

# Bostadsmarknadsanalys

Västerbottens län 2024



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Titel:** Bostadsmarknadsanalys Västerbottens län 2024  
**Utgiven av:** Länsstyrelsen Västerbotten 2024  
**Redaktör:** Hanna Sundén, Länsstyrelsen Västerbotten  
**Medverkande:** Anton Andersson, Sandra Bingebo och Elin Olsson från Länsstyrelsen Västerbotten samt Martin Lagnerö, Anna Carbell och Frida Saarinen från Sweco Sverige AB  
**Text:** Länsstyrelsen Västerbotten  
**Bild omslag:** Bildbyrån Mostphotos  
**Adress:** Länsstyrelsen Västerbotten, 901 86 Umeå  
**Telefon:** 010-225 40 00  
**E-post:** [vasterbotten@lansstyrelsen.se](mailto:vasterbotten@lansstyrelsen.se)  
**Webbplats:** [www.lansstyrelsen.se/vasterbotten](http://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten)  
**Diarienummer:** 405-2980-2024

# Förord

Årets bostadsmarknadsanalys tar fasta på det stora behov av bostäder som finns i Västerbotten. Min förhoppning är att Länsstyrelsen genom denna rapport kan bidra till att både lyfta möjligheterna i vår del av landet samtidigt som vi gör tydliga medskick till regeringen om de behov som finns av statlig riskdelning när ett fåtal kommuner i landet ska axla ett stort ansvar för den gröna samhällsomvandlingen.

Byggprocessen och samhällsplanering är komplext med många aktörer som påverkar, så också myndigheter och banker. För att lösa ett komplext problem måste alla vara beredda att bidra till att hitta lösningar, inte bara hos andra utan även sig själva. Bostadsbyggandet i norr påverkas av både konjunkturen i södra Sverige och av förställningar om Norrland. Men det är ett faktum att Övre Norrland har högkonjunktur, att Västerbotten har den lägsta arbetslösheten i landet och att vi är ungefär lika tätbefolkade i våra kuststäder som man är i Mälardalen.

Samtidigt påverkar givetvis stigande räntor och ökade byggkostnader hushållens köpkraft och i förlängningen bostadsinvesteringar i länet. Byggbranschen är investeringstung, beroende av hushållens köpkraft och konjunktürkänslig. Detta är extra problematiskt i norra Sverige där behovet av inflyttning är stor till följd av den samhällsomvandling som pågår. Vi behöver kraftsamla tillsammans med fokus på vad var och en kan göra för att underlätta bostadsbyggandet här och nu.

Länsstyrelsen har ett särskilt uppdrag av regeringen att främja bostadsbyggandet i länet och inom ramen för det uppdraget bjöd jag in till en samverkansdialog där vi alla aktörer redovisar vad vi själva vidtagit för åtgärder och öppet prövar nya idéer utifrån våra egna ansvarsområden i en samskapande process. Länsstyrelsen Västerbotten tog, med utgångspunkt i samverkansdialogen, initiativ till Bostäder Västerbotten (BoVä), som är en konjunkturöverbyggande samverkan mellan regionala aktörer, både offentliga och privata, för att hålla i gång byggandet genom ett tätare samarbete och ett lösningsorienterat arbetssätt. Jag ser att vi tillsammans behöver tänka nytt och tänka om. Framför allt måste vi som är offentliga aktörer vara mer proaktiva och möjliggöra för dem som tänker nytt.

Helene Hellmark Knutsson

Landshövding Västerbotten



Foto: Elin Olsson, Länsstyrelsen Västerbotten

# Innehållsförteckning

<b>Bostäder avgörande för samhällsomvandlingen i norr .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Läget i länet .....</b>	<b>3</b>
1.1 Sveriges tillväxtmotor .....	3
1.2 Befolkningen ökar.....	3
1.3 Låg arbetslöshet – fler behövs i alla sektorer.....	4
<b>2. Bostadsmarknaden i länet.....</b>	<b>6</b>
2.1 Utbudet av bostäder möter inte behov och efterfrågan .....	6
2.2 Markant inbromsning – återhämtning kan dröja.....	9
2.3 Bostadsbeståndet i Västerbottens län.....	19
2.4 Utvecklingen av priser och hyror.....	21
<b>3. Bostadsbrist och tillgång till bostadsutbudet.....</b>	<b>25</b>
3.1 Boverkets beräkning bostadsbrist i Västerbotten län.....	25
<b>4. Läget på bostadsmarknaden för olika grupper .....</b>	<b>30</b>
4.1 Ungdomar .....	30
4.2 Studenter .....	31
4.3 Äldre .....	32
4.4 Personer med funktionsnedsättning .....	32
4.5 Nyanlända .....	33
4.6 Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun.....	34
<b>5. Kommunernas arbete med bostadsförsörjning.....</b>	<b>36</b>
5.1 Riktlinjer för bostadsförsörjningen .....	36
5.2 Allmännyttan.....	37
5.3 Hemlöshets- och avhysningsförebyggande arbete .....	39
5.4 Övriga bostadsförsörjningsverktyg.....	42
<b>6. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning .....</b>	<b>43</b>
6.1 Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet .....	43
6.2 Övriga insatser kopplat till bostadsförsörjning .....	47
<b>7. Källförteckning .....</b>	<b>49</b>
Statistik .....	49
Övriga referenser .....	49

# Bostäder avgörande för samhällsomvandlingen i norr

Bostadsmarknaden i Västerbotten är mångfacetterad och differentierad. 2022 och 2023 uppmärksammade Länsstyrelsen särskilt situationen på bostadsmarknaden för fjällkommunerna. I årets bostadsmarknadsanalys lyfts särskilt bostadsbehov och byggpotentialen kopplat till samhällsomvandlingen. Genom nyindustrialisering har omfattande behov av nya bostäder uppstått på kort tid framför allt i Skellefteå. Samtidigt finns det en fortsatt bostadsbrist även i övriga kustkommuner medan kommunerna i inlandet bedömer att bostadsmarknaden är i balans eller att det finns ett visst överskott. Nästan 1 700 lägenheter färdigställdes under 2023 i Västerbotten. Det är den högsta nivån som uppnåtts under hela 2000-talet och det är framför allt i Skellefteå och Umeå det byggs. Årets bostadsmarknadsanalys visar dock tydligt på en inbromsning av byggstarter vilket främst beror på ökade räntor, minskad köpkraft hos hushållen och höjda byggkostnader. Det är oroande av flera skäl. För de företag som har etablerat sig och växer blir konsekvensen att det är svårt att hitta bostäder för anställda. Signalen till andra större företag som kan tänka sig att välja Sverige kan bli avskräckande. Det leder i förlängningen till att Sverige tappar konkurrenskraft och attraktivitet. Ett avstannat bostadsbyggande riskerar även att bygg- och anläggningsföretagen tappar kompetens till industrin eller andra sektorer. Tappar man kompetens kommer det vara en lång väg tillbaka för att bygga upp kapaciteten på nytt när väl ekonomin tillåter en högre byggtakt. Med färre varaktiga och goda bostäder blir därtill förutsättningarna sämre för att få människor att vilja flytta permanent till arbete. Västerbotten har landets lägsta arbetslöshet men med en bostadsmarknad som inte matchar behovet är det mycket svårt att förmå människor att flytta till de jobb som finns.

Länsstyrelsen har tagit initiativ till Bostäder Västerbotten (BoVä) för en närmare offentlig och privat samverkan för att överbrygga konjunkturnedgångens effekter för bostadsmarknaden. Under 2024 arbetar BoVä med att bättre mäta och följa upp planberedskap och byggstarter, undersöka hur det offentliga kan arbeta smartare inom ramen för PBL och markpolitiken för att möjliggöra attraktivt och hållbart byggande utifrån förändrade marknadsförutsättningar samt fördjupa kunskap om affärsmodeller samt bygg- och produktionskostnader. Inom BoVä lyfts också fram ett antal insatser som skulle behövas från statlig nivå för att förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande i kommuner som är i snabb expansion. Genom att inkludera dessa insatser i årets analys är det Länsstyrelsens avsikt att ytterligare understryka det faktum att det krävs statlig riskdelning om kommuner ska kunna axla bostadsförsörjning vid en snabb samhällsomvandling

Årets bostadsmarknadsanalys tar också upp frågor som rör hemlöshet och att förebygga vräkningar. När befolkningstillväxten ökar, demografin förändras och det finns ett underskott av bostäder kan de bostadssociala utmaningarna öka. Här finns behov av att fortsätta följa och stödja.

# 1. Läget i länet

## 1.1 Sveriges tillväxtmotor

Det är stora skillnader mellan olika delar av landet vad gäller tillväxt. Jämfört med Sverige som helhet och övriga regioner är konjunkturen i Norrbotten och Västerbotten betydligt bättre och norra Sverige lyfts av Nordea som tillväxtmotor i Sverige. I rapporten Regionala utsikter lyfter man även att någon större konjunkturedgång inte är att vänta i Övre Norrland och att utsikterna fortsatt är ljusa. Övre Norrland har fördubblat sin tillväxttakt sedan 2016. Antalet konkurser ligger på normala nivåer och industrin signalerar god tillväxt.<sup>1</sup>

## 1.2 Befolkningen ökar

Befolkningen i Västerbotten har ökat med knappt 2 500 personer under 2023. Allra störst var befolkningsökningen i Skellefteå kommun som hade en procentuell förändring om 2,9%. Det kan jämföras med den procentuella befolkningsökningen i de kommuner i landet som växte snabbast i fjol. Utöver den folkbokförda befolkningen finns många nya medarbetare i de växande verksamheterna som ännu inte bosatt sig permanent (bland annat till följd av brist på bostäder) och således inte syns i statistiken. Statistiken tar heller inte med de tusentals personer som bor tillfälligt i entreprenörsbostäder<sup>2</sup>.

Historiskt har befolkningsutvecklingen i länet främst drivits av utvecklingen i Umeå kommun men sedan ett par år kan vi se en stor tillväxt även i Skellefteå. De som flyttar till Skellefteå är framför allt män, Skellefteås befolkning har under 2023 ökat med ungefär dubbelt så många män som kvinnor. Samma mönster uppvisades under 2022, då var dock den totala ökningen mindre.

Förutom i Skellefteå och Umeå ökar befolkningen i Vännäs. I resterande kommuner i länet minskar befolkningen. En annan förändring värd att notera är att Dorotea nu är länets och även landets minsta kommun, sett till invånarantal. Bjurholm som har varit både länets och Sveriges minsta kommun under många år har nu något större befolkning än Dorotea. Befolkningen i Dorotea har minskat med 74 personer vilket är länets största relativa befolkningsminskning. Västerbottens län har många små kommuner sett till befolkning men som samtidigt är stora till ytan, det skapar särskilda utmaningar exempelvis på bostadsmarknaden.

I tabell 1 nedan framgår befolkningens utveckling i länets kommuner.

---

<sup>1</sup> Nordea (2024), Regionala utsikter nummer 1 2024

<sup>2</sup> Regeringskansliet (2024), Delrapport från utredare med uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län (Fi 2022:A)

Tabell 1. Befolkningsutveckling Västerbottens län 2022-2023<sup>3</sup>

Kommun	Antal kvinnor 2023	Antal män 2023	Total befolkning 2023	Förändring antal kvinnor	Förändring antal män	Total förändring
Bjurholm	1 123	1 225	2 348	-10	-14	-24
Dorotea	1 088	1 251	2 339	-33	-41	-74
Lycksele	5 967	6 246	12 213	-19	-11	-30
Malå	1 444	1 546	2 990	-33	-10	-43
Nordmaling	3 415	3 618	7 033	-10	-23	-33
Norsjö	1 898	2 026	3 924	-2	-21	-23
Robertsfors	3 269	3 471	6 740	-9	-10	-19
Skellefteå	36 946	39 596	76 542	715	1 425	2 140
Sorsele	1 128	1 259	2 387	-19	-30	-49
Storuman	2 710	2 911	5 621	-55	-71	-126
Umeå	66 453	66 638	133 091	461	395	856
Vilhelmina	3 033	3 230	6 263	-71	-59	-130
Vindeln	2 633	2 828	5 461	-23	-20	-43
Vännäs	4 465	4 594	9 059	47	49	96
Åsele	1 305	1 413	2 718	-19	-45	-64
Västerbottens län	136 877	141 852	278 729	920	1 514	2 434

Befolkningstillväxten i Västerbottens län är Sveriges näst största sett i relativa tal, endast Uppsala län växer procentuellt sett mer än vad Västerbotten gör just nu. Detta trots ett minskande barnafödande och att födelseöverskottet är negativt i länet. Ökningen beror främst på inflyttning från andra länder, men det finns även flyttströmmar från andra län, exempelvis har knappt 400 personer flyttat till länet från Norrbotten. Detta är relativt mycket från ett enskilt län och en av de större flyttströmmar över en länsgräns som SCB konstaterar.<sup>4</sup>

### 1.3 Låg arbetslöshet - fler behövs i alla sektorer

I Västerbotten är arbetslösheten lägst i landet, alla länets kommuner har lägre arbetslöshet än genomsnittet i riket. Det är snarare kompetensförsörjningen som skapar utmaningar för företag och offentliga verksamheter i länet.

I Rapport från samordnaren för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten slås fast att den främsta utmaningen för etableringarna och expansionerna handlar om att skapa förutsättningar för en stor inflyttning till de berörda orterna.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> SCB (2024), Folkmängden efter region, år och kön.

<sup>4</sup> SCB (2024), Befolkningsstatistik.

<sup>5</sup> Regeringskansliet (2022), Rapport från samordnaren för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten



Kompetensförsörjningen i norra Sverige skiljer sig från andra delar av landet eftersom det redan i utgångsläget råder brist på arbetskraft då arbetslösheten är lägre än i övriga landet. Det är tydligt att svårigheterna i att rekrytera medarbetare till alla nya verksamheter har underskattats. Kompetensbehoven är stora, inte bara inom industrin utan även i offentlig sektor. Centrala faktorer för att befolkningsökningen framgent ska motsvara behoven är dels tillgång till bostäder, dels att det både är och uppfattas som attraktivt att flytta varaktigt till norra Sverige.

Med landets lägsta arbetslöshet och mångmiljardinvesteringar i den gröna omställningen är frågan om bostadsförsörjning inte bara en angelägenhet för enskilda kommuner i vårt län; den är viktig för hela Västerbotten och i förlängningen för Sverige som helhet.



Foto: Mostphotos

## 2. Bostadsmarknaden i länet

### 2.1 Utbudet av bostäder möter inte behov och efterfrågan

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

Enligt de svar som lämnats i enkäten har det skett några få förändringar av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet de senaste åren, se tabell 2 nedan. I år är det mer än dubbelt så många kommuner jämfört med 2023 som uppger att det råder balans i kommunen som helhet. Samtidigt är det ingen kommun som i förgående undersökning svarat att det råder balans som har ändrat sitt svar. Det är dock fortfarande många kommuner som uppger att det finns ett underskott av bostäder. 85% av Västerbottens befolkning bor i en kommun som uppger att det finns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet.

Tabell 2. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet år 2020-2024.<sup>6</sup>

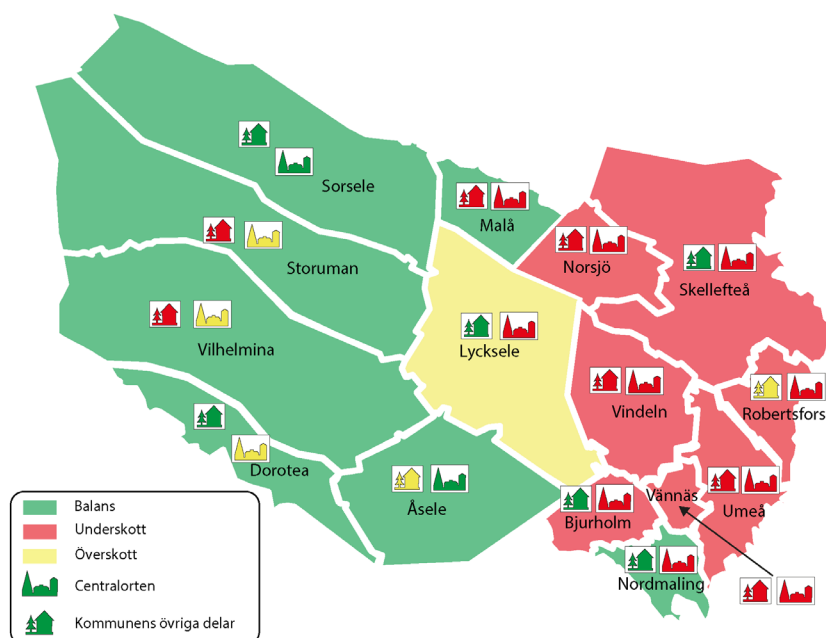
Kommun	2020	2021	2022	2023	2024
Bjurholm	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Dorotea	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Lycksele	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott
Malå	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Nordmaling	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Norsjö	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Robertsfors	Underskott	Underskott	Underskott	Ej svar	Underskott
Skellefteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sorsele	Underskott	Balans	Överskott	Balans	Balans
Storuman	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Balans
Umeå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Vilhelmina	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans
Vindeln	Underskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott
Vännäs	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Åsele	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

Figuren nedan visar kommunernas bedömning för bostadsmarknaden i centralorten, i kommunens övriga delar, samt i kommunen som helhet. 12 av 15 kommuner uppger att det finns ett underskott i minst ett av dessa områden. Endast en av länets kommuner uppger att det råder balans i alla delar, och det är Sorsele kommun. Det finns ett underskott i nästan alla centralorter i länet, med undantag

<sup>6</sup> Frågan var något annorlunda formulerad i årets bostadsmarknadsenkät, men Länsstyrelsen bedömer att detta inte har någon påverkan på svaren.

för fjällkommunerna och Åsele kommun. Endast Åsele och Sorsele kommuner anger att det råder balans i centralorterna. De tre övriga fjällkommunerna har svarat att det finns ett överskott av bostäder i centralorterna. Storuman och Vilhelmina kommuner uppger båda att det finns ett underskott i kommunens övriga delar medan det finns ett överskott i centralorterna, vilket beror på att dessa kommuner har expansiva fjällorter där trycket på bostadsmarknaden är hårt medan centralorterna i kommunerna inte upplever samma utveckling. Lycksele kommun uppger att det finns ett överskott av bostäder men att det är underskott i centralorten och balans i kommunens övriga delar. Detta beror på att de säger sig ha en ojämn efterfrågan på bostäder, i vissa bestånd finns lediga lägenheter medan det i andra är lång kö eller hög efterfrågan. För att möta delar av den efterfrågan som finns bygger Lycksele Bostäder, kommunens allmännyttiga bolag, nya lägenheter centralt i Lycksele.<sup>7</sup>

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



På en följdfråga till de kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder svarar flera att det finns ett underskott på både små och stora lägenheter. Vanligaste svaret är dock att det är underskott på bostäder med rimliga boendekostnader, och många kommuner uppger också att det råder brist på tillgänglighetsanpassade bostäder. Ett par kommuner uppger att det är lång kötid på förstahandskontrakt. Kommunerna hade möjlighet att vidareutveckla sina svar och lyfter flera olika typer av utmaningar som de står inför. I många av de mindre kommunerna är marknadsvärdena låga och det är därmed svårt att finansiera nybyggnation både för privatpersoner, företag och offentliga aktörer. Detta gör att

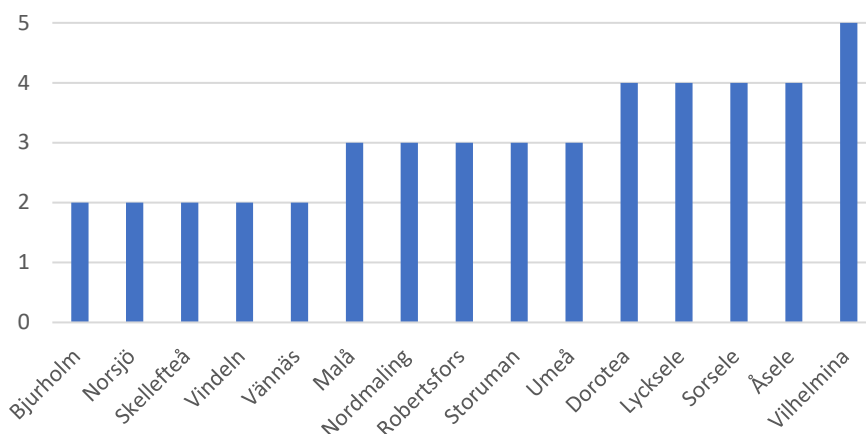
<sup>7</sup> Lycksele Bostäder AB, Nybyggnation Vågen 5, nyhetsarkiv.

omsättningen på bostadsmarknaden är låg och att naturliga flyttkedjor uteblir. En del kommuner belyser problematiken med äldre som inte kan eller vill flytta och blir fast i sina större bostäder, vilket i sin tur låser bostadsbestånd för yngre. Ett antal kommuner lyfter problemen med kompetensförsörjning som kommer med brist på bostäder. Skellefteå kommun påpekar särskilt behovet av tillfälliga bostäder för den arbetskraft som jobbar med samhällsomvandlingen.

Inom den kommande treårsperioden uppger kommunerna att läget troligtvis kommer vara det samma inom centralorten, men en del kommuner tror att läget kommer bli bättre i kommunens övriga delar. De flesta av de som upplever att det finns ett underskott av bostäder nu tror att det fortsatt kommer att vara så om tre år. Lycksele kommun utmärker sig som en kommun som tror att det kommer vara balans i samtliga delar av kommunen om tre år. De vanligaste upplåtelseformerna och storlekarna som kommunerna tror kommer efterfrågas de närmaste tre åren är hyres- och bostadsrätter med 2 eller 3 rum och kök, eller större småhus.

En ny fråga i årets undersökning lyder ”hur bedömer kommunen det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen?”. Kommunerna fick ge ett svar på en skala mellan 1–5 där 1 innebär i låg grad tillfredsställt och 5 innebär i hög grad tillfredsställt. Svaren mellan kommunerna varierar mycket och det finns inget tydligt geografiskt mönster att utläsa. Endast Vilhelmina svarade ”i hög grad tillfredsställt”, och ingen kommun svarade ”i låg grad tillfredsställt”.

Figur 2. Kommunernas svar på frågan ”hur bedömer kommunen det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen?”.



Sammantaget liknar årets resultat tidigare års bedömningar från länets kommuner, även om situationen förbättrats något jämfört med föregående år. Skillnaden är att omfattningen av underskott i länets befolkningstätaste kommuner ökar när förutsättningarna för nyproduktion försämrats markant. Situationen på

bostadsmarknaden i länet bedöms ha försämrats och utgör ett hinder för tillväxten, inte minst i länets nordöstra delar.

## 2.2 Markant inbromsning - återhämtning kan dröja

Bostadsbyggandet i hela landet bedöms av Boverket att fortsätta bromsa in under året. I deras prognos från maj beräknas byggandet av omkring 27 000 bostäder påbörjas, varav 25 000 genom nybyggnad. Det är en minskning med ca 16 % från den kraftiga inbromsning som påbörjades under 2023. Boverket bedömer vidare att byggandet vänder upp något under 2025, då det totala antalet påbörjade bostäder bedöms uppgå till 32 000, till stor del drivet av småhus och hyresrätter.<sup>8</sup>

Byggföretagen bedömer också att bostadsbyggandet fortsätter ner under 2024, men i något mer måttlig takt. I deras senaste prognos beräknas 25 600 nya bostäder i riket som helhet påbörjas år 2024, vilket bedöms öka till 30 000 år 2025. Framför allt är det den sjunkande inflationen och de därmed sänkta räntorna som på sikt enligt Byggföretagen lättar upp förutsättningarna.<sup>9</sup> Boverket bedömer dock att byggtakten även på längre sikt kommer vara för låg för att tillgodose det beräknade bostadsbehovet. Fram till år 2030 behövs omkring 67 000 bostäder per år i hela landet, vilket är betydligt mer än de nivåer som prognostiseras de närmaste åren.

Bakom nedgången ligger ett flertal samverkande och sammanhängande faktorer på nationell nivå. Bostadspriserna har fallit kraftigt. Den största nedgången inträffade under 2022, men därefter har priserna i stort sett varit stillastående. Räntorna har också stigit kraftigt, vilket i sig har varit drivande för de sjunkande bostadspriserna. Det gör att kostnaderna för nyinvesteringar på bostadsmarknaden ökar. Även byggkostnaderna har ökat, drivet av den allmänna kostnadsutvecklingen, men även av viss brist på specifika komponenter till följd av världsläget. Minskad disponibel inkomst för huvuddelen av hushållen har också påverkat deras förmåga att efterfråga nya bostäder. Även de avvecklade investeringsstöden har inneburit ökade kostnader för byggherrarna och därmed ett minskat byggande. Hur stödet har nyttjats i länet och vilka effekterna kan förväntas bli på regional nivå redogörs för närmare i senare avsnitt.

Dessa samlade nationella faktorer och bedömningen av byggandet framåt kommer också i stort vara giltiga för läget i Västerbottens län, även om konjunkturen inte ser lika negativ ut som i andra delar av landet. Byggföretagens regionala prognos för länet visar på att bostadsinvesteringarna kommer fortsätta att vara låga under både 2024 och 2025. Under 2022 uppgick de samlade bygginvesteringarna inom bostäder till nära 9 miljarder kronor. Till 2023 sjönk de till under 7 miljarder kronor och prognoserna för 2024 och 2025 innebär nivåer kring 6 miljarder.

---

<sup>8</sup> Boverkets byggprognos analys maj 2024.

<sup>9</sup> Byggföretagens regionala prognoser.



Foto: Elin Olsson, Länsstyrelsen Västerbotten

Veidekke gjorde i sin marknadsrapport för år 2023 en särskild analys av bland annat Skellefteå, som exempel på en kraftigt expansiv region i norra Sverige. Där bedömdes marknadsdjupet, det vill säga hur många nyproducerade bostäder hushållen förmår efterfråga, givet pris- och hyresnivån för nyproducerade bostäder, minska kraftigt de närmaste åren trots kraftigt ökad inflyttning och positiv befolkningstillväxt. Marknadsdjupet beräknades uppgå till 200 nya bostadsrätter årligen 2021–2022, men bedöms nu falla till omkring 80 nya bostadsrätter under 2024, vilket innebär mer än en halvering. Marknadsdjupet för nya hyresrätter bedöms inte falla riktigt lika kraftigt och minskar från 180 till omkring 140 år 2024.<sup>10</sup> Sammantaget innebär detta att marknadsförutsättningarna för att möta ett allt större behov av bostäder minskar. Stora insatser görs av Skellefteå kommun och kommunens allmännyttiga bostadsbolag Skebo för att upprätthålla byggtakt.

### **Köpkraftig efterfrågan finns - förutsättningar för nyproduktion borde vara goda**

Infostat AB har på uppdrag av Länsstyrelsen uppdaterat den analys som Tyréns Sverige AB anlätades för att göra 2023.<sup>11</sup> De har genomfört en nulägesanalys med senast tillgänglig statistik samt en scenarioanalys baserat på den senaste tidens förändringar i ekonomiska förutsättningar. Statistiken har två års eftersläpning och med tanke på utvecklingen av inflation, räntor, hyror och därmed hushållens ekonomi de senaste två åren görs bedömningen att en scenarioanalys ger en mer realistisk och aktuell bild av läget i länet.

Infostat har analyserat hushållens köpkraftiga efterfrågan i olika prissegment och bostadsstorlekar i länets kommuner. Scenarioanalysen visar att det finns en ouppfylld efterfrågan på lägenheter inom prissegment där det är möjligt att få till nyproduktion. Byggpotentialen finns framför allt i större bostadsstorlekar i dyrare prissegment. Tittar vi på nulägesanalysen med statistik för 2022 visar den även en byggpotential för mindre bostadsstorlekar i billigare prissegment. Dessa ser vi alltså inte i scenarioanalysen. Många aktörer i länet vittnar om att utvecklingen i ekonomin och på bostadsmarknaden de senaste åren gjort att potentialen för nyproduktion i länet minskat och att den minskar mest för bostäder i de lägre priskategorierna. Det innebär att det är färre personer i Västerbotten som har ekonomiska möjligheter att efterfråga nyproducerade bostäder.

Scenarioanalysen visar att det fortsatt är i Umeå och i Skellefteå som byggpotentialen är störst. Den visar även att det finns förutsättningar att tillgodose efterfrågan på ett mindre antal bostäder i Lycksele, Vännäs, Robertsfors och Nordmaling. Totalt sett visar scenarioanalysen på en byggpotential om drygt 200 mindre bostäder för ca 3 mkr, knappt 800 treor för runt 4 mkr och drygt 400 bostäder med fyra eller fler rum i prisklasser från 4 mkr upp emot 12 mkr, se figur 4 nedan. Dessa bostäder är på en sådan prisnivå att det kan vara svårt att bygga

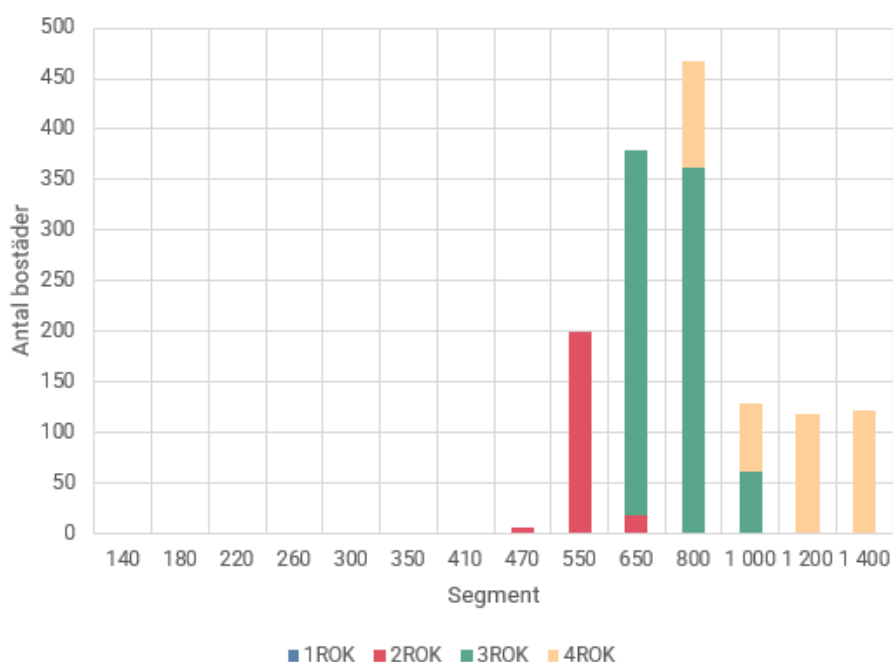
---

<sup>10</sup> Veidekke, Sju svåra år – marknadsrapport december 2023

<sup>11</sup> Länsstyrelsen Västerbotten, 2023, Marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten

upplåtna som hyresrätter. En majoritet av dem behöver därmed troligen byggas som bostadsrätter och äganderätter. För att byggpotentialen ska kunna förverkligas behöver marknaden vända så att bostadsköparens förtroende för nyproduktionsmarknaden återställs. Om byggande uteblir flera år i rad är det möjligt att det byggs upp en ackumulerad efterfrågan, vilket kan leda till en ”ketchup-effekt” när marknaden väl vänder.

Figur 3. Byggpotential i Västerbotten, scenarioanalys



### Fortsatt minskning av påbörjade lägenheter

Under 2023 fortsatte enligt statistik från SCB antalet påbörjade lägenheter att minska och uppgick till endast 840 i hela länet, vilket var nästan en halvering jämfört med föregående år. Detta står i kontrast mot att kommunerna i 2022 års bostadsmarknadsenkät uppgav att de förväntade sig att 2 753 bostäder skulle påbörjas under 2023 och 1 619 bostäder under 2024. I årets enkät har kommunerna sänkt sina förväntningar och bedömer att det 2024 kommer att påbörjas 1 599 bostäder för att sedan öka under 2025 då 2 119 bostäder väntas påbörjas.<sup>12</sup>

Även tidigare år har det förekommit diskrepanser mellan kommunernas bedömning av antalet påbörjade lägenheter och hur många som sedan faktiskt påbörjades. Exempelvis angav kommunerna i bostadsmarknadsenkäten 2016 att nära 3 000 lägenheter skulle påbörjas, vilket kan ställas mot att utfallet visade sig bli mindre än hälften.

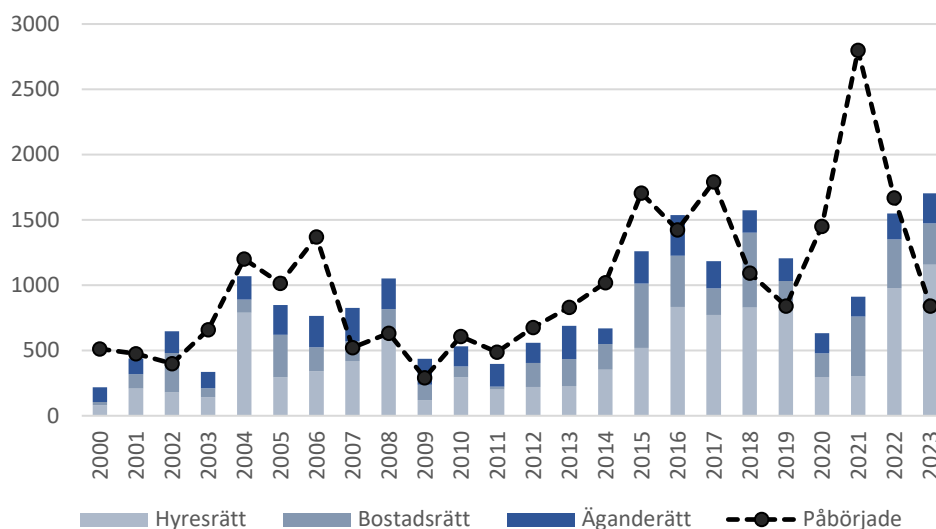
Detta kan förklaras dels med brister i statistiken över påbörjade lägenheter. Denna bygger på att samtliga byggnadsnämnder ska rapportera i data till SCB, vilket

<sup>12</sup> SCB, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region och år  
SCB, Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal



öppnar upp för risken för visst bortfall. Statistiken kan alltså i viss mån vara underskattad. Dels kan det förklaras med svårigheter för kommunerna att göra realistiska bedömningar av utfallet. Svaren i bostadsmarknadsenkäten avges i början av året och det kan vara svårt att förutse hur många projekt som påbörjas, vilka som fullföljs eller om de förskjuts i tid. Generellt tycks en viss överskattning av bedömningarna föreligga, vilket bidrar till skillnaden mot SCB:s statistik.

Figur 4. Färdigställda och påbörjade lägenheter i Västerbottens län 2000-2023 fördelat på upplåtelseform.

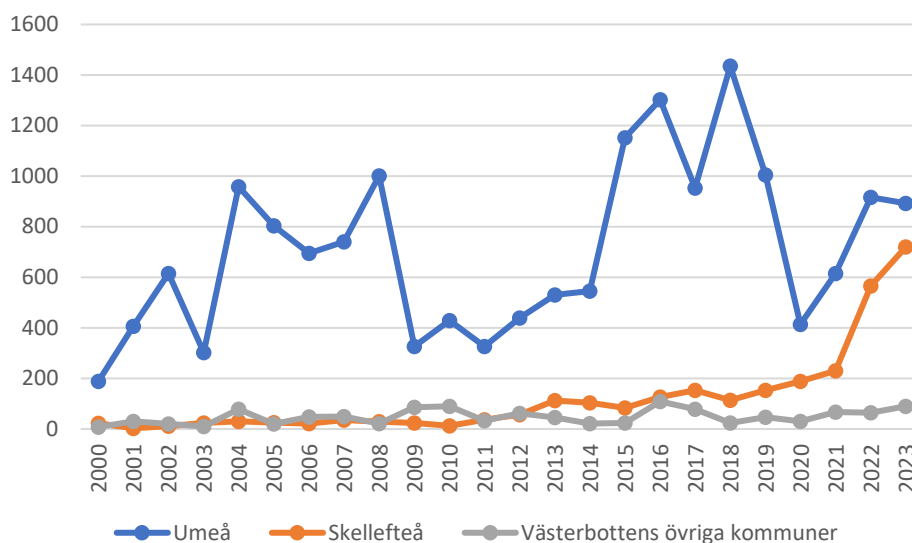


Antalet färdigställda lägenheter fortsatte däremot att öka något under 2023 och uppgick till strax över 1 700, vilket var den högsta nivån under hela 2000-talet. Detta var en effekt av de många påbörjade projekten under främst 2022. Precis som föregående år är det främst hyresrätter som färdigställts, vilka utgör drygt två tredjedelar av det totala byggandet.

Det är nästan uteslutande i Umeå och Skellefteå kommuner som nybyggandet i länet sker. I Skellefteå fortsatte ökningen och låg under 2023 på 720 färdigställda lägenheter. De senaste tre åren har fler lägenheter färdigställts i kommunen än under samtliga föregående år på 2000-talet. I Umeå minskade däremot bostadsbyggandet något under 2023, även om det fortfarande ligger på nivåer strax över genomsnittet för de senaste decennierna. Minskningen jämfört med 2022 var också relativt måttlig och gick från 917 nya lägenheter till 893. Tillsammans står Umeå och Skellefteå för nästan hela bostadsbyggandet i länet. Endast 5 % av de nya lägenheterna under 2023 färdigställdes i andra kommuner och i tre kommuner byggdes inga nya lägenheter alls.<sup>13</sup>

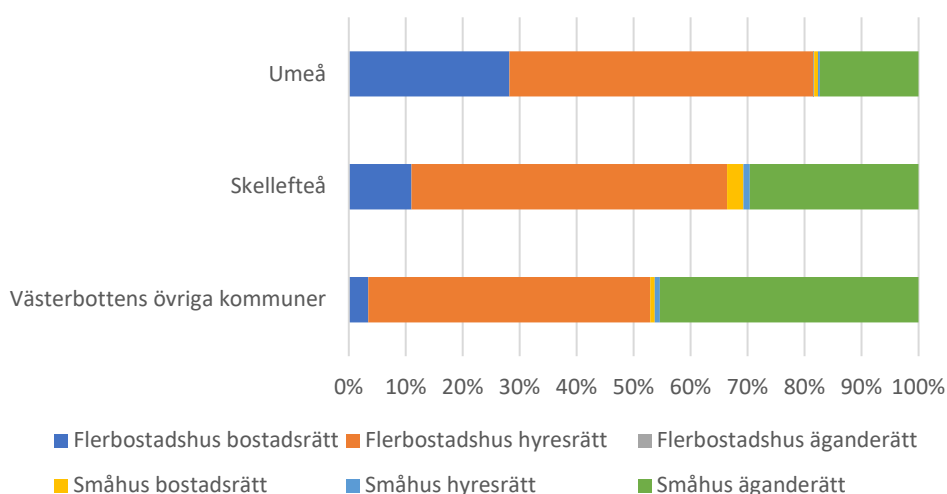
<sup>13</sup> SCB, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region och år

Figur 5. Färdigställda lägenheter i Umeå, Skellefteå och Västerbottens övriga kommuner 2000-2023.



Hyresrätter har varit den dominerande upplåtelseformen bland färdigställda lägenheter under 2000-talet. I samtliga kommuner har denna andel i genomsnitt legat på strax över 50 %. Umeå sticker ut gentemot övriga länet genom en större andel bostadsrätter i flerbostadshus, medan länets kommuner utanför Umeå och Skellefteå producerar en relativt sett större andel småhus med äganderätt. Andelarna av övriga kombinationer av hustyper och upplåtelseformer (småhus med bostads- eller hyresrätt samt lägenheter i flerbostadshus med äganderätt) är försumbara. I riket som helhet har det byggts ca 70 % lägenheter i flerbostadshus och drygt 30 % småhus, fördelningen liknar mest den i Umeå kommun av Västerbottens kommuner.

Figur 6. Färdigställda lägenheter i Umeå, Skellefteå och Västerbottens övriga kommuner 2000-2023 fördelat på hustyp och upplåtelseform.



## **Hindren har blivit svårare att överstiga - ansvaret för att vända utvecklingen behöver delas**

Kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Redan innan marknadsförutsättningarna förändrades med stigande inflation och räntor var det svårt att få till stånd bostadsbyggande i de allra flesta av länets kommuner. Och de senaste två åren har det bara blivit svårare, även i kommuner där det varit en relativt hög byggtakt de senaste åren. Svårigheter för privatpersoner att få lån brukar vara det vanligaste svaret när kommunerna får frågan om vad som begränsar bostadsbyggandet. Detta har länge varit ett stort och i de flesta fall ett oöverstigligt hinder i de mindre kommunerna i länet med vikande befolkningsutveckling och låga bostadspriser. Sedan några år tillbaka utgör detta ett hinder för byggande även i Umeå och Skellefteå, kommuner där priserna skiljer sig radikalt från resten av länet och där marknadsförutsättningarna för nyproduktion borde vara goda. Även svårigheter för byggaktörer är ett vanligt hinder för bostadsbyggandet på svagare bostadsmarknader i de mindre kommunerna. Nu har det blivit svårt för byggaktörer att få låna för nyproduktion även i Umeå och Skellefteå. Till det kan vi lägga höga produktionskostnader som försvarar byggande i alla länets kommuner, reallönesänkningar för många hushåll och allmännyttiga bostadsbolag som i många kommuner saknar ekonomiska förutsättningar att bygga. Dessutom svarar ett par kommuner att den svaga andrahandsmarknaden för bostäder och vikande befolkningsunderlag utgör ett hinder för nyproduktion.

Kommunerna har svårt att påverka läget, de ansvarar för planering och att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen men de är beroende av att andra aktörer är intresserade av att producera nya bostäder. Med det marknadsläge som råder samtidigt som delar av kommunerna ser ett enormt behov av nyproduktion blir det extra svårt att tillgodose bostadsbehoven som finns. Regeringen har tillsatt en utredare med uppdrag att främja koordinering av statliga insatser som verkar möjliggörande för hållbart samhällsbyggande och snabb befolkningsutveckling i Norrbottens och Västerbottens län. Utredaren presenterar i sin delrapport ett antal förslag som ska främja fler bostäder i attraktiva livsmiljöer.<sup>14</sup> Länsstyrelsen anser att det är bra förslag som lyfts i delrapporten och att det är av stor vikt att insatser genomförs som främjar bostadsbyggandet i länet.

## **ENS-stödet skulle kunna tillgängliggöra det dolda bostadsutbudet**

Bidrag till energieffektivisering i småhus infördes den 3 juli 2023 och söktrycket i länet har inledningsvis varit högt. Bidraget omfattar endast småhus där någon stadigvarande bor, vilket betyder att småhus med otillräcklig boendestandard inte ingår i bidragets målgrupp.

Länet står inför en stor samhällsomvandling där det är av stor vikt att bostäder tillkommer. Det finns ett dolt bostadsutbud som idag inte nyttjas bland annat på

---

<sup>14</sup> Regeringskansliet, 2024, Delrapport från utredare med uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län

grund av otillräcklig boendestandard. Till exempel kan det saknas åretruntvatten, 3-glasfönster, el, avlopp, tilläggsisolering eller liknande. Ett statligt stöd skulle kunna möjliggöra en omvandling av dessa bostäder till normal boendestandard och därigenom öka utbudet av bostäder. Länsstyrelsen Västerbotten hade gärna sett att bidrag till energieffektivisering i småhus hade kunnat bidra till att möjliggöra en omvandling av bostäder med otillräcklig boendestandard till normal boendestandard. För att detta ska vara möjligt hade det varit önskvärt med en regional anpassning där möjlighet att iordningställa ödehus och fritidshus på pendlingsavstånd till de stora företagsetableringarna skulle tillåtas under förutsättning att det bidrar till fler permanentbostäder.



Foto: Mostphotos

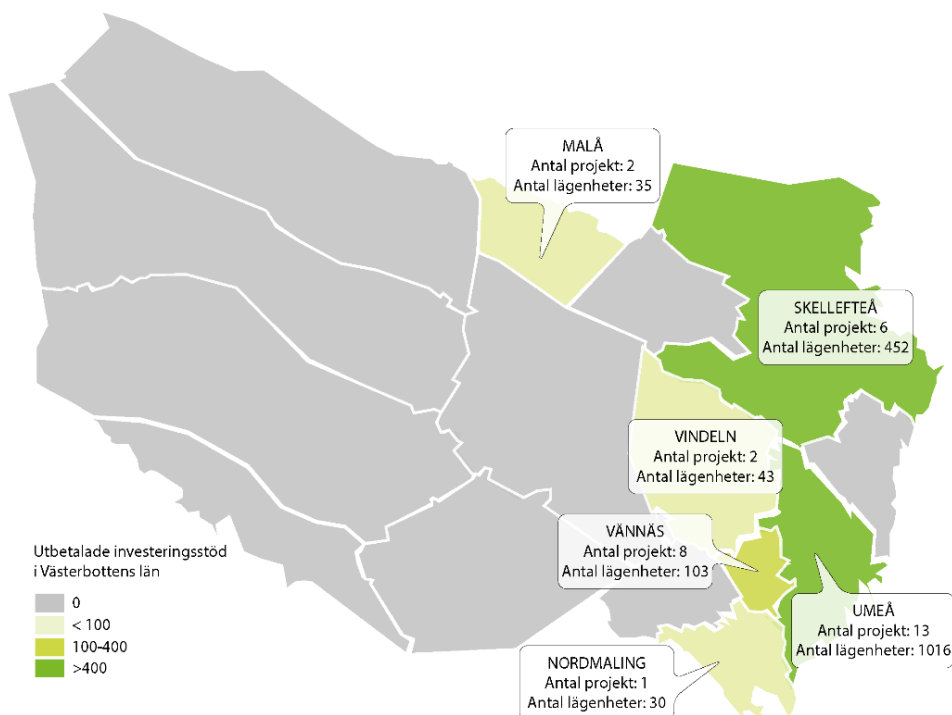
## Investeringsstödet har fasats ut

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

I december 2021 beslutade riksdagen att avveckla investeringsstödet efter årsskiftet 2021/2022. Beslutet innebar att en ansökan om stöd skulle ha inkommit till Länsstyrelsen senast den 31 december 2021. I den budgetproposition som antogs för 2023 fullföljdes avvecklingen av stödet. De medel som tillförts under innevarande och kommande år får endast användas för att betala ut stöd till ärenden som fått stödansökan beviljad.

Totalt har investeringsstöd beviljats för ny- eller ombyggnation av drygt 2 440 lägenheter i länet, varav stöd fram till och med maj 2024 har betalats ut för knappt 1 700 färdigställda lägenheter. Resterande 642 lägenheter kommer att färdigställas under 2024 samt 2025 och de byggs i Umeå och Skellefteå kommun.

Figur 7. Karta som visar i vilka kommuner i Västerbottens län där ansökningar om investeringsstöd har betalats ut.



## **Stor andel färdigställda hyresrätter har byggts med investeringsstöd**

Från 2022 ses ett trendbrott när det gäller hur stor andel av de färdigställda hyresrätterna som byggts med investeringsstöd. Före 2022 hade de hyresrätter som byggts med hjälp av statligt stöd enbart utgjort en liten del av det totala antalet hyresrätter som byggts i länet. Under 2022, däremot, färdigställdes 975 hyresrätter i länet varav 838 hyresrätter har byggts med investeringsstöd till hyresbostäder eller investeringsstöd till bostäder för äldre. Under 2023 färdigställdes 1 158 hyresrätter<sup>15</sup> varav 680 hyresrätter har byggts med investeringsstöd till hyresbostäder.

I kommunerna Malå, Nordmaling, Vindeln och Vännäs utgör de hyresrätter som byggts med hjälp av investeringsstöd till hyresbostäder en stor andel, och i vissa fall de enda hyresrätter som har byggts de senaste åren. Så har det sett ut sedan investeringsstödet infördes. För ett projekt i Hemavan, Storumans kommun, var exempelvis ett uteblivet investeringsstöd en anledning till att projektet har pausats.<sup>16</sup>

## **Statligt stöd för byggande av bostäder för äldre personer**

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

Stöd får även lämnas för ny- eller ombyggnad samt förbättring av gemensamma utrymmen om åtgärderna främjar kvarboende genom ökad tillgänglighet och trygghet. Det kan exempelvis avse tillgänglighetsåtgärder i entréer, soprum och tvättstuga. Ramper för rullstolar och rullatorer, automatisk dörröppning i port, markarbeten och hårdgörning i och i anslutning till byggnaden, förbättrad ljud- och ljusmiljö med mera.

I Västerbottens län har det totalt inkommit 32 ansökningar om stöd sedan förordningen trädde i kraft 2016. 26 ansökningar har hittills beviljats stöd, varav 25 av dem har färdigställts och betalats ut. Stöd har beviljats till nybyggnation av två större trygghetsboenden i Umeå kommun, som tillsammans omfattar ett tillskott på 272 hyreslägenheter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.

---

<sup>15</sup> SCB, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp, upplåtelseform och år

<sup>16</sup> VK, 2023-03-09, Inga nya hyresrätter i Hemavan - "Skulle bli för höga hyror"

## 2.3 Bostadsbeståndet i Västerbottens län

I Västerbottens län fanns 146 913 bostadslägenheter 2022.<sup>17</sup> Bostadslägenheterna är jämnt fördelade med ungefär lika många lägenheter i småhus (44 %) som lägenheter i flerbostadshus (45 %). I småhusbeståndet är äganderätten dominerande, 94% av alla småhus upplåts med äganderätt. Motsvarande siffra för riket är 91 %. I flerbostadshusbeståndet utgör hyresrätten den dominerande upplåtelseformen, 63 % av lägenheterna i flerbostadshus i länet är hyresrätter, medan 37 % utgörs av bostadsrätter. Andelen hyresrätter är något större i Västerbottens län än i riket som helhet, där andelen hyresrätter i flerbostadshusbeståndet utgör 58 %. Det finns dock stora regionala skillnader vad gäller upplåtelseformer i flerbostadshus. I länet finns tre kommuner där hela flerbostadshusbeståndet består av hyreslägenheter: Bjurholm, Dorotea och Nordmaling.

Fördelningen mellan hustyper skiljer sig åt mellan länets kommuner. De små kommunerna med mindre tätorter har en större andel småhus jämfört med Umeå kommun som har en större andel lägenheter i flerbostadshus än i småhus. Bjurholms kommun utmärker sig genom att ha en väldigt låg andel lägenheter i flerbostadshus (10 %).<sup>18</sup>

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

### Vad är en lägenhet?

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

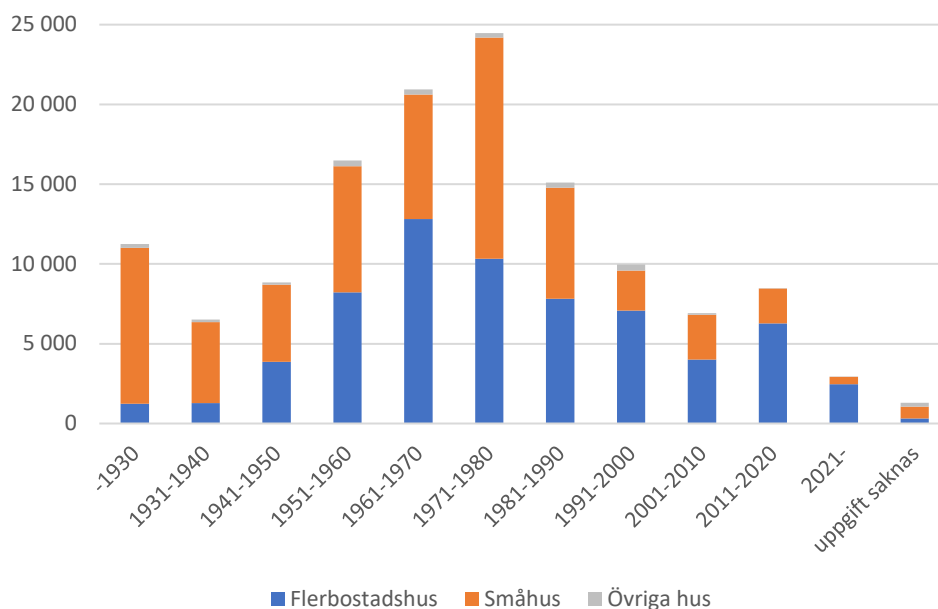
---

<sup>17</sup> Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder utan även av exempelvis ombyggnad och rivning samt korrigeringar och rättningar i lägenhetsregistret.

<sup>18</sup> SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2023

Av det totala småhusbeståndet i Västerbottens län byggdes nästan 29 000 bostäder, eller 45 %, mellan åren 1961 och 1990. Nästan vart sjätte småhus byggdes dock så tidigt som före 1930. När det gäller bostadsbeståndet i flerbostadshus byggdes hälften av lägenheterna mellan 1951 och 1980, se figur nedan.<sup>19</sup>

Figur 8. Antal lägenheter efter hustyp och byggnadsperiod.



Under 1950- och 1960-talen då en stor del av länets bostadsbestånd byggdes var det fortfarande tillåtet att bygga trevåningshus utan hiss och det fanns inte heller krav på att badrummen skulle utformas så att de var anpassade för personer i behov av rullstol. Detta reflekteras i kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten, där 8 av 15 kommuner svarat att det råder brist på tillgänglighetsanpassade bostäder. Trots detta är det som tidigare nämnts få ansökningar till det statliga stödet till bostäder för äldre personer, ett stöd som finns till just för större och mindre tillgänglighetsåtgärder i bostäder.

<sup>19</sup> SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp, byggnadsperiod och år

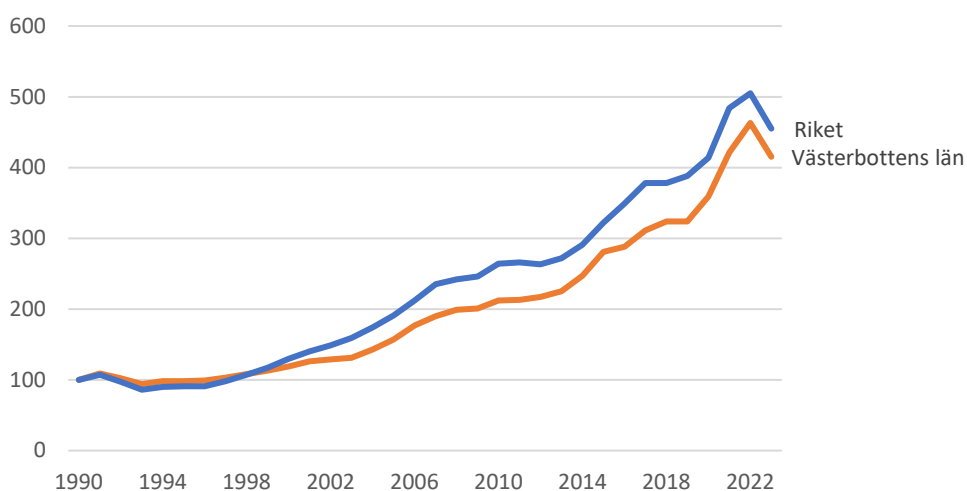


## 2.4 Utvecklingen av priser och hyror

### Priserna på bostadsrätter och småhus

Fram till 2022 ökade priser på bostadsrätter och småhus stadigt i såväl Västerbottens län som landet i stort. Samma faktorer som på allvar började påverka byggmarknaden under 2023, främst inflation och stigande räntor, bidrog dock till ett relativt kraftigt prisfall på bostadsmarknaden. SCB:s fastighetsprisindex visar på att nedgången var marginellt lägre i Västerbotten jämfört med riket som helhet.

Figur 9. Fastighetsprisindex för riket och Västerbottens län (basår 1990=100)<sup>20</sup>



Baserat på uppgifter från Svensk Mäklarstatistik tycks dock utvecklingen vara bruten. Under de senaste tolv månaderna (fram till maj 2024) har priserna på sålda bostäder via mäklare endast minskat med -0,1 % i Västerbottens län och ökat med 0,7 % i hela landet. De senaste tre månaderna har priserna ökat mer i länet än i riket i stort, med 3,8 respektive 2,6 %. Skellefteå är drivande i utvecklingen med prisökningar på 8,4 % de senaste tre månaderna.<sup>21</sup>

Sett under en längre tidsperiod är det dock i Umeå som priserna har ökat mest i totala termer. Detta förklaras i stor utsträckning av att priserna i Skellefteå minskade mer under 2023 än i övriga kommuner. Medelvärde för köpeskilling för småhus i Umeå ökade från 3,3 miljoner kronor till nästan 4,2 miljoner kronor mellan år 2018 och 2023. Detta var en något större ökning än i Skellefteå, där priserna gick från 1,6 miljoner kronor till 2,3 miljoner under samma period.

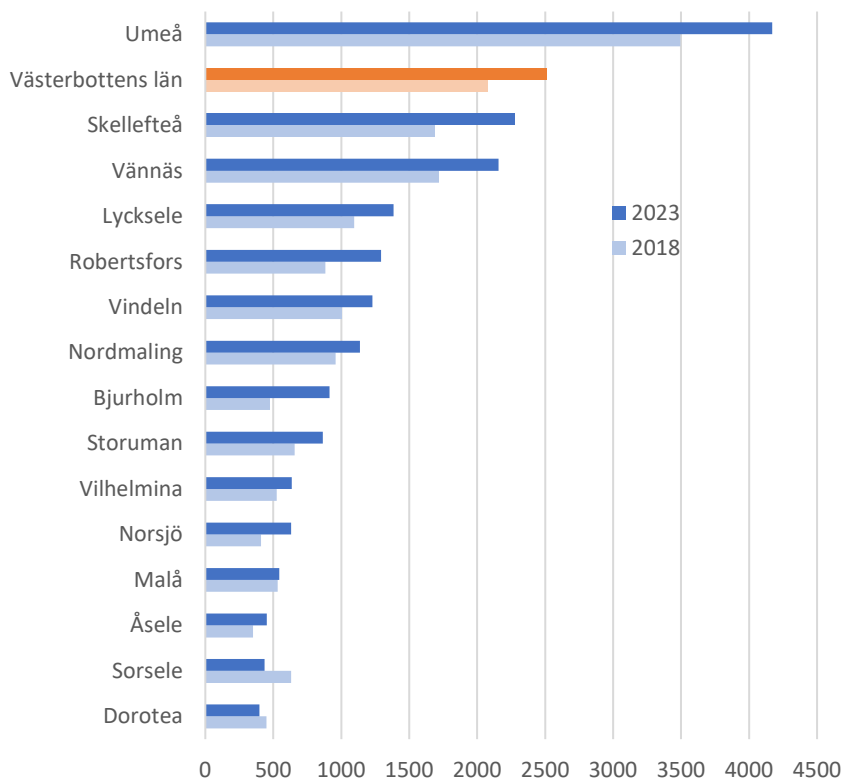
Inom länet är det också Skellefteå och Umeå som huvudsakligen dominerar villamarknaden. Tillsammans står de båda kommunerna för mer än dubbelt så många småhusförsäljningar som de övriga kommunerna tillsammans under 2022.

<sup>20</sup> SCB, Fastighetsprisindex för permanenta småhus

<sup>21</sup> Svensk Mäklarstatistik, Priser över försäljningar av bostadsrätter, småhus och fritidshus.

Priserna har dock ökat i samtliga av länets kommuner i ett femårsperspektiv, även om ökningarna i vissa kommuner är relativt liten.

Figur 10. Medelvärde köpeskilling (tkr) för småhus per kommun i Västerbottens län 2018 och 2023<sup>22</sup>



### Priserna på fritidshus sjunker

Även för fritidshus har priserna sjunkit generellt i norra Sverige under 2023. Det föreligger dock viss variation inom länet, i Umeå och Skellefteå sjunker priserna medan de ökar i vissa av fjällkommunerna. Dock är det i de mindre kommunerna baserat på relativt få försäljningar, vilket gör att trenderna kan vara osäkra.<sup>23</sup>

### Indikationer på återhämtning av bostadspriserna

Bostadspriserna har under lång tid uppvisat en kraftig ökning. Marknaden tycktes dock nå en topp under 2022, varefter priserna började sjunka, främst på grund av stigande bolåneräntor och ekonomisk osäkerhet. Priserna stabiliserades under 2023, med uppvisande av en del regionala variationer.

Priserna har därefter visat tecken på återhämtning. En stabilisering av ränteläget och förväntningar om att Riksbanken kommer att fortsätta att sänka styrräntan

<sup>22</sup> SCB, Försålda permanenta småhus

<sup>23</sup> SCB, Försålda småhus efter region, fastighetstyp, tabellinnehåll och år.

tyder på att bostadspriserna kommer att öka igen. Bedömningarna skiljer sig däremot åt något kring hur snabbt och i vilken omfattning.

Skillnaderna ser också ut att vara stora beroende på region. I Västerbotten väntas efterfrågetrycket fortsatt vara stort, vilket kan bidra till en relativt snabb återhämtning av bostadspriserna. Detta drivs till stor del av utvecklingen i Skellefteå. Indikationer på detta har redan synts i utvecklingen under de senaste månaderna. Även här är ränteutvecklingen viktig, men på längre sikt kommer troligen den ekonomiska expansionen, drivet av den gröna omställningen, att vara den enskilt viktigaste faktorn för bostadsprisernas fortsatta utveckling.



Foto: Mostphotos

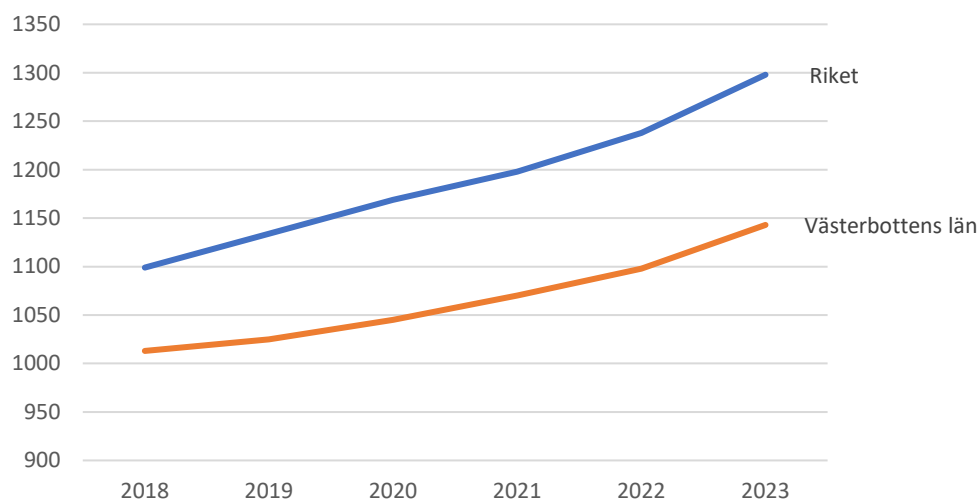
### **Hyrorna ökade mindre i Västerbotten än i landet i stort**

Omkring en fjärdedel av länets hushåll bor i hyresrätt. Den genomsnittliga hyran i länet ligger lägre jämfört med riket i stort och skillnaden har ökat över tid. Även hyresmarknaden påverkades av den allmänna utvecklingen på bostadsmarknaden från 2022 och framåt, vilket resulterade i relativt kraftigt ökade hyror. Sedan 2018 har hyrorna i hela landet (räknat som medelårshyra per m<sup>2</sup>) ökat med 18 %, medan motsvarande ökning i Västerbottens län uppgick till 13 %. Den största ökningen inträffade under det senaste året, då hyrorna i genomsnitt steg med 4,8 % i landet som helhet och med 4,1 % i länet.<sup>24</sup>

---

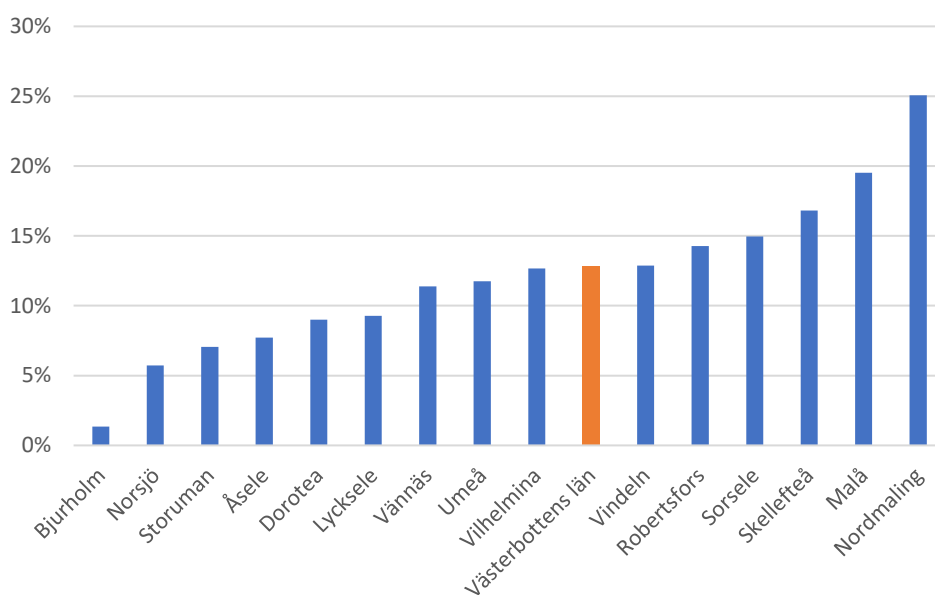
<sup>24</sup> SCB, Medelårshyra per kvadratmeter i hyreslägenhet efter region och år.

Figur 11. Medelårshyra i kr/m<sup>2</sup> i Västerbottens län och i riket 2018-2023



Hyrorna skiljer sig relativt mycket åt mellan länets kommuner, vilket även gäller för ökningen av hyrorna. Sedan 2018 är det i Nordmaling och Malå som hyrorna har ökat mest, med nivåer på mellan 20 och 25 %. Här är det bland annat nyproducerade hyreslägenheter med hög hyra som dragit upp genomsnittet. Även Skellefteås expansion och ökade efterfrågan slår igenom och ger en ökning av medelårshyran per kvadratmeter på nära 17 % de senaste fem åren. Även det senaste året är det Nordmaling som uppvisar störst ökning av medelårshyrorna, med en uppgång på 9 %.

Figur 12. Procentuell ökning av medelårshyran per kvadratmeter i Västerbottens läns kommuner 2018-2023



## 3. Bostadsbrist och tillgång till bostadsutbudet

### 3.1 Boverkets beräkning bostadsbrist i Västerbotten

Boverket har utvecklat åtta mått som sammantaget indikerar huruvida det finns bostadsbrist eller inte i Sveriges kommuner och län. I sammanställningen mäts boendekonomi, trångboddhet, upprepade flyttningar, hemmaboende vuxna barn och i vilken utsträckning hushåll har återkommande problem med sin boendesituation. På Boverkets hemsida beskrivs de olika måtten närmare och varför just dessa är relevanta för analys av bostadsbrist.<sup>25</sup>

#### Bostadsbristen lägre än i riket

Boverkets uppgifter tyder på att bostadssituationen för invånarna i Västerbottens län på flera sätt är något gynnsammare än för riket i genomsnitt. I Västerbotten är det mindre vanligt med trångboddhet och hemmaboende vuxna barn. Det är också något mindre vanligt med hushåll som har återkommande problem flera år i rad. Samtidigt är det något vanligare med ansträngd boendekonomi enligt bankernas så kallade KALP-kalkyler (kvar att leva på-kalkyl). Drygt var fjärde hushåll i Västerbotten, motsvarande cirka 35 000 hushåll, har ansträngd boendekonomi enligt detta sätt att räkna, vilket är något högre än i riket i genomsnitt.

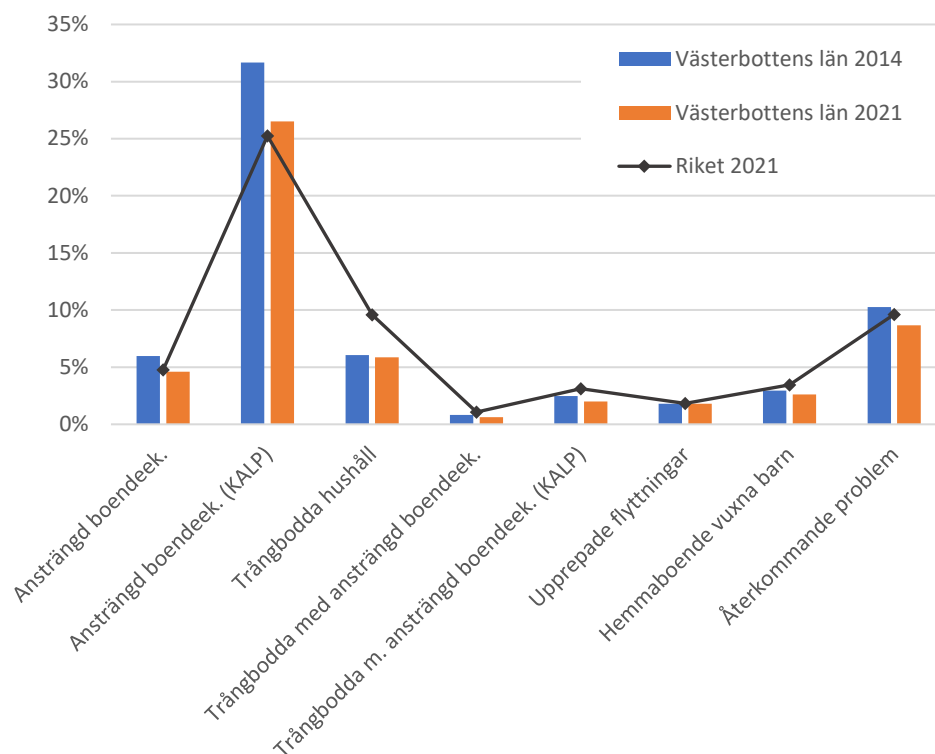
På grund av eftersläpning i den statistik som utgör underlag till Boverkets mått på bostadsbrist avser redovisade uppgifter år 2021 då det i Västerbotten fanns 133 000 hushåll. I figur 13 visas andelen hushåll som befinner sig i någon av grupperna som enligt Boverkets mått kan ha problem med sin boendesituation. Observera att definitionen för återkommande problem har ändrats sedan tidigare års bostadsmarknadsanalys. I årets redovisning ingår inte ansträngd boendekonomi enligt KALP i beräkningen av måttet återkommande problem medan det har varit inräknat tidigare år. Av denna anledning är andelen hushåll med återkommande problem betydligt lägre i årets redovisning än i förra årets.

Mycket pekar på en förbättrad boendesituation i Västerbottens län år 2021 jämfört med 2014, vilket är motsvarande utveckling som skett i riket som helhet. Andelen hushåll med återkommande problem minskade från 10 % till 9 % och andelen hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP) minskade från 32 % till 26 %. Även för de flesta övriga mått skedde en förbättring. Undantaget var andelen hushåll som flyttat ofta där andelen var densamma de båda åren.

---

<sup>25</sup> Boverket, Mått på bostadsbrist, öppna data

Figur 13. Andel hushåll enligt Boverkets mått på bostadsbrist år 2014 och 2021 i Västerbotten.



### Fler hushåll kan få ansträngd boendeekonomi

Viktigt att påpeka är att 2021, som Boverkets statistik avser, är året innan den relativt kraftiga ökningen i inflation som vi har sett de senaste åren. Inflationen har påverkat samtliga hushållsgrupper genom ökade hyreskostnader eller högre låneräntor. Även kostnader för annan nödvändig konsumtion som mat har ökat avsevärt.<sup>26</sup> När denna sammanställning görs våren 2024 är inflationen åter nere på lägre nivåer men kostnadsläget är betydligt högre än det var 2021. Samtidigt har inkomsterna generellt ökat i långsammare takt än inflationen vilket gjort att hushållens köpkraft och betalningsförmåga har minskat. De senaste två årens utveckling har ännu inte fått genomslag i de mått som Boverket redovisar och det är troligt att utvecklingen har varit mindre gynnsam än mellan åren 2014 och 2021. Först om ett år kommer det att vara möjligt att studera de inledande effekterna av ökande inflationen som startade år 2022 och om två år kan även 2023 analyseras.

### Statistiken för trångboddhet visar inte hela bilden

Av länets nästan 133 000 hushåll bor cirka hälften i småhus, 17 % i bostadsrätt, 28 % i hyresrätt. Cirka 5 % bor i övriga boendeformer eller har okänd bostadstyp. Eftersom det saknas uppgifter över antal rum i småhus räknas enligt Boverkets mått hushåll i småhus som trångbodda om de har mindre än 20 m<sup>2</sup> boendeyta per person. För att hushåll som bor i flerbostadshus inte ska vara trångbodda ska det

<sup>26</sup> SCB, Sverige i siffror, samhällets ekonomi samt SCB, finansmarknadsstatistik.

utöver vardagsrum och kök finnas ett sovrum per person för vuxna och barn. Undantagen är barn under 12 år som antas kunna dela sovrum med ett annat barn och sammanboende eller gifta vuxna som också antas dela sovrum. Det innebär att ett hushåll med två sammanboende vuxna och två barn under 12 år inte räknas som trångbodda om de bor i lägenhet i flerbostadshus med 3 rum och kök som är mindre än 80 m<sup>2</sup>. Samma hushåll skulle samtidigt räknas som trångbodda i ett småhus som har mindre än 80 m<sup>2</sup> boendeyta. Boverkets underlag visar att en stor andel av de som räknas som trångbodda bor i småhus i många av länets kommuner. Det är alltså möjligt att regeln om egna sovrum för barn över 12 år i vissa fall är uppfylld men att hushållet ändå räknas som trångbott, vilket i praktiken skulle leda till en överskattning av hur många hushåll som är trångbodda i länet.



Foto: Elin Olsson

Det bör samtidigt påpekas att trångboddheten beräknas utifrån folkbokförd befolkning. Barn med skilda föräldrar och som bor växelvis mellan två boenden kan endast folkbokföras på ett ställe. Det innebär att det i praktiken finns hushåll som har barn utan att det syns i statistiken. Under 2023 publicerade SCB en undersökning av boende för barn med särlevande föräldrar. Undersökningen visade att nästan hälften av barnen bodde ungefär lika mycket hos båda föräldrarna.<sup>27</sup> Dessa hushåll kommer inte att visas som trångbodda i statistiken även om det saknas sovrum för barnen, vilket gör att trångboddheten riskerar att underskattas.

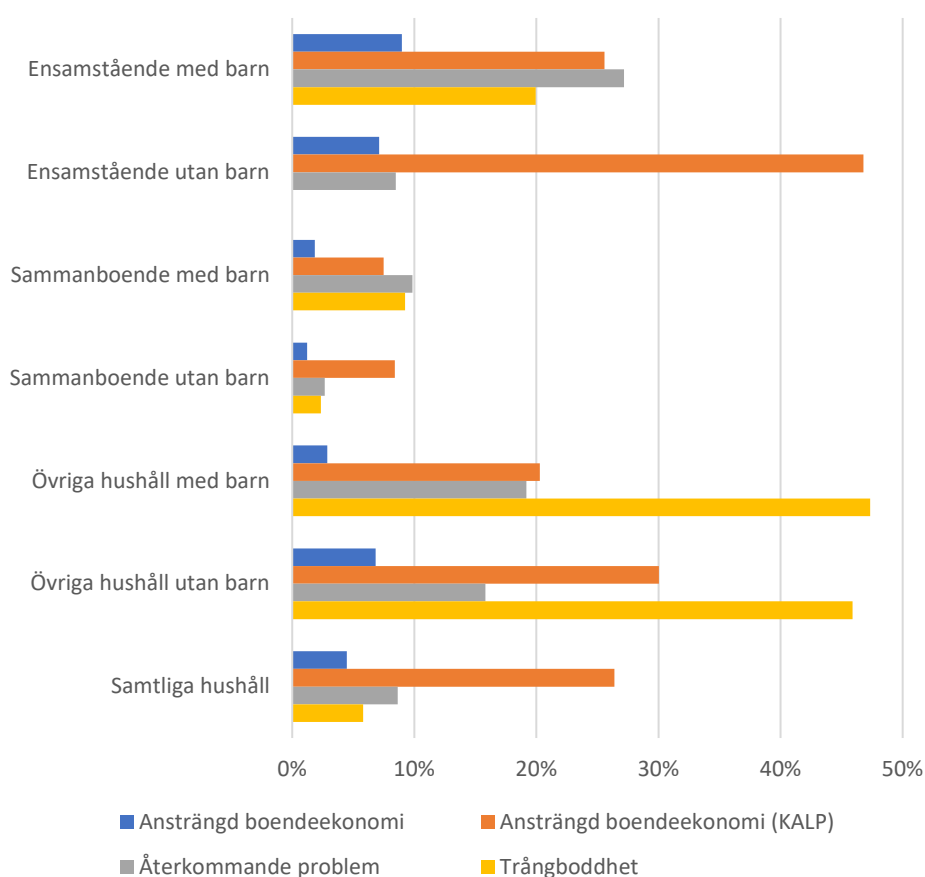
---

<sup>27</sup> SCB, Demografiska rapporter 2023:4

## Stora skillnader i boendesituation mellan olika grupper

Boendesituationen och de ekonomiska förutsättningarna skiljer sig relativt mycket åt mellan hushåll av olika konstellation och i olika bostadstyper. Exempelvis har cirka en fjärdedel av hushållstypen ensamstående med barn ansträngd boendeekonomi enligt bankernas KALP-kalkyler och var femte hushåll är trångboddhet. I den här hushållsgruppen är det också vanligt att problemen är återkommande från år till år.

Figur 14. Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi, återkommande problem och trångboddhet i Västerbottens län år 2021, uppgifter från Boverket och SCB, bearbetat av Sweco.<sup>28</sup>



Sammanboende, med eller utan barn, är i stället hushållsgrupper som mer sällan har problem med boendeekonomi eller trångboddhet. Även om ensamstående utan barn ofta har ansträngd boendeekonomi enligt KALP är problemen inte särskilt

<sup>28</sup> I gruppen övriga ingår de hushåll där ingående personer inte klassas som ensam- eller sammanboende enligt gällande definitioner. Här ingår exempelvis hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv.



ofta återkommande. Ensamstående utan barn är heller per definition aldrig trångbodda då de inte anses behöva ett separat sovrum.

Det finns också förhållandevis stora skillnader i boendeförhållanden mellan hushåll i olika bostadstyper. Hushåll i hyresrätter ligger högre för samtliga av Boverkets mått förutom hemmaboende vuxna barn. Det är tänkbart att de ökade kostnaderna till följd av den kraftiga inflationen har påverkat hushåll i olika bostadstyper i olika utsträckning. Även om inflationen har drabbat samtliga bostadstyper kan det finnas olika möjligheter att påverka sin ekonomiska situation. Exempelvis kan hushållsgrupper som köpt sin bostad ha bättre möjligheter att sälja sin bostad och på så sätt sänka sina boendeutgifter.

Det är viktigt att följa utvecklingen av boendeekonomi och andra studerade faktorer för hushåll i samtliga typer av boenden, men då hushåll i hyresrätter redan i dagsläget i stor utsträckning har ansträngd boendeekonomi kan denna grupp vara extra viktig att bevaka.

### **Spridning inom länet**

Boverkets mått tyder på att det finns skillnader i bostadsbristen mellan olika kommuner i Västerbottens län. Exempelvis varierar andelen hushåll som har ansträngd boendeekonomi enligt KALP från 23 % i Skellefteå till 36 % i Åsele. Samtidigt har Åsele länets lägsta trångboddhet på 3 %, vilket kan jämföras med den högsta andelen på 7 % i Umeå. Generellt är läget mer gynnsamt i Skellefteå, Robertsfors och Vännäs. Dessa tre kommuner har lägst andel hushåll som har ansträngd boendeekonomi, oavsett vilket av de två måtten som studeras, och lägst andel som har återkommande problem. Skellefteå har också näst lägst andel hushåll med hemmaboende barn och Robertsfors har näst lägst andel trångbodda. Kommuner där det i större utsträckning finns hushåll som har utmaningar i sin boendesituation är Vilhelmina, Åsele och Sorsele. Kommunerna finns bland de som har högst andel hushåll med ansträngd boendeekonomi och återkommande problem. Sorsele är även den kommun som har näst högst andel hemmaboende vuxna barn. Även Umeå har relativt hög andel hushåll med ansträngd boendeekonomi och är den kommun där trångboddheten är som högst, vilket sannolikt hänger samman med att det i kommunen bor ett stort antal studenter. Samtidigt har de en låg andel hushåll med hemmaboende vuxna barn.

## 4. Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Som redovisas ovan är möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden eller hitta en bostad som uppfyller hushållets behov inte jämnt fördelad. De grupper som kommunerna bedömer läget för i bostadsmarknadsenkäten och som uppmärksammas här är ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och självbosatta nyanlända, se tabell 3 nedan. Nordmalings kommun har inte svarat på denna del av enkäten.

Tabell 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för olika grupper.

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

### 4.1 Ungdomar

Ungdomar är den grupp som flest kommuner uppger att det finns underskott av bostäder för. Den vanligaste förklaringen är att det finns ett generellt underskott på bostäder och att det drabbar ungdomar. Vissa kommuner uppger att de bostäder som är lediga är för dyra, för stora eller att det är lång kötid i kommunen. Trots dessa svårigheter för ungdomar är det bara fyra av länets 15 kommuner som svarat att de gör särskilda insatser riktat mot ungdomar och det är bara länets två största kommuner som har särskilda ungdomsbostäder.

## 4.2 Studenter

Läget för studenter har inte förbättrats sedan ifjol, fortfarande råder brist på studentbostäder i de kommuner i länet som har högskolor. Skellefteå kommun har de tre senaste åren uppgett att det råder underskott för studenter. Det finns en högre efterfrågan än det finns lediga lägenheter och en brist på särskilda studentbostäder. Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år boendesituationen för landets studenter. De uppger i 2023 års rapport att situationen i Skellefteå trots allt är bra jämfört med övriga landet och kommunen får en grön markering, vilket innebär att studenter kan erbjudas ett boende inom en månad. Det kommunala bostadsbolaget har tilldelats mark för att kunna bygga nya studentbostäder.<sup>29</sup>

I Umeå som har ca 40 000 universitetsstudenter har det i många år varit ett underskott på bostadsmarknaden för studenter. Kommunen svarar att detta delvis beror på att lediga bostäder är för dyra för studenter. Enligt SFS rapport ligger snitthyran för ett korridorsrum på cirka 3 000 kr i månaden, medan snitthyran för en mindre lägenhet ligger mellan 3 500 kr och 6 000 kr i månaden. Rapporten har också ändrat Umeås gula markering till en röd markering, vilket innebär att kommunen inte kan erbjuda en bostad till studenterna under höstterminen. Kötiderna rapporteras vara mer än 1 år för ett korridorsrum och mer än 3 år för en studentlägenhet. Ungefär 1/3 av de som avbryter sina studier i förtid uppger boendesituationen som anledning. I Umeå har många av de tidigare korridorsrummen byggts om till enrumslägenheter.



Foto: Maria Groth, Mostphotos

---

<sup>29</sup> Sveriges Förenade Studentkårer (2023), SFS Bostadsrapport 2023

Enligt förordning (2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder kan universitet ingå avtal om att hyra lägenheter och sedan upplåta dem i andra hand om det är nödvändigt för att säkerställa internationalisering eller rörligheten bland forskare. Bostäder får hyras ut i andra hand till utländska studenter från universitetet, doktorander, gästforskare eller forskare som varit anställda höst sex månader vid universitetet. Då det råder en generell brist på bostäder i Umeå har det dock visat sig vara svårt för universitetet att förmedla bostäder på detta sätt, men kommunen har ingått avtal om blockhyra för 167 lägenheter i närhet till universitetet. Dessa bostäder kommer användas som korttidsbostäder från två månader till två år för internationella forskare och doktorander. Inflyttning är planerad under den senare halvan av 2024.<sup>30</sup>

### 4.3 Äldre

Utbudet av särskilt boende för äldre ser bra ut i länets kommuner, endast Norsjö kommun uppger att det finns ett underskott på bostäder. De flesta kommuner bedömer dessutom att behovet kommer att vara täckt de kommande 5 åren, men några svarar att de inte kan bedöma det.

Bostadsmarknadsenkäten innehåller frågor kring boendeformerna biståndsbedömt trygghetsboende, seniorbostäder och trygghetsbostäder. Dessa boendeformer finns inte i alla länets kommuner. Endast två kommuner uppger att de tillhandahåller biståndsbedömt trygghetsboende. Ytterligare fyra kommuner uppger att behovet finns och tre att de planerar att skapa denna boendeform inom 3 år. Detta är en ökning jämfört med föregående år. När det kommer till seniorbostäder uppger nio kommuner att de har seniorbostäder och ungefär hälften av dessa att det finns behov av fler. Trygghetsbostäder finns i nio av länets kommuner, nästan alla av dessa uppger att de har behov av fler och att behovet inte kommer att vara täckt under kommande 5-årsperiod. Även detta är en ökning jämfört med föregående år.

### 4.4 Personer med funktionsnedsättning

Nästan alla kommuner uppger att det råder balans i utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Jämfört med förra årets svar är det i år fler som uppger att det råder balans. En kommun uppger att de köper platser i en annan kommun. Umeå kommun är den enda som uppger att det finns ett underskott. Trots att kommunen uppger att det pågår byggnation av nya boenden så menar de också att takten på nyproduktion är för låg och att risken är att det fortfarande kommer vara ett underskott om 5 år. Majoriteten av kommunerna uppger dock att behovet av denna typ av boenden kommer att vara uppfyllt inom de kommande 5 åren.

---

<sup>30</sup> VK, 2024-01-17, Klart: De får hyra nya lägenheterna vid Svingen



Foto: Mostphotos

## 4.5 Nyanlända

I årets bostadsmarknadsenkät uppger 9 av 15 kommuner att de tar emot anvisade nyanlända, vilket är en minskning mot föregående år. Kommunerna bedömer möjligheterna att erbjuda dessa personer bostäder på en skala mellan mycket dåliga och mycket goda. Likt fjolårets svar uppger de flesta kommunerna att de ligger ungefär i mitten av skalan. De flesta kommunerna samarbetar med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder till nyanlända, ett par uppger också att de regelbundet har samarbete med privata fastighetsägare. Skellefteå och Åsele kommuner uppger att de har egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut till nyanlända. Möjligheterna för kommunerna att erbjuda nyanlända tillsvidarekontrakt varierar i länet. Ett par kommuner svarar att tillsvidarekontrakt erbjuds inom ett år och några kommuner svarar att det tar mer än ett år. Några kommuner uppger att tidsbegränsade kontrakt erbjuds till dess att personerna på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden.

Situationen för självbosatta nyanlända varierar mellan länets kommuner, ungefär två tredjedelar av kommunerna uppger att det råder balans. Fem av länets kommuner erbjuder särskilt riktad service till nyanlända för att stötta dem i bostadsfrågorna, vilket är färre än i föregående undersökning.

#### 4.6 Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun

Länsstyrelserna har i uppdrag att redovisa om kommuner i länet aktivt medverkar till att deras kommuninvånare bosätter sig i en annan kommun. Länsstyrelsen i Västerbotten har gett i uppdrag åt Sweco Sverige AB att göra en kartläggning av förekomsten av aktiv medverkan till bosättning i annan kommun i Västerbotten.<sup>31</sup>

Att aktivt medverka till att sina kommuninvånare bosätter sig i en annan kommun kallas ofta för social dumpning. Enligt regeringens definition, innebär social dumpning att kommuner aktivt medverkar till att personer i behov av olika former av stödinsatser flyttar till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta. På så sätt flyttas ansvaret enligt socialtjänstlagen över till den nya bostättnings- eller vistelsekommunen. I kartläggningen undersöks förekomsten av social dumpning från mottagarkommunens perspektiv. Detta eftersom det kan vara svårare att få fram en rättvisande bild av kommunernas egna aktiva medverkan till social dumpning.



Foto: Mostphotos

---

<sup>31</sup> Länsstyrelsen Västerbotten, 2024, Förebygga hemlöshet – en kartläggning av kommunerna i Västerbotten.

## **Social dumpning verkar förekomma i vissa kommuner men utgör generellt inte ett stort problem för kommunerna**

I kartläggningen framgår att social dumpning förekommer i ungefär hälften av kommunerna i Västerbotten och att det tar sig olika uttryck. Dels finns flera exempel på sporadiska fall där familjer eller individer uppmuntras att bosätta sig i andra kommuner, dels ett par exempel på ett mer strukturellt inflöde av personer kopplat till boenden för våldsutsatta eller Kriminalvårdens boende. Generellt utgör social dumpning inte ett stort problem för kommunerna.

I de exempel där det har förekommit sporadiska fall med familjer eller individer som har ”dumpats” till kommunerna har dessa personer kommit från såväl närliggande kommuner inom länet som från kommuner i andra län. I flera fall lyfts att social dumpning har förekommit från olika kommuner i södra Sverige.

I flera mindre kommuner uppges att andra kommuner känner till att det finns lediga bostäder i deras kommuner och att dessa kommuner aktivt hjälper individen att söka bostad i deras kommuner. Därtill beskriver en av de intervjuade att kommuner har listor på vilka hyresvärdar som finns i de olika kommunerna.

Det framgår av intervjuerna att det i ett par kommuner har flyttat in personer med skyddad identitet, varav merparten av dessa personer har varit utsatta för våld i nära relationer. Till exempel beskriver en av de intervjuade att det finns skyddade boenden i kommunen som tar emot kvinnor från hela Sverige. När insatsen för kvinnorna är avslutad har det vid ett flertal tillfällen hänt att kommunerna som placerat kvinnorna på boendena inte har ordnat nya boenden varpå flera personer står utan bostad. Det finns även exempel på att Kriminalvården har ett halvvägsboende där klienter tenderar att skriva sig. Det innebär att klienterna blir folkbokförda i kommunen, när de i själva verket ska vara folkbokförda i de kommuner de kommer ifrån. Vilket gör att ansvaret för att hitta lösningar när boendetiden på halvvägsboendet avslutas går över till den nya hemkommunen.

## 5. Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

### 5.1 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

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

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

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

#### Många kommuner arbetar med nya riktlinjer

Tretton kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning, det är endast Bjurholm och Åsele kommun som inte har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Umeå, Lycksele och Vännäs kommun har antagit nya riktlinjer under nuvarande mandatperiod. Av de övriga kommuner som har antagna riktlinjer är samtliga alltså antagna föregående mandatperiod. I bostadsmarknadsenkäten anger sju kommuner att nya riktlinjer beräknas bli antagna under 2024. En av de sju kommunerna, Vännäs kommun, har sedan bostadsmarknadsenkäten antagit nya riktlinjer. Bjurholm, Norsjö och Nordmaling kommun har skickat förslag på riktlinjer till Länsstyrelsen för yttrande och deras riktlinjer bör antas inom kort.

#### Olika förutsättningar att arbeta med riktlinjer

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

Kommunernas mål för bostadsförsörjningen är oftast kvalitativt formulerade och syftar bland annat till att ”ge ökad rörlighet på bostadsmarknaden”, att ”inga kommuninvånare ska behöva leva i akut hemlöshet” eller att ”stora möjligheter till



aktiv fritid ska finnas med i allt planeringsarbete med att skapa attraktiva och goda livsvillkor”. Flera kommuner där marknadsförutsättningar för nyproduktion är sämre har formulerat mål och planerar insatser som rör upprättande och användande av LIS-planer för att stimulera nyproduktion av småhus. I de flesta fall kopplas mål till planerade insatser vilket är viktigt för att målen ska kunna följas upp och utvärderas.

Sedan oktober 2022 ska kommunerna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden med stöd av ett underlag från Boverket. Endast Umeå, Lycksele och Vännäs använder sig av ett eller flera av Boverkets mått på bostadsbrist i sitt arbete med bostadsförsörjning. Umeå, Vännäs och Norsjö uppger också att de även använder sig av andra mått så som boendeutgiftsandelar och informationsinhämtning, exempelvis intervjuer med arbetsgivare i kommunen eller hur efterfrågan på bostäder och mark är i kommunen. Länsstyrelsen har under 2023 tagit fram en rapport med beräkningar av efterfrågan på nyproduktion i samtliga kommuner i Västerbottens län. I september 2023 arrangerade Länsstyrelsen en träff för kommunerna där rapporten presenterades. Underlaget har skickats till kommunerna och kan också användas i analysen. Länsstyrelsen har under 2024 upphandlat en konsult för att uppdatera beräkningarna från delar av rapporten.

### **Riktlinjer föreslås bli handlingsplaner**

I promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning föreslås ändringar i bland annat lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunala riktlinjer föreslås att bli kommunala handlingsplaner. Förslagets ändringar innebär även att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. Uppgiften att verka för kommunal samordning föreslås liksom tidigare ligga på länsstyrelserna. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

## **5.2 Allmännyttan**

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

I åtta av länets kommuner har det skett förändringar av allmännyttans bestånd under 2023. I Robertsfors, Skellefteå, Åsele, Umeå och Vännäs har en ökning av beståndet skett genom nyproduktion, köp av bostäder eller ombyggnation. I Skellefteå har det allmännyttiga bolaget (Skebo) byggt 233 nya bostäder vilket är majoriteten av alla färdigställda lägenheter i kommunen under året. Skebo har tagit ett stort ansvar i rådande marknadsläge för att tillgodose delar av Skellefteås skriande behov av bostäder. I Bjurholm, Dorotea och Vilhelmina har det allmännyttiga bolaget minskat sitt bestånd genom att de har sålt och rivit bostäder. Vilhelmina sålde 24 bostäder för att förbättra bolagets ekonomi. Bjurholm uppger också att förbättra ekonomin var en av anledningarna till att de sålt 12 bostäder,

men de säger också att deras önskan att få in fler privata hyresvärdar på marknaden var en anledning. I Dorotea har 32 bostäder rivits. Ett par kommuner uppger att de planerar att sälja ytterligare bostäder.

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

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



Foto: Mostphotos

## Allmännyttans inkomst- och tillträdeskrav

I en kartläggning som Sweco Sverige AB gjort på uppdrag av Länsstyrelsen framkommer det att kraven för att få tillträde till en bostad skiljer sig delvis åt.<sup>32</sup> I vissa bolag är kraven hårdare än i andra, såsom krav på att inte ha betalningsanmärkningar eller skulder och boendereferenser och att en hyresgäst kan spärras från bostadskön om hen inte betalt hyran eller haft ett störande beteende. Kartläggningen visar att alla kommunala bostadsbolag har skrivningar rörande inkomstkrav i sina uthyrningspolicys. Ofta handlar det om att hyresgästen ska kunna visa att den kan betala hyran med sin inkomst. Som inkomst räknas ofta både förvärvsarbete, pension, försörjningsstöd, underhåll, studiemedel, ersättning från Försäkringskassan såsom bostadsbidrag, barnbidrag eller etableringsersättning från Arbetsförmedlingen.

De kommunala bostadsbolagen har även krav gällande betalningsanmärkningar, skuldsättning och referenser från tidigare värdar. Flera bolag kräver att betalningsanmärkningar hos Kronofogdemyndigheten inte får finnas och tar ofta en kreditupplysning på personen som söker bostad för att kontrollera skuldsättning och betalningsförmåga. Några bolag tillåter vissa undantag vid betalningsanmärkningar och skulder. Vanligt är också att det finns regler gällande hyresskulder, både till det specifika bolaget och till andra hyresvärdar. Att be om referenser från nuvarande eller tidigare hyresvärd är också vanligt. Vissa bolag gör kontroller för att se eventuella tidigare störningsanmärkningar och skulder.

Dock är det flera bolag som gör individuella bedömningar då exempelvis inkomsten är låg eller då det finns skulder eller pågående skuldsanering. Är hyresvärderna osäker på om hyresgästen klarar av hyran eller att sköta sin bostad förs dialog med kommunen kring detta och kommunen kan då ställa upp med hyresgaranti eller med ett socialt kontrakt. Det betyder att det, trots relativt hårda krav i vissa kommuner, kan finnas möjlighet att få en bostad.

## 5.3 Hemlöshets- och avhysningsförebyggande arbete

I årets bostadsmarknadsenkät uppgav 10 kommuner att de har ett aktivt arbete för att förebygga och motverka hemlöshet. Detta görs exempelvis genom att kommunerna erbjuder uthyrning av bostäder i andra hand till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning (enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen), att kommunerna arbetar uppsökande för att förebygga avhysningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser eller arbetar med modellen Bostad först<sup>33</sup>. Övriga kommuner uppgav att de inte arbetar aktivt för att förebygga och motverka hemlöshet.

---

<sup>32</sup> Länsstyrelsen Västerbotten, 2024, Förebygga hemlöshet – en kartläggning av kommunerna i Västerbotten.

<sup>33</sup> Socialstyrelsen, metodguide Bostad först.

Att förebygga avhysningar är en viktig del i arbetet med att förebygga hemlöshet. I bostadsmarknadsenkäten uppgav åtta kommuner att de arbetar med olika vräkningsförebyggande åtgärder, så som samverkan med det allmännyttiga bostadsbolaget eller privata fastighetsägare och att de har särskilda insatser för att förebygga avhysningar av barnfamiljer.

### **Bostad först**

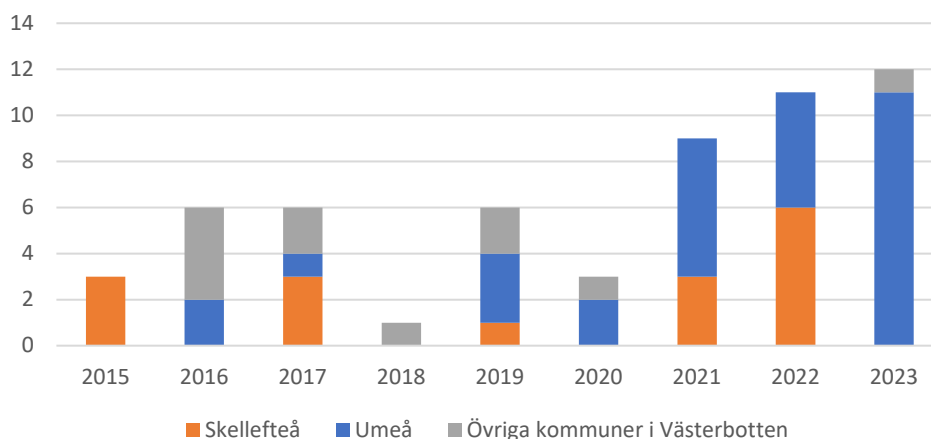
Modellen Bostad först är till för personer i hemlöshet med komplexa problem som psykisk ohälsa och/eller missbruk och beroende. Grundtanken är att personer som befinner sig i hemlöshet först ska få en egen bostad och sedan erbjudas flexibelt och individuellt utformat stöd och behandling.

### **Antalet ansökningar om avhysning har ökat sedan 2021**

Antalet ansökningar om avhysning har ökat i Västerbotten sedan 2021. År 2023 skedde 139 ansökningar om avhysning medan motsvarande siffra 2021 var 113 st. Antalet verkställda avhysningar var 53 år 2023 och 52 år 2021. Avhysningarna i länet är begränsade till ett fåtal kommuner. Fem av länets 15 kommuner hade inga avhysningar alls under 2023. Åtta av kommunerna hade tre eller färre. Umeå och Skellefteå är de två kommuner som hade ett högre antal avhysningar.

Antalet barn som drabbats av avhysningar i länet har ökat från tre barn under 2015 till 12 under 2023, se figur 17. Framför allt gäller avhysningarna personer boende i Umeå och Skellefteå kommun. Umeå kommun hade särskilt höga nivåer under 2023 och stod för 11 av 12 avhysningar av barn i Västerbotten.<sup>34</sup>

Figur 15. Antalet barn berörda av verkställd avhysning 2015-2023 i Västerbotten.



Samtliga intervjuade i kartläggningen som Sweco Sverige AB gjort på uppdrag av Länsstyrelsen uppger att barnrättsperspektivet alltid beaktas i avhysningsarbetet

<sup>34</sup> Kronofogdemyndigheten, statistik om vräkningar

och flera kommuner har en nollvision för avhysning av barnfamiljer. Däremot var det bara fem kommuner i länet som angav i årets bostadsmarknadsenkät att kommunen arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer.

Det finns även skillnader kring förutsättningar kring arbetssätt mellan kommunerna. De mindre kommunerna har oftast bättre kännedom om sina invånare. Något som flera lyfter som en viktig framgångsfaktor i det avhysningsförebyggande arbetet eftersom man tidigt kan stödja med nödvändiga insatser. Samverkan inom de små kommunerna fungerar ofta väl eftersom kommunorganisationerna är mindre. Däremot finns det risker för att kontakterna är personbundna, vilket kan skapa utmaningar när personer byter tjänster. För de större kommunerna kan det vara lättare att bygga upp rutiner och systematiska arbetssätt för hur olika händelser ska hanteras.

### **Avhysningsförebyggande arbete**

Sweco Sverige AB konstaterar i rapporten "Förebygga hemlöshet – en kartläggning av kommunerna i Västerbotten" att det avhysningsförebyggande arbetet på det stora hela fungerar bra. God och nära samverkan mellan bostadsbolagen och socialtjänsten lyfts återkommande som en viktig förutsättning för att arbeta förebyggande mot avhysningar. Det gör att hyresgäster som ligger i riskzonen för avhysning kan få rätt hjälp i tid, vilket är viktigt för att förhindra en avhysning.

Förhållningsättet gentemot hyresgästen i riskzon för avhysning är också viktigt. Att vara professionell, lyhörd och att inte döma lyfts som viktigt för att skapa förutsättningar till ett gott samarbete.

En annan utmaning, som bedöms vara den största utmaningen i det avhysningsförebyggande arbetet, är att det är svårt för socialtjänsten att hjälpa de individer som inte vill ta emot deras hjälp. Det kan exempelvis handla om att individer inte vill ta emot hjälp på grund av stolthet, rädsla för att det ska missgynna dem, en misstro mot socialtjänsten eller att individen på grund av exempelvis missbruksproblematik eller samsjuklighet inte vill släppa in utomstående. I dessa fall är det svårare att förhindra en avhysning.

Vidare kan det spela roll vilken grupp det rör sig om som ligger i riskzon för avhysning. Det uppges vara lättare att avvärja avhysning när det kommer till ekonomisk problematik, jämfört med social problematik såsom individer som lever med missbruksproblematik, samsjuklighet eller har stört grannar eller orsakat skador på lägenheten. Det kan exempelvis handla om att hyresvärdarna inte alltid är lika samarbetsvilliga med att försöka undvika vräkning om hyresgästen skapat stora kostnader för hyresvärden eller riskerar att förlora andra hyresgäster.

God kännedom om invånarna kan både vara en framgångsfaktor och en utmaning. Det är en framgångsfaktor att socialtjänsten känner till personerna väl och därför tidigt kan stödja dem med nödvändiga insatser. Däremot kan det vara en utmaning på så sätt att förutfattade meningar kan finnas kring individen. Det finns ett fåtal

exempel där kommuner måste tillhandahålla sociala kontrakt, trots att individer lever upp till kraven för att få en bostad.

Avslutningsvis påverkas avhysningsarbetet av bostadssituationen i kommunen. Det förebyggande arbetet underlättas om det finns gott om bostäder i kommunerna. Om det i stället råder bostadsbrist kan det vara svårare att motivera en hyresvärd att godkänna avbetalningsplaner och andra insatser eftersom det är lätt att hitta nya hyresgäster. Är det däremot svårare att hitta en ny hyresgäst kan hyresvärderna vara mer motiverad att behålla sin nuvarande hyresgäst.

## **5.4 Övriga bostadsförsörjningsverktyg**

### **Förturer**

Nio av länets kommuner uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur för att få tillgång till en bostad. I de kommuner där detta är möjligt ansöker man om förtur antingen hos kommunen eller det allmännyttiga bostadsbolaget. Det är oftast socialtjänsten eller allmännyttan som tar ställning till ansökningar om förtur. I de flesta kommuner där det är möjligt att ansöka om förtur behöver ansökan styrkas med ett intyg från läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande. Under 2023 har trångbodda familjer, personer som fått arbete i kommunen, personer med lättare funktionsnedsättningar och hushåll som av ekonomiska skäl behöver en billigare bostad eller som på grund av separation behöver en ny bostad fått förtur. Det förekommer även att kvinnor utsatta för våld av närstående, nyanlända, personer med medicinska eller andra sociala skäl har fått förtur. De kommuner som inte använder förtur motiverar det med att de gjort bedömningen att det inte funnits behov.

### **Hyresgarantier**

Även i år är det få kommuner som uppger att de ställer ut kommunala hyresgarantier. Det är bara i två av länets kommuner som det används, Nordmaling och Vilhelmina. I de flesta kommuner har frågan inte varit aktuell för övervägande men flera bedömer att målgruppen för hyresgarantier saknas eller uppger att det är för administrativt tungt. Båda kommunerna uppger att de som har fått hjälp genom kommunal hyresgaranti är personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav. Ingen av de kommuner som ställt ut hyresgarantier har behövt fullfölja åtagandet som borgenär.

## 6. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

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

### 6.1 Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet

I 2023 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att dels, samverka med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder, dels att erbjuda kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Arbetet ska redovisas i årets bostadsmarknadsanalys. Inom ramen för uppdraget har Länsstyrelsen satt upp mål internt om att både vara och uppfattas som en lösningsorienterad kunskapsmyndighet. Länsstyrelsen har arbetat med att agera proaktivt för att möjliggöra tidig rådgivning och diskussion med kommunerna, detta arbete redovisades i bostadsmarknadsanalysen 2023.

#### Analys av efterfrågan och marknadsförutsättningar

Länsstyrelsen Västerbotten upphandlade under 2023 en analys av efterfrågan och behov av bostäder inom ramen för uppdraget att tillhandahålla särskilt planeringsstöd för kommuner som står inför omfattande industrialisering. Detta arbete kopplar även an till uppdragen om att främja ett ökat bostadsbyggande i länet och tillhandahålla underlag till kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Resultatet av arbetet har distribuerats i sin helhet till länets kommuner och Länsstyrelsen arrangerade en kunskaphöjande träff där underlaget presenterades för kommunerna. Under 2024 har Länsstyrelsen upphandlat en uppdatering av delar av kunskapsunderlaget, delar av det redovisas i denna bostadsmarknadsanalys och det kommer också att distribueras i sin helhet till kommunerna.

#### Bostäder Västerbotten BoVä

Bostäder Västerbotten (BoVä) är en konjunkturöverbyggande samverkan mellan offentliga och privata aktörer och syftar till att överbygga konjunkturedgångens effekter för bostadsbyggandet i länet. Initiativet tar avstamp i samverkansdialog för fler bostäder som hölls på länsresidenset i Umeå den 9 oktober. Samverkan bygger på frivillighet och ska upplevas som meningsfull och värdeskapande. Samverkan syftar till att skapa förutsättningar för ett fortsatt högt bostadsbyggande genom att öka insikter om förutsättningar och behov mellan berörda parter, ge möjlighet att bearbeta utmaningar tillsammans samt ge en plattform för påverkan. Målgruppen för BoVä är aktörer som beställer, planerar, granskar, ritar, finansierar och bygger

bostäder i Västerbottens län. Samtliga kommuner bjuds in men fokus är fortsatt på de kommuner där bostadsbristen är som störst för att kunna kompetensförsörja den gröna samhällsomvandlingen. Inom ramen för BoVä har en styrgrupp tillsatts.

#### *Målbild för BoVä*

Styrgruppen har tagit fram förslag på målbild för den fortsatta samverkan. Målbilden baseras på kommunernas bedömda bostadspolitiska mål. Avsikten är att kunna följa upp målsättningen löpande vad gäller planerade och faktiska byggstartar liksom inflyttningsbara bostäder. Genom en närmare offentlig och privat samverkan kan berörda aktörer och stat få bättre förståelse för glappet mellan behov och vad som faktiskt kan uppnås utifrån de verktyg och resurser aktörer regionalt lokalt själva förfogar över.

Mål: Bostäder Västerbotten (BoVä) ska genom offentlig och privat samverkan överbygga konjunkturedgångens effekter 2023–2027 för bostadsmarknaden i Västerbotten. Med en hållbar samhällsomvandling i fokus och med sikte på 20 000 långsiktigt hållbara bostäder till 2030 ska vi, med de resurser och verktyg som står oss till buds, tillsammans upprätthålla takten i bostadsbyggandet.



Foto: Elin Olsson, Länsstyrelsen Västerbotten



#### *Planerade insatser för 2024*

Styrgruppen har identifierat konkreta aktiviteter kopplat till målet där fokus för 2024 ligger på att mäta och följa upp, generella detaljplaner, kvalitet/hållbarhet och attraktiv byggrätt, affärsmodeller samt bygg- och produktionskostnader.

Mäta och följa upp: aktiviteter syftar till att kunna mäta och följa upp målbilden för BoVä på kvartalsbasis. Både planberedskapen inom länets kommuner samt följa upp bostadsutvecklarnas prognoser för byggstartar närmare.

Generella detaljplaner; kvalitet/hållbarhet och attraktiv byggrätt: styrgruppen har ringat in aktiviteter som rör bland annat utvärdering av nyligen antagna detaljplaner. Man undersöker möjligheterna att initiera ett pilotprojekt i Skellefteå där kommunen och länsstyrelse avser arbeta närmare varandra med tydlig medverkan från fastighetsutvecklare och byggföretag. Tanken är att undersöka hur det offentliga kan arbeta smartare inom ramen för PBL och markpolitiken för att möjliggöra attraktivt och hållbart byggande utifrån förändrade marknadsförutsättningar. Projektet skulle genomföras i nära samverkan med Vinnova för att öka möjligheterna att utveckla nya arbetssätt och stärka samtliga aktörers kapacitet att arbeta med policyrelaterad innovation och komplexa samhällsomställningsfrågor. Samverkan med Vinnova bidrar även till ökad potential till skalning och spridning samt med uppkoppling till närliggande initiativ.

Affärsmodeller och bygg- och produktionskostnader: ett utbildningsmaterial tas fram för att ge bättre insikt och förståelse för hur affären för bostadsutvecklare fungerar samt grundläggande förståelse för dels avkastningskrav, dels skillnader mellan bygg- och produktionskostnader. Underlaget syftar till att ge offentlig sektor bättre förståelse för varför det är svårt att bygga i annat än mycket centrala lägen i lågkonjunktur. Inom denna del avser styrgruppen även att initiera ett gemensamt faktaunderlag om Västerbotten för att kunna möta fastighetsaktörer som är intresserade av länet.

#### *Behov av nationella insatser*

Styrgruppen har också diskuterat vilka insatser som skulle behövas från statlig nivå och sammanfattar dessa nedan:

- a. Genomför de förslag till riskdelning och finansiering som Peter Larsson föreslagit i sin delrapport till regeringen med följande medskick:
  - i. Förvissa marknaden att om det kommer ett stöd så kommer det att gälla retroaktivt så att man inte avvaktar pga oro om att gå miste om stöd.
  - ii. Säkerställ att det kapital som eventuellt tillgängliggörs via Norrlandsfonden och statlig lånegaranti är billigare och mer riskvilligt än lån på marknadens villkor.

- iii. Hyresgarantin behöver vara minst 15 år för att det ska påverka investeringsviljan i hyresrätter.
- b. Lyft av kommunerna kostnader – dela risk
  - i. Återinför möjlighet att söka medel från stadsmiljöavtalen
  - ii. Avlasta andra kommunala exploateringskostnader för t ex sanering, gatukostnader, VA etc
- c. Förbättra förutsättningarna för byggande av hyresrätter, bostadsrätter och småhus
  - i. Höj bolånetaket enligt förslag till 90%
  - ii. Inför startlån till förstagångsköpare
  - iii. Ta bort det tredje amorteringskraven
  - iv. Stöd riktat till hyresgäster i nyproduktion för att klara en högre nyproduktionshyra
  - v. Ta skyndsamt förslag som säkerställer nyttjandet av presumtionshyrorna för nyproduktion av hyresrätter vidare, dvs säkerställ att det finns möjlighet att ta ut full indexökning på presumtionshyrorna.
- d. Effektivisera befintligt fastighetsbestånd
  - i. Underlätta för omvandling av befintliga fastigheter; framför allt från kontor till bostäder och ge möjlighet för stöd till energieffektiv omvandling.

## 6.2 Övriga insatser kopplat till bostadsförsörjning

Figuren på nästa sida visar länsstyrelsernas årscykel för arbetet med bostadsförsörjning. Utöver de återkommande insatser som visas i årshjulet finns vanligtvis uppdrag som rör bostadsförsörjning i länsstyrelsernas regleringsbrev.

### Länsstyrelsens arbete för att motverka vräkningar och hemlöshet

Länsstyrelsen har sedan 2022 i uppdrag att stötta kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet (Regeringsbeslut S2022/03247), arbetet med uppdraget ska årligen redovisas i bostadsmarknadsanalysen som lämnas till Boverket. I uppdraget framgår att länsstyrelserna ska stödja kunskaps- och metodutveckling, sprida goda exempel, främja erfarenhetsutbyte och samverka samt analysera bostadsmarknaden i länet och stötta kommunerna i deras arbete med framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen i Västerbotten har under året deltagit på konferenser och nätverksträffar för länets kommuner och informerat om uppdraget och hur kommunerna kan arbeta med att motverka hemlöshet och hur situationen ser ut i länet.

Västerbottens län har ett flertal kommuner som är bland de minsta i landet sett till befolkningsmängd, detta innebär ofta att en och samma tjänsteperson sitter med många frågor på sitt bord och har svårt att hinna fördjupa sig i alla områden. Detta innebär i sin tur till att det är svårt att hitta personer som är mottagare för länsstyrelsens arbete, det finns inte kapacitet att ta emot stöd i form av exempelvis nätverkande. Med anledning av det har Länsstyrelsen upphandlat ett kunskapsunderlag som innehåller en kartläggning och nulägesbeskrivning av förekomsten av överenskommelser mellan kommunernas socialtjänster och privata fastighetsägare, allmännyttans inkomst- och tillträdeskrav samt förekomsten av blockhyresavtal. Syftet är att bidra till kunskapsuppbyggnad hos kommunerna och Länsstyrelsen. Arbetet kommer att publiceras i en rapport och delar av resultatet återfinns också i denna rapport.

### Övriga insatser

Varje år samlar Länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen sammanställer också de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår och bedömer hur de värdeöverföringar som gjorts förhåller sig till lagen (2010:8799) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

Därutöver pågår fortlöpande arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang samt externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Figur 16. Bild som beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning under ett år.



## 7. Källförteckning

### Statistik

Boverket, Mått på bostadsbrist, öppna data

Kronofogdemyndigheten, statistik om vräkningar

SCB, Befolkningsstatistik

SCB, Folkmängden efter region, år och kön.

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

SCB, Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal'

SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 – 2023

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

SCB, Demografiska rapporter 2023:4

SCB, Finansmarknadsstatistik, statistiknyhet november 2023

SCB, Fastighetsprisindex för permanenta småhus

SCB, Försålda småhus efter region, fastighetstyp, tabellinnehåll och år

SCB, Medelårshyra per kvadratmeter i hyreslägenhet efter region och år

SCB, Sverige i siffror, samhällets ekonomi

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

### Övriga referenser

Boverket (2024) byggprognos analys, maj 2024

Byggföretagens regionala prognoser, byggprognoser för Västerbottens län 2024

Lycksele Bostäder AB (2024), Nybyggnation Vågen 5, nyhetsarkiv

Länsstyrelsen Västerbotten (2024), Förebygga hemlöshet – en kartläggning av kommunerna i Västerbotten

Länsstyrelsen Västerbotten (2023), Marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten

Nordea (2024), Regionala utsikter nummer 1 2024

Regeringskansliet (2024), Delrapport från utredare med uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län (Fi 2022:A)

Regeringskansliet (2022), Rapport från samordnaren för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten

Sveriges Förenade Studentkårer (2023), SFS Bostadsrapport 2023

Socialstyrelsen (2024) metodguide Bostad först Bostad först

Veidekke, Sju svåra år – marknadsrapport december 2023

VK (2024-01-17), Klart: De får hyra nya lägenheterna vid Svingen

VK (2023-03-09), Inga nya hyresrätter i Hemavan - "Skulle bli för höga hyror"





## **Länsstyrelsen Västerbotten**

Storgatan 71 B, 901 86 Umeå  
[www.lansstyrelsen.se/vasterbotten](http://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten)  
[vasterbotten@lansstyrelsen.se](mailto:vasterbotten@lansstyrelsen.se)  
010-225 40 00