¹³.

Sveriges förenade studentkårer (SFS) granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder. 2015 ingick 33 städer i undersökningen. SFS:s rapport visar att bristen på bostäder för studenter fortsätter att vara svår. 2015 rödlistas 12 städer där inflyttade studenter inte kan räkna med att få tillgång till en bostad

¹² Migrationsverket, Arbetsförmedlingen & Länsstyrelserna. Planering för mottagande av nyanlända för bosättning under 2016

<http://extra.lansstyrelsen.se/integration/SiteCollectionDocuments/Bosattning/Planering%20för%20mottagande%20av%20nyanlända%202016.pdf>, 2016-05-27

¹³ BME 2007-2016

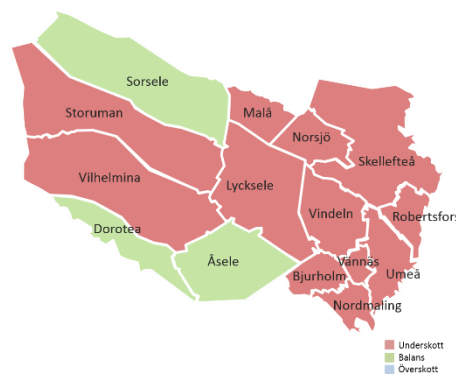
under sin första termin. Situationen för studenterna har blivit värre och antalet rödlistade städer har fördubblats sedan 2012¹⁴. Umeå rödlistades i rapporten 2015, liksom år 2013¹⁵ och 2014¹⁶.

Situationen för Umeås studenter ser dock ut att förbättras under kommande år då nästan 1500 studentbostäder, i direkt anslutning till campus, väntas påbörjas under året och 280 studentbostäder beräknas vara inflyttningsklara under hösten 2016. Under 2017 väntas ytterligare 800 studentbostäder påbörjas. Samtliga bostäder uppförs av privata hyresvärdar då allmännyttan i Umeå inte bygger öronmärkta studentbostäder, utan istället satsar på bostäder som kan efterfrågas av exempelvis unga och studenter. Skellefteå kommun bedömer för första gången att det finns ett underskott av bostäder för studenter. Även Vännäs och Robertsfors upplever en bostadsefterfrågan från studenter och anser att det finns ett underskott på den typ av bostäder som gruppen efterfrågar.

Ungdomar

Bostadsbristen för unga¹⁷ har ökat kraftigt under de senaste åren. 2014 uppgav 62 procent (180 kommuner) av landets kommuner att de hade en bostadsbrist för unga. Motsvarande siffra 2015 var 76 procent (219 kommuner) och i årets enkät uppger 84 procent av kommunerna (245 kommuner) att de har ett underskott av bostäder för unga.

Även i länet har bostadsbristen för ungdomar ökat. 2014 rapporterade åtta av länets kommuner att ungdomar har svårigheter att hitta en bostad i kommunen. Antalet hade 2015 ökat till tio kommuner och i årets enkät uppger 12 av länets kommuner att det finns ett underskott av bostäder för ungdomar. Bostadsbristen beror framförallt på att det generellt finns få lediga lägenheter samt att det finns för få små lediga lägenheter. I fem av länets kommuner pågår insatser för att underlätta för ungdomar att hitta en egen bostad. Skellefteå är den enda kommun i länet som för närvarande har särskilda ungdomsbostäder (36 stycken). Under 2016 och 2017 väntas totalt 54 ungdomsbostäder tillkomma i länet (Skellefteå, Nordmaling, Vännäs och Storuman).



Figur 17. Utbud av bostäder för ungdomar 19-25 år (BME 2016)

¹⁴ [Sveriges förenade studentkårer: SFS bostadsrapport 2015. Stockholm](#)

¹⁵ [Sveriges förenade studentkårer: SFS bostadsrapport 2013. Stockholm](#)

¹⁶ [Sveriges förenade studentkårer: SFS bostadsrapport 2014. Stockholm](#)

¹⁷ I Boverkets bostadsmarknadsenkät definieras ungdomar som personer mellan 19-25 år

Gruppen unga är blandad, men har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i konkurrensen om bostäder. Unga har generellt sett ofta en lägre inkomst, mindre trygga anställningsförhållanden och ett begränsat sparad kapital. En hyresrätt blir därför för de flesta ungdomar den första egna boendeformen. I länet finns även en annan bild av efterfrågan på bostäder hos länets unga. I ett antal av länets befolkningsmässigt mindre kommuner är prisnivån på småhusmarknaden i kommunen så låg att det möjliggör även för ungdomar att efterfråga småhus, vilket många också gör. Att många, ofta äldre, som flyttar från småhus utanför centralorten till lägenhet i centralorten väljer att behålla sina bostäder inom familjen, och nyttja dem som fritidshus, begränsar utbudet för dem som efterfrågar småhus.

Äldre och personer med funktionsnedsättning

Liksom övriga delar av Sverige har Västerbotten en åldrande befolkning. I takt med att människor lever allt längre och föder färre barn ser åldersstrukturen idag helt annorlunda ut än för 100 år sedan. Andelen äldre i befolkningen förväntas öka med 30 procent mellan 2010 och 2050, enligt SCB:s befolkningsprognos. Det innebär att en fjärdedel av befolkningen kommer att vara 65 år eller äldre år 2050. Alla kommuner i Västerbotten, bortsett från Umeå, har en högre andel äldre i befolkningen än riksgenomsnittet.

För 40 år sedan var omkring fem procent av den svenska befolkningen 75 år eller äldre. Idag är den siffran nio procent och år 2030 väntas drygt 12 procent vara över 75 år. Situationen ser likadan ut i Västerbottens län som i resten av riket och detta kommer att påverka bostadsförsörjningen och planeringen framöver.

När det gäller byggandet av nya bostäder för denna grupp så har flera projekt slutförts under de senaste åren och flera projekt är på gång. Bland annat pågår just nu byggnation av drygt 100 trygghetsbostäder i Umeå och ytterligare 24 stycken väntas påbörjas under 2017. I Vilhelmina kommer sex trygghetsbostäder att tillkomma under nästa år genom ombyggnad av det så kallade Centrumhuset där Polisen, Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen tidigare haft kontor. I Nordmaling väntas 16 seniorbostäder påbörjas under nästa år, och i Vännäs och Storuman väntas totalt 46 lägenheter i särskilt boende för äldre tillkomma under 2017.

Hyrorna i dessa nyproducerade trygghetsboenden och seniorboenden kommer sannolikt att vara höga, vilket innebär att det blir svårt för äldre med begränsat ekonomiskt utrymme att kunna efterfråga den här typen av bostäder. Det finns risk för att den här gruppen på sikt blir en utsatt grupp på bostadsmarknaden. Detta gäller särskilt äldre kvinnor som ofta haft en lägre inkomst än män och många gånger också ett kortare arbetsliv genom att kvinnorna i större utsträckning varit hemma för att ta hand om barn.

De flesta kommuner i länet bedömer att de kommer att kunna tillgodose bostadsbehovet för äldre som behöver särskilt boende. I Bostadsmarknadsenkäten svarar 13 av länets 15 kommuner att behovet kommer att kunna tillgodoses både på två och på fem års sikt. Det kan bli betydligt svårare att tillgodose behovet för den grupp av äldre som vill flytta från sina småhus till tillgängliga lägenheter i centrala lägen där tillgången till service är god. Ett investeringsstöd till installation

av hiss i flerbostadshus skulle kunna minska omflyttningar längre fram om fler kan bo kvar i en lägenhet med hög tillgänglighet under en längre tid.

De flesta kommuner i länet bedömer att de har ett utbud som matchar efterfrågan av bostäder för personer med funktionsvariation som behöver ett särskilt boende. 12 kommuner bedömer att behovet av denna typ av bostäder kommer att vara täckt både på två och fem års sikt. Malå, Skellefteå och Umeå bedömer att det kommer att finnas ett underskott av bostäder för denna grupp även inom de närmsta åren.

Ett fåtal nya särskilda bostäder för personer med funktionsvariation väntas påbörjas under detta år och nästa år (Skellefteå 13 lägenheter, Umeå 11 lägenheter).

Hemlöshet och inträde på bostadsmarknaden

Kommunens högsta beslutsfattande organ har det yttersta ansvaret för planeringen av bostadsförsörjningen för kommunens invånare. Kommunerna har utöver detta, genom socialtjänsten, det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver, 2 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453). Socialtjänsten har under senare år fått funktionen av hyresvärd eller hyresgarant på den sekundära bostadsmarknaden. I socialtjänstens uppdrag ingår att förebygga att invånare i kommunerna blir avhysta från sina bostäder. Vräkningsförebyggande insatser är till exempel hyresrådgivning till hushåll. Budget- och skuldrådgivning, missbrukarvård och boendestöd är exempel på insatser som kan ha en indirekt vräkningsförebyggande effekt. Ett effektivt vräkningsförebyggande arbete förutsätter att det finns olika typer av insatser tillgängliga. För att motverka hemlöshet och avhysningar behöver socialtjänsten även samverka med andra kommunala förvaltningar, hälso- och sjukvården, Kronofogden, bostadsföretag, frivilligorganisationer med flera. Denna samverkan underlättas av att det finns angivna mål, att det finns mandat och tydlig ledning samt att parternas roller är klargjorda¹⁸.

Samtliga kommuner i länet hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Antalet kontrakt uppgick enligt uppgifterna i årets Bostadsmarknadsenkät till 684 stycken, vilket är en ökning med nästan 9 procent sedan föregående år och drygt 20 procent sedan 2014. Från 2014 till i år har också ytterligare sju kommuner i länet bedömt att de har ett underskott av bostäder på den lokala bostadsmarknaden.

Nio av länets kommuner uppger att de bedriver uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Fyra kommuner har överenskommelser med allmännyttan om att godkänna försörjningsstöd som inkomst och en kommun har motsvarande överenskommelse med privata fastighetsägare.

¹⁸Socialstyrelsen (2014). *Öppna jämförelser 2014 Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Resultat, metod och indikatorer.*

Tabell 6. Antal registrerade ansökningar hos Kronofogden samt antal verkställda avhysningar¹⁹.

2015	Antal registrerade ansökningar	Antal verkställda avhysningar	% verkställda
Bjurholm	1	0	0%
Dorotea	4	0	0%
Lycksele	3	2	67%
Malå	2	0	0%
Nordmaling	2	4	-
Norsjö	0	0	-
Robertsfors	3	1	33%
Skellefteå	42	12	29%
Sorsele	2	0	0%
Storuman	3	1	33%
Umeå	61	7	11%
Vilhelmina	3	0	0%
Vindeln	3	2	67%
Vännäs	0	1	-
Åsele	1	1	100%
Totalt	130	31	24%

Källa: Kronofogden

När personer/familjer vräks från sina lägenheter är det väldigt svårt att återigen komma in på bostadsmarknaden. Ett återinträde är särskilt svårt på en bostadsmarknad med bostadsbrist. Statistik från Kronofogden visar att av de ärenden om avhysning som kommer in till dem blir bara en fjärdedel verkställda (se tabell 6). Detta tyder på att ett mer aktivt vräkningsförebyggande arbete skulle gynna både kommunen och bostadsbolagen då det är fel ärenden som kommer in till Kronofogden.

2014 berördes åtta barn i länet av vräkning. Under förra året verkställdes avhysningar där barn varit inblandade i en av länets kommuner. Det handlar om två ärenden där totalt tre barn har blivit vräkta.

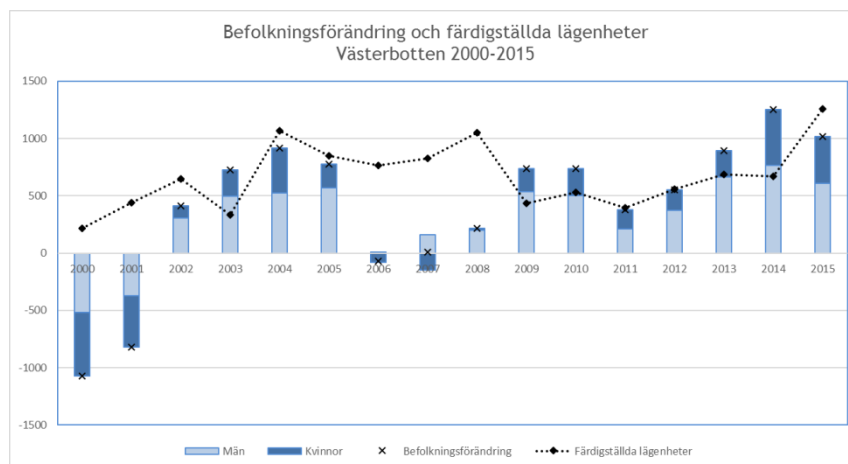
2014 gjorde Socialstyrelsen en jämförelse av socialtjänsternas arbete för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Jämförelsen baseras på enkätsvar som kommunerna lämnat under 2013-2014. Endast två kommuner har en, på ledningsnivå beslutad, övergripande plan mot hemlöshet eller en rutin på verksamhetsnivå (Skellefteå och Umeå) och det är också bara dessa två kommuner som har en rutin för att förebygga avhysningar där barn är inblandade. I flera kommuner finns det därför mycket att jobba med när det gäller att ta fram riktlinjer och rutiner för arbetet mot hemlöshet.

Kommer utbudet av bostäder att svara mot befolkningens behov?

Diagrammet nedan illustrerar relationen mellan den årliga befolkningsökningen och antalet färdigställda lägenheter. Byggnadstakten i länet har generellt följt med, eller varit större än befolkningsökningen och under 2015 har rekordmånga lägenheter färdigställts. Det finns dock stora skillnader vad gäller både befolkningsutveckling och bostadsbygandet i länet. I Umeå har närmare 10 000

¹⁹Nordmaling och Vännäs: Ärenden har inkommit under 2014 vilket gör att antalet personer som blivit avhysta 2015 är fler än antalet inkomna ärenden under samma år.

lägenheter färdigställts under de senaste 15 åren, medan det i flera av länets befolkningsmässigt små kommuner har byggts mindre än tio lägenheter under samma period.



Figur 18. Befolkningsförändring och färdigställda lägenheter 2000-2015

Länet står inför utmaningen att allt fler i befolkningen blir äldre och andelen av befolkningen i arbetsför ålder minskar i de allra flesta kommuner. I länet har också ett antal bostäder för särskilda grupper påbörjats under de senaste åren, bland annat bostäder riktade till gruppen äldre (exempelvis trygghetsbostäder och särskilda bostäder för äldre). Dessa bostäder byggs framförallt i länets största kommuner. I 12 av länets kommuner saknas trygghetsbostäder och i sex kommuner finns inga seniorbostäder. Att stora delar av bostadsbeståndet är äldre och saknar hiss kan medföra att det är/blir svårt att tillgodose det ökade behovet av lägenheter som har hög tillgänglighet och är anpassade för äldre eller för personer med funktionsvariation. Bristande tillgänglighet kan medföra att en person behöver flytta till ett särskilt boende allt för tidigt eller får behov av hemtjänst. När det gäller bostäder för personer i behov av särskilt boende bedömer de flesta kommuner att de kommer att kunna tillgodose behovet både på två och på fem års sikt.

En stor del av de lägenheter som har byggts under de senaste åren är hyresrätter, vilket Länsstyrelsen ser som positivt då det finns ett stort behov av och en stor efterfrågan på hyresrätter för samtliga grupper. Situationen för Umeås studenter ser också ut att förbättras under kommande år då 280 studentbostäder är inflyttningsklara till hösten 2016 och ytterligare 1 300 studentbostäder väntas påbörjas under 2016/2017.

De lägenheter som nu tillkommer genom nyproduktion ligger i ett högre kostnadsläge än befintliga bostäder vilket kan medföra att de mest utsatta grupperna på bostadsmarknaden inte har tillräcklig betalningsförmåga för att efterfråga dessa bostäder och blir beroende av att flyttkedjorna fungerar för att exempelvis centralt belägna lägenheter i en låg prisklass ska bli lediga.

Efterfrågan

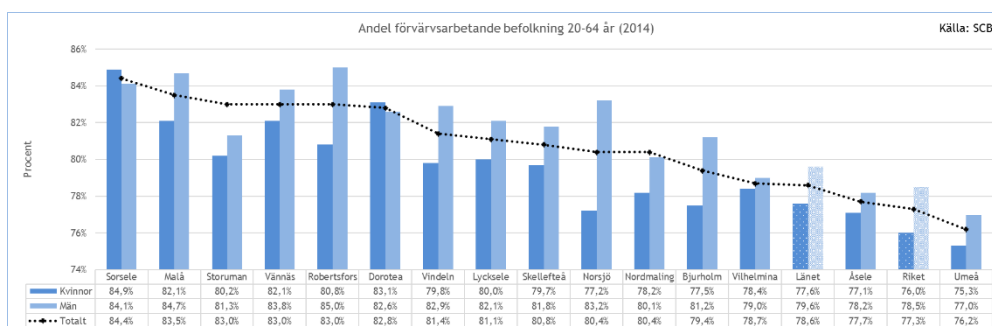
På en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad möter konsumenternas efterfrågan ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För att genomföra en bra bostadsplanering är det viktigt att inte enbart titta på behoven utan också på de förhållanden som avgör befolkningens möjligheter att efterfråga och vilja konsumera utbudet på bostadsmarknaden.

Marknadsförutsättningar

Arbetsmarknad

Västerbotten har en stark arbetsmarknad och arbetslösheten i länet är lägre än riksgenomsnittet. Den sammanlagda sysselsättningen i länet omfattar cirka 121 000 personer²⁰. I oktober 2015 var arbetslösheten 6,9 procent, vilket motsvarar cirka 9 000 personer²¹. Även om länet som helhet har en positiv befolkningsutveckling har merparten av inlandskommunerna en negativ befolkningsutveckling, vilket tillsammans med den åldrande befolkningen, försvårar jobbtillväxten såväl som kompetensförsörjningen och kvaliteten i välfärden. Åren 2012–2025 kommer drygt 40 000 av de sysselsatta i länet att gå i pension. Dessa utgör 35 procent av alla sysselsatta i Västerbotten, och över 50 procent i vissa kommuner²². Enligt Småföretagarbarometern anges svårigheten att hitta lämplig arbetskraft som det näst vanligaste tillväxthindret för företag i Västerbotten²³.

Västerbotten har en starkt könssegregerad arbetsmarknad som domineras av branscherna Vård och Omsorg och Utbildning och Tillverkning. Kvinnorna arbetar framförallt jobbar inom Vård och Omsorg samt inom Utbildning, vilka är branscher som karaktäriseras av en högre andel låglöneyrken. Att hitta rätt kompetenser är avgörande för tillväxt och utveckling i Västerbotten och här kan jämställdhetsarbetet utgöra en viktig faktor som kan bidra till bättre matchning på arbetsmarknaden. Matchningsproblematiken förstärks i län som Västerbotten där avstånden är långa mellan länets befolkningscentra.



Figur 19. Andel förvärvsarbetande av kommunens befolkning 20-64 år, 2014

²⁰ Arbetsförmedlingen (2015) *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2015. Västerbottens län*

²¹ Ibid.

²² Region Västerbotten (2016). *40 000 nya medarbetare behövs fram till 2025. Strategisk kompetensförsörjning i Västerbotten.*

²³ Företagarna (2015) *Småföretagarbarometern*

Förvärvsintensiteten hos kommunernas befolkning ger en bild av hur stor andel av befolkningen som skulle kunna efterfråga exempelvis nyproduktion. Sorsele är den kommun i länet som har högst andel befolkning i arbete, följt av Malå och Storuman. Samtliga kommuner utom Umeå har en högre andel befolkning i arbete än riket som helhet. Förklaringen till att Umeå har en så låg andel av befolkningen i arbete är sannolikt det stora antal studenter som bor i kommunen.

Kommunikationer

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för attraktiviteten på befintligt bostadsbestånd och nyproducerade bostäder.

Trafik- och infrastruktursystemen i länet är viktiga för den regionala utvecklingen och ett av de prioriterade områdena i den regionala utvecklingsstrategin²⁴. För att rörligheten på arbetsmarknaden ska kunna öka behöver infrastrukturen medge arbetspendling. Ett bra exempel är Botniabanan som togs i bruk 2010 och som har bidragit till att Örnsköldsvik nu är en del av Umeåregionen²⁵.

I riket pendlar cirka 30 procent av den förvärvsarbetande befolkningen över en kommungräns. I Trafikanalys nulägesanalys av arbetspendlingen i Norrbottens och Västerbottens län framgår att ungefär 15 procent av den förvärvsarbetande befolkningen i Norrbotten och Västerbotten pendlar över kommungränsen vilket innebär att den största delen av den totala arbetskraften pendlar till arbetet inom den egna bostadskommunen. I många av glesbygdskommunerna är befolkningen koncentrerad till kommuncentrum och tätorter vilket innebär att många har relativt nära till arbete och service. I både större och mindre kommuner i Norrbotten och Västerbottens län är ungefär 50 procent av alla arbetsresor 5 km eller kortare, vilket kan jämföras med nationell nivå där motsvarande siffra är 37 procent.

Pendlingen i länet har ökat över tid, men har stora inomregionala skillnader. De stora pendlingsströmmarna går mellan de större tätorterna Umeå, Skellefteå och Lycksele samt från Umeås kranskommuner Vindeln, Robertsfors, Nordmaling och Vännäs mot Umeå. Pendlingen mellan kustkommunerna och mellan kommuner med gruvnäring i inlandet ökar, men i absoluta tal är ökningen liten. Pendlingen mellan Västerbotten och Norrbotten är låg²⁶. Norrbotniabanan skulle medföra halverade restider mellan kuststäderna och möjligheterna till dagspendling skulle förbättras väsentligt i hela stråket Luleå-Piteå-Skellefteå-Robertsfors-Umeå. Länsstyrelsen och Region Västerbotten är starkt engagerade i förverkligandet av Norrbotniabanan mellan Umeå och Luleå²⁷. Ur tillväxtsynvinkel är inlandskommunerna i Västerbottens län, med dess minskande befolkning, beroende av bättre och ökade pendlingsmöjligheter så att arbetskraften kan komma dit arbetsställena finns.

²⁴ Region Västerbotten. *Regional utvecklingsstrategi för Västerbottens län 2014-2020*. 2014

²⁵ Ibid.

²⁶ Region Västerbotten (2016). *40 000 nya medarbetare behövs fram till 2025. Strategisk kompetensförsörjning i Västerbotten*.

²⁷ www.lansstyrelsen.se/vasterbotten/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/infrastruktur-och-it/jarnvag/, 2016-05-04

Med de stora geografiska avstånden i länet är även tillgång till digital infrastruktur ett viktigt verktyg. Västerbotten har idag ett av världens bästa bredbandsnät och tillgången till digital uppkoppling blir allt viktigare för att utveckla distans-överbyggande tjänster, innovativa sätt att bedriva företag, samhällsservice och kommunikationer. Ett prioriterat område i den regionala utvecklingsstrategin är också att öka utbyggnaden och höja kvaliteten på den fasta IT-infrastrukturen²⁸.

Kvinnor och mäns arbetspendling

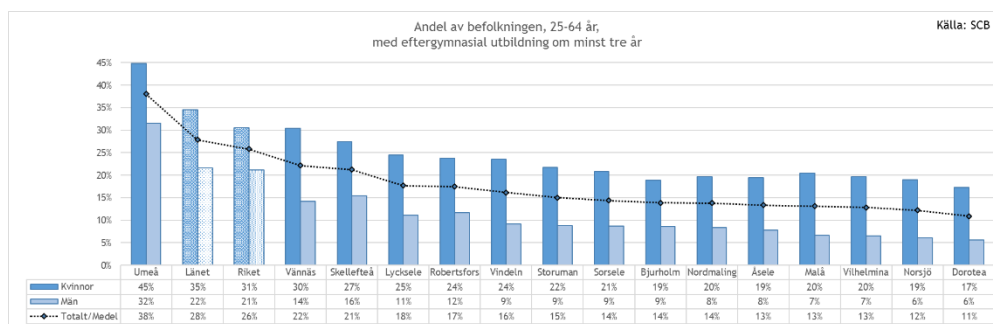
Könsskillnaderna är påtagliga när det gäller pendling, män arbetspendlar i högre utsträckning än kvinnor. I den nulägesanalys av arbetspendlingen i Norrbottens- och Västerbottens län som Trafikanalys genomförde år 2013 framgår att kvinnors och mäns val av färdstätt för arbetsresor skiljer sig åt. Majoriteten av arbetsresorna för kvinnor och män sker med bil (cirka 75 procent av arbetsresorna för män och drygt 60 procent för kvinnor). Kvinnor och män pendlar dock i olika stor utsträckning över kommun- eller länsgräns vilket påverkar färdlängden för arbetsresorna. Här har länets könssegregerade arbetsmarknad inverkan. Mer än hälften av kvinnorna i länet arbetar inom offentlig sektor och 26 procent av alla yrkesverksamma anställda kvinnor i länet arbetade år 2013 som vård- och omsorgspersonal. Förskolor, skolor och vårdcentraler finns i varje kommun vilket innebär att många kvinnor i dessa branscher arbetar i bostadskommunen. Detta kan vara en förklaring till att andelen av alla förvärvsarbetande kvinnor som bor och arbetar i samma kommun är något större än andelen män som gör detsamma inom gruppen förvärvsarbetande män. För personer med yrken inom vården eller skolan innebär ett jobb i en annan kommun eller ett annat län sällan en högre lön än ett jobb inom bostadskommunen. Arbeten inom den privata sektorn är ofta mer differentierade och det gynnar en ökad pendling. Eftersom männen dominerar inom näringslivet är det oftare män som pendlar på grund av löneskäl²⁹.

Utbildningsnivå

Västerbottens län har en högre andel med högre utbildning än riksgenomsnittet (28 procent jämfört med 26 procent). Utbildningsnivån skiljer sig stort mellan kommunerna och mellan män och kvinnor. Högst andel med högre utbildning har Umeå kommun där 38 procent av befolkningen (45 procent av kvinnorna, 32 procent av männen) år 2015 hade en eftergymnasial utbildning om minst tre år. Lägst utbildningsnivå i länet finns i Dorotea kommun, där 11 procent av befolkningen har en eftergymnasialutbildning om minst tre år.

²⁸ Region Västerbotten. *Länstransportplan för Västerbottens län 2014-2025*. 2014

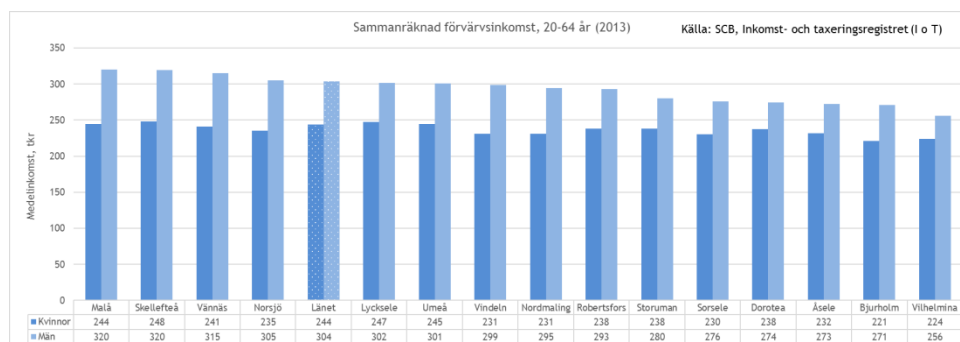
²⁹ Länsstyrelsen Västerbotten (2015) *Kvinnor och män i belysning*. Västerbotten 2015.



Figur 20. Andel av länets befolkning, 25-64 år, med eftergymnasial utbildning om minst tre år, 2015.

Inkomstnivåer

Medelvärdet av den sammanräknade förvärvsinkomsten³⁰ är lägre i länet för både män och kvinnor än medelvärdet i riket. Män har en betydligt högre inkomst än kvinnor och störst är skillnaden i Malå kommun. Skillnaderna i inkomst mellan könen är tydlig. Kvinnorna tjänar generellt sett mindre än män och arbetar i högre utsträckning inom offentlig sektor och låglöneyrken.



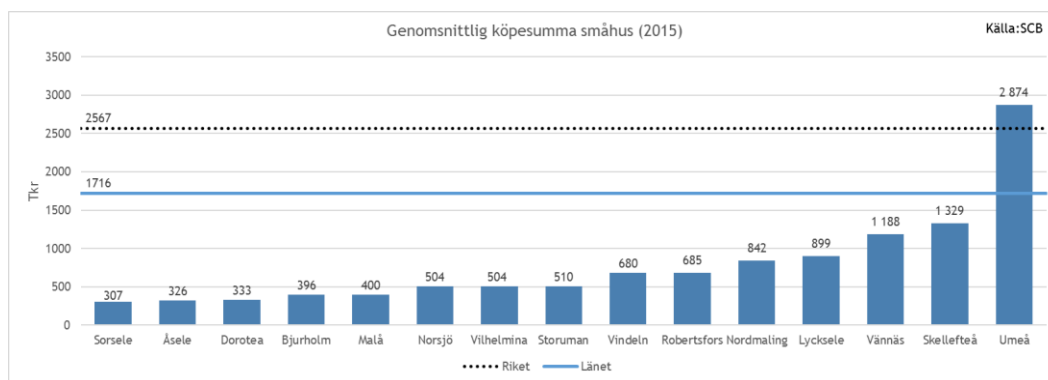
Figur 21. Sammanräknad förvärvsinkomst 2013 för personer 20-64 år

Huspriser

I Bostadsmarknadsenkäten lyfter flera kommuner fram problemet med för dålig prisutveckling på andrahandsmarknaden för småhus som ett hinder för bostadsbyggandet. En stor andel småhus i beståndet i kombination med låga priser inverkar på möjligheten till nyproduktion i flera av länets kommuner.

Prisbildningen på andrahandsmarknaden i länet visas genom försäljningen av småhus och de köpesummor som försäljningen i genomsnitt genererat. Under förra året såldes 1 714 småhus i Västerbottens län. Den genomsnittliga villan i länet såldes för drygt 1,7 miljoner kronor. En genomsnittsvilla i riket kostade 2015 drygt 2,5 miljoner kronor. Diagrammet illustrerar tydligt skillnaderna i prisnivå mellan kommunerna, vilket påverkar storleken på den kontantinsats som bostadsköparen måste erlagga samt möjligheten till belåning. Den inkomstskillnad som generellt finns mellan kvinnor och män påverkar också kvinnors möjlighet att låna för att kunna äga sitt boende.

³⁰ Sammanräknad inkomst består av inkomst av tjänst och av näringsverksamhet. Medelinkomsten är inkomstsumman dividerad med alla inkomsttagare.



Figur 22. Genomsnittlig köpesumma småhus

Nyproduktion

Flera kommuner uppger i Bostadsmarknadsenkäten att det är svårt för exploatörer att få ekonomi i sina projekt och lyfter fram svårigheter med finansiering som en faktor som begränsar bostadsbyggandet. Tabellen nedan visar genomsnittliga produktionskostnader för hela riket, samt för storstadsområden och riket i övrigt. Produktionskostnaderna för småhus i riket är, undantaget storstadsområdena, drygt 2,9 miljoner kronor. Denna siffra ligger över priset för ett genomsnittligt småhus i samtliga kommuner i Västerbottens län. Produktionskostnaderna för byggande av småhus i länet är således höga i förhållande till det genomsnittliga andrahandsvärdet på befintliga småhus.

Tabell 7. Produktionskostnader 2014 per lägenhet och per m² lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för gruppbyggda småhus

Produktionskostnad per lägenhet (brutto) och per m ² lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för gruppbyggda småhus (2014)						
Region	Flerbostadshus			Småhus		
	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/m ²	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/m ²
Hela riket	19 245	2 603 700	37 808	3 046	3 800 500	31 064
Storstadsområden	11 827	2 945 600	42 675	1 754	4 452 100	34 624
Riket i övrigt	7 418	2 052 600	29 913	1 292	2 915 900	25 607

Källa: SCB

Arbetet med bostadsplanering

Kommunernas arbete med bostadsplanering

Enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser ska länsstyrelsen särskilt redovisa hur kommunerna lever upp till kravet enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

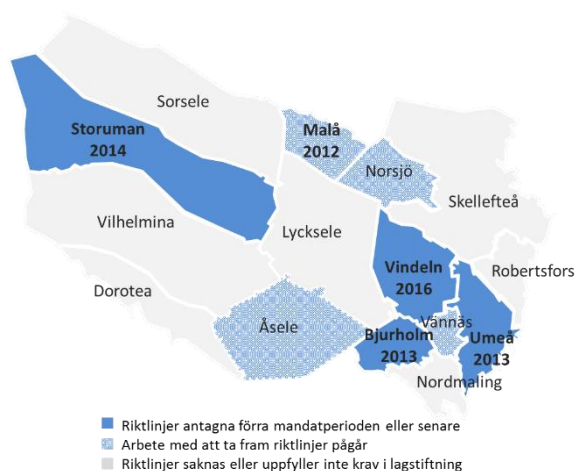
För att genomföra sin bostadsplanering har kommunerna ett antal verktyg. Framförallt kan kommunerna arbeta med direktiv till sina allmännyttiga bostadsbolag, hyresgarantier, översikts- och detaljplanering, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik och styrning genom marköverlåtelse och exploateringsavtal.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Sedan lagen förtydligades 2014 ska kommunerna särskilt redovisa mål för bostadsförsörjningen samt vilka insatser som planeras för att nå dessa mål.

Boverket arbetar just nu med att ta fram en handbok om bostadsförsörjningslagen. Handboken innehåller tips och exempel på hur kommunerna kan gå till väga med arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning samt information om lagstiftningen och goda exempel från andra kommuner. Handboken beräknas vara färdig i juli 2016 och kommer att finnas tillgänglig i digitalt format på Boverkets webbplats.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Fem av länets 15 kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning (Bjurholm, Malå, Norsjö, Storuman och Umeå) under förra eller innevarande mandatperiod. Två kommuner har antagit riktlinjer efter det att lagen förtydligades den 1 januari 2014 avseende kommunernas ansvar och riktlinjernas innehåll. Av de tio kommuner som saknar riktlinjer för bostadsförsörjning uppger sju kommuner att bostadsmarknaden i kommunen är i obalans.



Figur 23. Riktlinjer för bostadsförsörjning i länets kommuner

Länsstyrelsen anser att arbetet med boendeplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning inte bara är angeläget för kommuner med en ökande befolkning eller tillväxt, utan även för kommuner med befolkningsminskning. Boendeplanering handlar om att undersöka, analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet utifrån av hur krav och önskemål från olika delar av befolkningen förväntas utvecklas. Boendeplanering behövs således i alla kommuner.

I maj 2016 har Malå, Norsjö och Åsele kommuner meddelat att de ska påbörja ett arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, samtidigt som Vännäs riktlinjer för bostadsförsörjning nu är ute på remiss. Även Umeå har aviserat att de avser att se över sina riktlinjer under året. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunerna prioriterar arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och därigenom aktivt driver arbetet med bostadsplanering.

Samverkan

I årets BME uppger tio av länets kommuner att de samverkar mellan olika förvaltningar i frågor som rör bostadsförsörjning. Fyra av kommunerna uppger att det finns en grupp med handläggare från olika förvaltningar och fem kommuner uppger att arbetet utförs av en grupp förvaltningschefer och eventuellt handläggare. Samtliga kommuner svarar nej på frågan om de samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsens arbete

Länsstyrelserna ska enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning och uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen i Västerbotten ger råd, stöd och underlag till kommunerna i olika frågor som har koppling till bostadsförsörjningen. Bostadsmarknadsenkäten (BME) och bostadsmarknadsanalysen (BMA) är två centrala delar i Länsstyrelsens arbete med råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen samlar årligen, via BME, in uppgifter från samtliga kommuner om läget på bostadsmarknaden. Kommunens egna bedömningar sammanställs och återförs till kommunerna bland annat via denna rapport.

Rådgivning och information sker också i samband med kommunbesök samt när Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning, översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och program. Länsstyrelsen i Västerbotten anordnade under två dagar i oktober 2015 *Samhällsplaneringsdagar* för att belysa aktuella samhällsplaneringsfrågor. Konferensen riktade sig till länets planerare, politiker och övriga som jobbar med

plan- och byggfrågor. Stora delar av dag två ägnades åt frågor kopplade till bostäder, bostadsförsörjning och mottagande av nyanlända. Inom ramen för regeringsuppdraget ”Inträde på bostadsmarknaden” har Länsstyrelsen under 2015 bland annat, i samarbete med Kronofogden, arrangerat en konferens med fokus på betydelsen av vräkningsförebyggande arbete. En uppföljning av det arbete som pågått under året kommer att göras vid en konferens under hösten 2016. Även en workshop med tema bostadsbyggande kommer att hållas under hösten.

För att underlätta kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen ska Länsstyrelsen varje mandatperiod redovisa sina synpunkter avseende statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Som en del av detta arbete har Länsstyrelsen i Västerbotten utarbetat en generell sammanställning av gällande lagstiftning och aktuellt planeringsunderlag, inklusive underlag kopplat till bostadsförsörjningen, som anses relevant för den översiktliga planeringen. Sammanställningen kommer att utgöra ett centralt underlag inför kommunernas aktualitetsprövning och översiktsplanarbete. Länsstyrelsen kommer att ta fram kommunspecifika redogörelser för översiktsplanens aktualitet för de kommuner som begär det. Hittills har Länsstyrelsen tagit fram kommunspecifika redogörelser för Malå, Umeå, Vilhelmina och Vännäs kommuner.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) har Länsstyrelsen till ansvar att tillhandahålla statligt planeringsunderlag för hushållning av mark och vatten. Länsstyrelsen tillhandahåller också könsuppdelad statistik som visar på hur livsvillkoren ser ut för kvinnor och män som verkar, bor och lever i länet. Länsstyrelsen i Västerbotten har lagt stort fokus på att i tillgängliggöra planeringsunderlag via den egna webbplatsen³¹ och Länsstyrelsen har ett internt nätverk för arbetet. Länets kommuner har på så sätt ständigt tillgång till planeringsunderlaget. Webbplatsen uppdateras kontinuerligt med aktuellt planeringsunderlag. Förhoppningen är att planeringsunderlaget som finns på webben ska vara till god hjälp för kommunerna i arbetet med bland annat framtagande av översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjning. Inom kort kommer en länsstyreslegemensam digital planeringskatalog att lanseras vilket kommer att innebära att Länsstyrelsen Västerbottens webbplats med planeringsunderlag kommer att förändras.

Länsstyrelsen arbetar också för att länet ska ha en god beredskap och kapacitet när det gäller att ta emot och introducera nyanlända invandrare.

³¹ www.lansstyrelsen.se/Vasterbotten/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/planeringsunderlag/Pages/default.aspx, 2016-06-08

Källor

Rapporten bygger i huvudsak på kommunernas egna svar i den årliga Bostadsmarknadsenkäten. Statistik och information har även hämtats från SCB, Socialstyrelsen, Arbetsförmedlingen, Kronofogden m.fl.

Tryckt material:

Arbetsförmedlingen (2015) *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2015. Västerbottens län*

Boverket (2015). *Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder fram till 2025*. Rapport 2015:18.

Boverket (2016) *Boverkets indikatorer. Nummer 1, maj 2016*

Företagarna (2015) *Småföretagarbaromentern*

Länsstyrelsen Västerbotten, JämLYS. *En jämställdhetsanalys av klimatpåverkande konsumtion, livsstil och makt*. 2014

Länsstyrelsen Västerbotten (2015) *Kvinnor och män i belysning. Västerbotten 2015*.

Region Västerbotten (2016). *40 000 nya medarbetare behövs fram till 2025. Strategisk kompetensförsörjning i Västerbotten*.

Region Västerbotten (2014) *Länstransportplan för Västerbottens län 2014-2025*

Region Västerbotten (2014). *Regional utvecklingsstrategi för Västerbottens län 2014-2020*

Socialstyrelsen (2014). *Öppna jämförelser 2014 Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Resultat, metod och indikatorer*.

Sveriges förenade studentkårer (2013) *SFS bostadsrapport 2013*. Stockholm

Sveriges förenade studentkårer (2014) *SFS bostadsrapport 2014*. Stockholm

Sveriges förenade studentkårer (2015) *SFS bostadsrapport 2015*. Stockholm

Internet:

<http://www.hemhyra.se/norrboten/sa-har-lange-far-du-koa-en-egen-bostad>, 2016-05-24

<http://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/infrastruktur-och-it/jarnvag/Pages/default.aspx>, 2016-05-04

www.lansstyrelsen.se/Vasterbotten/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/planeringsunderlag/Pages/default.aspx, 2016-06-08

Migrationsverket, Arbetsförmedlingen & Länsstyrelserna. Planering för mottagande av nyanlända för bosättning under 2016

<http://extra.lansstyrelsen.se/integration/SiteCollectionDocuments/Bosattning/Planering%20för%20mottagande%20av%20nyanlända%202016.pdf>, 2016-05-27

SCB. Statistiska meddelanden BE 18 SM 1601

http://www.scb.se/Statistik/BE/BE0401/2016I60/BE0401_2016I60_SM_BE18SM1601.pdf, 2016-05-17

Övriga källor

Martin Verhage, SCB. Telefonsamtal 2015-05-16

Länsstyrelsen Västerbotten
Storgatan 71 B., 901 86 UMEÅ

www.lansstyrelsen.se/vasterbotten
vasterbotten@lansstyrelsen.se
010-225 40 00



Länsstyrelsen
Västerbotten