

# Bostadsmarknadsanalys

Västerbottens län 2022



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Titel:** Bostadsmarknadsanalys Västerbottens län 2022  
**Utgiven av:** Länsstyrelsen Västerbotten 2022  
**Redaktörer:** Ida Backe, Sandra Bingebo, Johnny Granström,  
Nina Sandvik, Hanna Sundén  
**Text:** Länsstyrelsen Västerbotten  
**Bild omslag:** Birgitta Gustafsson och Bildbyrån Mostphotos  
**Adress:** Länsstyrelsen Västerbotten, 901 86 Umeå  
**Telefon:** 010-225 40 00  
**E-post:** [vasterbotten@lansstyrelsen.se](mailto:vasterbotten@lansstyrelsen.se)  
**Internet:** [www.lansstyrelsen.se/vasterbotten](http://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten)  
**Diarienummer:** 405-1840-2022

# Förord

Att välja, köpa, eller att få tillgång till ett attraktivt boende är en av de viktigaste händelserna i varje människas liv. Denna bostadsmarknadsanalys är ett viktigt kunskapsunderlag att använda sig av för alla de privata och offentliga aktörer som arbetar för att göra ett hållbart boende för alla möjligt.

De kommande två decennierna investeras drygt 1000 miljarder i norra Sverige. Den gröna omställningen av industrin innebär att Västerbotten och Norrbotten kan växa med upp till 100 000 invånare. Det är nu vi har den historiska möjligheten att vända utvecklingen, ställa om samhället, och ta ett stort steg in i nästa epok.

Regeringen pekar ut tre särskilt viktiga områden för att göra omställningen av Sverige möjlig: kompetensförsörjning, infrastruktur, och bostäder. Om vi klarar att leverera inom dessa tar norra Sverige ledartröjan i den gröna omställningen. Så skapar vi gemensamt en cirkulär ekonomi, inte bara i Sverige utan i hela Europa.

Regeringen har i sina instruktioner tydligt pekat på Länsstyrelsen som en möjliggörande myndighet med uppdrag att främja bostadsbyggandet i länet. Vi verkar för en så tidig dialog som möjligt med länets aktörer. Länsstyrelsen och länets kommuner har också inlett ett gemensamt utvecklingsarbete för att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen.

Vi behöver ett uthålligt fokus på utvecklingen av de processer som leder fram till att nya bostäder blir verklighet. Det kan handla om en bättre utvecklad dialog, förenklade processer, eller att öka kunskapen om vilka steg samhällets myndigheter behöver ta för att hållbara bostäder ska kunna produceras under schysta villkor.

En bostad att trivas i är livskvalitet. Oavsett ålder, kön, och ekonomiska förutsättningar. Framtidens bostäder behöver vara hållbara, attraktiva, och bygga vidare på de miljöer som är deras omgivning. Denna analys visar att vi kommit en bit på väg, men också att vi behöver göra mycket mer. För varje ny bostad som blir färdig för inflyttning minskar någons utanförskap.

Helen Hellmark Knutsson

Landshövding i Västerbottens län

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Läget i länet</b> .....	<b>3</b>
1.1 Stora investeringar görs i länet.....	3
1.2 Lägre andel arbetslösa i Västerbotten än i andra län.....	4
1.3 Befolkningsutvecklingen i länet.....	5
<b>2. Bostadsmarknaden i Västerbottens län</b> .....	<b>7</b>
2.1. Stora regionala skillnader kan ses på bostadsmarknaden .....	7
2.2 Kommunernas bedömning av läget.....	8
2.3 Bostadsbyggandet i länet .....	12
2.4 Bostadsbeståndet i Västerbottens län.....	23
2.5 Utvecklingen av priser och hyror.....	24
<b>3. Läget för olika grupper</b> .....	<b>30</b>
3.1 Beräkning av bostadsbristen .....	30
3.2 Läget för ungdomar.....	32
3.3 Läget för studenter .....	33
3.4 Läget för äldre.....	35
3.5 Läget för personer med funktionsnedsättning.....	37
3.6 Läget för nyanlända .....	38
3.7 Läget för personer utsatta för våld .....	40
3.8 Personer som inte kan tillgodose sina behov på ordinarie bostadsmarknad .	43
<b>4. Kommunernas arbete med bostadsförsörjning</b> .....	<b>48</b>
4.1 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen .....	48
4.2 Samverkan om bostadsförsörjningen .....	50
4.3 Allmännyttan.....	50
4.4 Kommunernas översiktsplanering.....	52
4.5 Kommunernas markpolitik .....	53
<b>5. Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen</b> .....	<b>54</b>
5.1 Medverkan i kommunala planprocesser .....	54
5.2 Handläggning av investeringsstöd .....	54
5.3 Övriga insatser kopplat till bostadsförsörjning .....	55
<b>6. Källförteckning</b> .....	<b>57</b>

# Sammanfattning

Västerbotten är ett län med både medelstora städer, mindre orter, landsbygder och glesbygd. Människorna som lever här bor i alltifrån små lägenheter mitt i centrum till större gårdar längs enskilda vägar. Bostadsmarknaden behöver ha en variation och en rörelse för att människor ska hitta lämpliga boenden vid olika skeden i livet. Länets kommuner uppger att det finns utmaningar på bostadsmarknaden. Samtidigt som det finns brist på bostäder i vissa kommuner finns det ett överskott i andra och i vissa fall beslutar kommunen om att riva flerbostadshus.

Enligt svaren på årets bostadsmarknadsenkät är det åtta kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet. I förra årets analys konstaterade Länsstyrelsen att antalet kommuner som bedömt att det är brist på bostäder har minskat varje år från 2016 fram till 2020. Under 2021 bröts den trenden och antalet kommuner som bedömer att det finns ett underskott ökade. I år ökar antalet ytterligare. Det är framförallt i länets östra delar som kommunerna uppger att det finns ett generellt underskott av bostäder. Umeå och Skellefteå och dess kranskommuner samt Lycksele uppger att det är bostadsbrist i kommunen som helhet. Flera av fjällkommunerna uppger att det råder bostadsbrist i kommunens övriga delar vilket ofta är förknippat med hög efterfrågan på fritidsbostäder i turistorter i fjällen något som innebär svårigheter för personer som söker permanentboende.

Bostadsbyggandet i länet sjönk under 2019 och 2020 till följd av minskat byggande i Umeå kommun. Det har nu åter vänt och ökar under 2021. Umeå kommun står för majoriteten av byggandet i länet men även i Skellefteå kommun byggs fler bostäder än på många år. Framförallt är det på grund av den stora industriboomen i norra delarna av länet som utvecklingen i Skellefteå är så positiv. Antal påbörjade lägenheter har skjutit i höjden i år. Under 2021 påbörjades över 2 700 lägenheter det är ungefär 1 500 fler än under 2020 och ca 1 000 fler än de tidigare toppnoteringarna under åren 2015 och 2017.

Utvecklingen av priser på bostadsrätter och småhus fortsätter att gå upp i länet. Priserna i Skellefteå fortsätter att öka kraftigt samtidigt som även Umeås bostadsmarknad är stark med fortsatt uppgång. Den sista tiden har dock oro för räntehöjningar börjat få effekter på försäljningar av bostäder.

Vad som händer nu till följd av det ekonomiska läget med inflation och höjda boräntor, situationen i Ukraina och svårigheter med materielleveranser för byggbranschen är frågan. Vi ser redan nyheter om sjunkande bostadspriser i Sverige. Det återstår att se hur utvecklingen fortgår i länet under året.

# 1. Läget i länet

## 1.1 Stora investeringar görs i länet

Under 2022 påverkar förändringar i omvärlden läget i Västerbotten på ett sätt som även inverkar på bostadsmarknaden. Kriget i Ukraina, det ekonomiska läget, höjda boräntor och försenade leveranser påverkar dels tillgång på material men även förväntningar på att flyktingar som kommer till länet. Samtidigt görs stora satsningar på grön industri i norra Sverige. I Skellefteå ökar befolkningen och kommunen ser utmaningar med kompetensförsörjning och bostadsförsörjning. De planerar för byggnation av fler bostäder än på många år. Även i Umeå är utvecklingen fortsatt stark samtidigt som även flera landsbygdskommuner ser positiva befolkningssiffror och efterfrågan på bostäder. Det sker stark tillväxt i länet, en positiv anda råder i fler kommuner än tidigare, bostadsmarknadens aktörer ser behov av nybyggnation för att möta denna tillväxt. Samtidigt vittnar byggbranschen om utmaningar i tillgång på material och arbetskraft<sup>1</sup> vilket leder till längre byggtider och i slutändan en bostadsbrist som sprider sig.

Regeringen har sett behovet av samordning av insatser kopplat till den samhällsomvandling som sker i Norr- och Västerbotten och har tillsatt två samordnare med något skilda uppdrag. Syftet är att samordna statliga insatser och främja en långsiktigt hållbar livsmiljö i länen där tillväxten sker.<sup>2</sup>



---

<sup>1</sup> Region Västerbotten, 2021, Konjunkturläge Västerbotten 2021

<sup>2</sup> Regeringskansliet, Pressmeddelande: Samordnare ska underlätta hållbart samhällsbyggande i norra Sverige

## 1.2 Lägre andel arbetslösa i Västerbotten än i andra län

Arbetslösheten i Västerbottens län sjunker jämfört med föregående år och är fortsatt lägst bland länen i Sverige. Variationen inom länet är mellan 4 % i Vindeln och 8 % i Åsele. Arbetslösheten är lägre för kvinnor än för män i länet som helhet och även i de flesta kommunerna. I alla kommuner utom i Sorsele minskar arbetslösheten för män, i Sorsele är den konstant jämfört med föregående år. För kvinnor minskar arbetslösheten i tretton kommuner medan den ökar något i Bjurholm och Norsjö. I de flesta kommuner är förändringarna marginella, i vissa små kommuner rör det sig om enstaka personer.

Den stora industriexpansion som pågår i norra Sverige skapar utmaningar för företagens kompetensförsörjning. Arbetsförmedlingen har fått ett regeringsuppdrag att särskilt se till kompetensförsörjningen i norra Sverige med anledning av de stora företagsetableringar som sker. Arbetsförmedlingen presenterade sin utredning den 1 juni 2022 och de har i den tagit fram en analysmodell som syftar till att bedöma vilket stöd som behöver sättas in vid en specifik etablering. Bedömningen som görs är också att den expansion som sker i Norr och Västerbotten är stora och prioriterade.<sup>3</sup> Arbetsförmedlingen inrättar ett särskilt kansli i Skellefteå för att möta de utmaningar som är kopplade till kompetensförsörjningsbehoven.

Tabell 1 Arbetslöshet i Västerbottens län 2022 efter kön och kommun<sup>4</sup>

Kommun	Arbetslöshet april 2022	Förändring från april 2021 (procentenheter)	Kvinnor	Män
Bjurholm	6,1 %	0,0	6,6 %	5,6 %
Dorotea	4,7 %	-2,0	4,5 %	4,8 %
Lycksele	5,8 %	-1,5	5,2 %	6,3 %
Malå	4,8 %	-1,0	5,8 %	4,1 %
Nordmaling	6,0 %	-0,5	5,7 %	6,3 %
Norsjö	5,6 %	-0,1	5,8 %	5,4 %
Robertsfors	4,2 %	-1,4	3,6 %	4,6 %
Skellefteå	4,1 %	-1,6	3,9 %	4,2 %
Sorsele	5,1 %	0,0	4,5 %	5,5 %
Storuman	4,8 %	-1,7	4,1 %	5,4 %
Umeå	4,5 %	-1,5	4,2 %	4,8 %
Vilhelmina	7,0 %	-1,8	6,8 %	7,1 %
Vindeln	4,0 %	-1,2	4,1 %	4,0 %
Vännäs	4,6 %	-1,5	4,3 %	4,9 %
Åsele	8,0 %	-1,1	6,5 %	9,3 %
Västerbottens län	4,6 %	-1,5	4,3 %	4,9 %
Riket	6,8 %	-1,4	6,8 %	6,8 %

<sup>3</sup> Arbetsförmedlingen, 2022, Kompetensförsörjning vid stora företagsetableringar och företagsexpansioner

<sup>4</sup> Arbetsförmedlingen, 2022, registerbaserad arbetskraft

### 1.3 Befolkningsutvecklingen i länet

Folkmängden i Västerbottens län ökar och uppgår nu till 274 533 personer. Ökningen är störst i Umeå och Skellefteå kommuner sett till antal personer, men procentuellt sett ökade befolkningen mest i Vindelns kommun. I fyra av länets kommuner minskade befolkningen och minskningen var störst i Dorotea och Vilhelmina kommuner. Intressant att notera är att i 13 av kommunerna ökar antalet män medan kvinnorna ökar till antalet i åtta av kommunerna.

Tabell 2 Befolkningsutveckling i Västerbottens län 2020-2021, efter kön och kommun<sup>5</sup>

Kommun	Folkmängd 2021			Förändring 2020-2021		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Bjurholm	1 140	1 253	2 393	-0,78 %	1,46 %	9
Dorotea	1 149	1 300	2 449	-2,13 %	-2,33 %	-56
Lycksele	6 034	6 244	12 278	-0,90 %	0,10 %	-49
Malå	1 471	1 568	3 039	0,62 %	0,26 %	13
Nordmaling	3 447	3 657	7 104	-0,52 %	0,63 %	5
Norsjö	1 919	2 044	3 963	0,58 %	0,29 %	17
Robertsfors	3 276	3 496	6 772	-0,09 %	0,46 %	13
Skellefteå	35 862	37 458	73 320	0,33 %	0,96 %	474
Sorsele	1 165	1 293	2 458	0,78 %	0,39 %	14
Storuman	2 804	3 001	5 805	-1,02 %	0,07 %	-27
Umeå	65 453	65 611	131 064	0,76 %	0,49 %	816
Vilhelmina	3 147	3 341	6 488	-1,19 %	-0,68 %	-61
Vindelns	2 684	2 859	5 543	0,49 %	1,85 %	65
Vännäs	4 452	4 588	9 040	1,04 %	0,31 %	60
Åsele	1 347	1 470	2 817	0,67 %	0,75 %	20
Västerbottens län	135 350	139 183	274 533	0,39 %	0,56 %	1 313

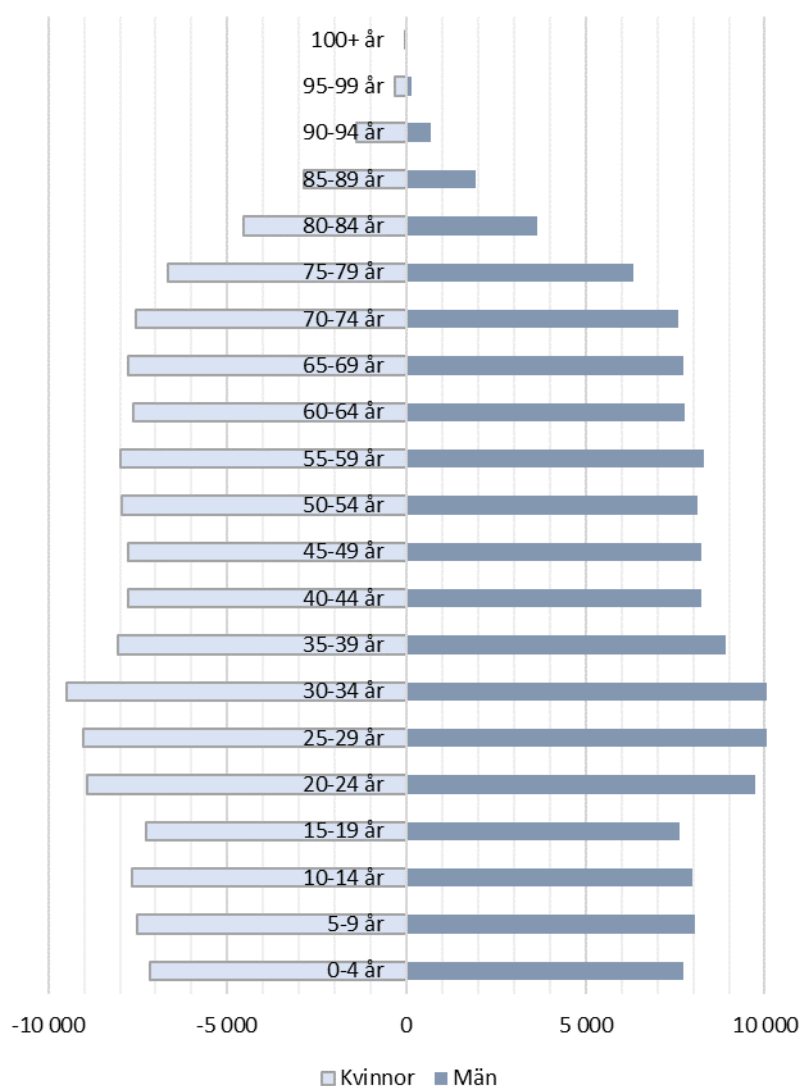
---

<sup>5</sup> SCB, 2022, statistikdatabasen, folkmängden den 1 november efter år, region och kön



Västerbottens län har en stor andel äldre i befolkningen och denna andel ökar och väntas fortsätta öka, enligt SCBs befolkningsframskrivningar. Som befolkningspyramiden visar finns det också en stor andel personer mellan 20-35 år vilket till viss del kan härledas till att Umeå är en studentstad men ung befolkning och att Umeå kommuns andel av Västerbottens län är stor. En åldrande befolkning påverkar hur kommunerna i länet behöver planera bostadsförsörjningen och kan innebära utmaningar i länets mindre kommuner där utbudet av lämpliga bostäder inte alltid matchar befolkningens sammansättning och förändringar av beståndet är svårare att genomföra.

Figur 1 Befolkningspyramid för Västerbottens län 2021<sup>6</sup>



<sup>6</sup> SCB; 2022, statistikdatabasen, folkmängden efter tabellinnehåll, region, ålder, år och kön

## 2. Bostadsmarknaden i Västerbottens län

### 2.1. Stora regionala skillnader kan ses på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i länet är komplex, kommunerna i kusten, inlandet och fjälldalarna har olika förutsättningar och det finns stora variationer även inom kommunerna. Flera kommuner uppger fortsatt att marknaden har underskott av bostäder, både i kommunen som helhet och för vissa grupper. Framförallt är det kustkommunerna som uppger att det är underskott på bostäder. Kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten vittnar om att även om det råder balans eller finns ett överskott av bostäder så kan det finnas brist på bostäder i en viss storlek eller upplåtelseform i olika delar av kommunen. I många mindre kommuner är valmöjligheterna på bostadsmarknaden därför små och liksom i kommuner med starkare marknad drabbar det olika grupper på olika sätt. I kommuner med svag bostadsmarknad finns det dessutom sällan någon större vinst att realisera vid försäljning som skulle kunna användas för att täcka högre boendekostnader. De låga priserna kan också leda till att hus inte kommer ut till försäljning och istället står oanvända eller nyttjas som fritidshus.

Skellefteå kommun som upplever ett högt tryck på grund av många nya industrietableringar bedömer att befolkningen kommer öka kraftigt de närmsta åren och att även bostadsbyggandet behöver göra det. De planerar för ökad byggnation av lägenheter. Även flera av inlandskommunerna vittnar om ökad efterfrågan på bostäder och att vissa typer av bostäder och storlekar saknas. Ett par kommuner ser också en effekt av förändrade levnadsmönster till följd av pandemin som gjort att människor söker sig till landsbygder vilket har skapat en högre efterfrågan på bostäder där.

Den svaga bostadsmarknaden i stora delar av länet gör att det i många kommuner är svårt att förändra utbudet av bostäder genom nyproduktion, oavsett om det finns ett underskott av bostäder eller inte. Med undantag för delar av fjällvärlden är det framförallt i Umeå kommun, och till viss del i Skellefteå kommun, som det har byggts nya bostäder i någon större omfattning de senaste åren. Det är också i dessa kommuner de flesta försäljningarna av bostäder äger rum och som det finns både förutsättningar för, och förväntningar på, att det ska byggas nya bostäder de kommande åren. Höga priser i nyproduktion och en efterfrågan som leder till stigande priser även i det befintliga beståndet innebär dock att hushåll med låga inkomster kan få svårare att ta sig över de trösklar som kontantinsatser och amorteringskrav innebär när de konkurrerar med mer kapitalstarka spekulanter på bostadsmarknaden.

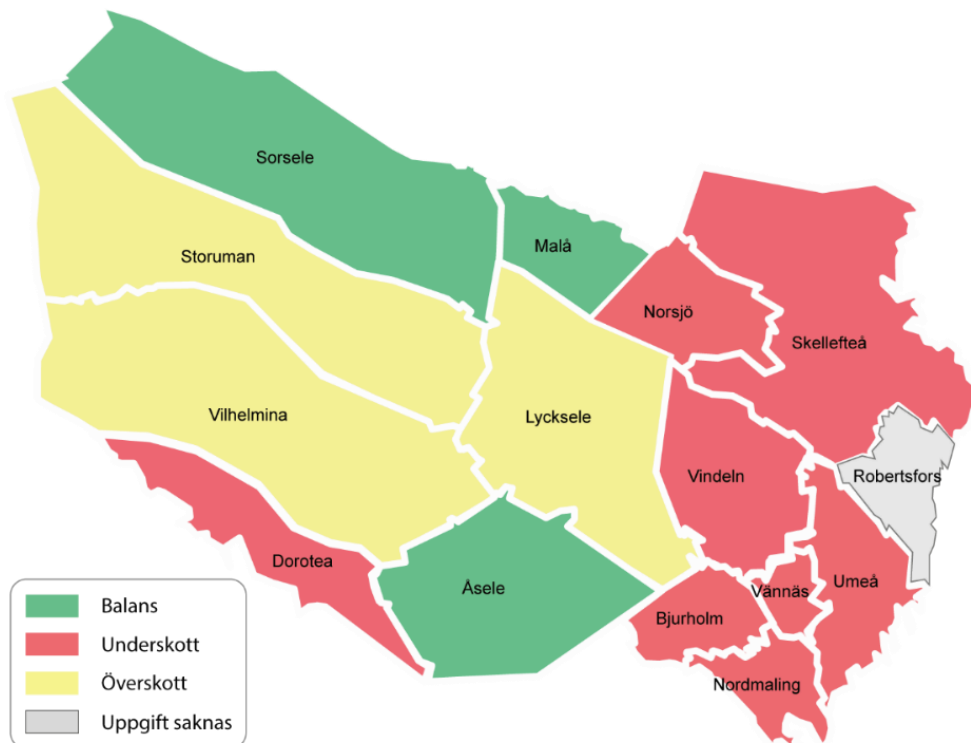
## 2.2 Kommunernas bedömning av läget

Beskrivningen av läget på bostadsmarknaden i länet baseras på de svar som kommunerna lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022. Enkäten skickas ut till alla kommuner i landet varje år. Svarsfrekvensen är vanligtvis mycket hög och svaren utgör ett viktigt underlag för att kunna följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet och i Sverige. För Västerbottens del har i år 14 av länets 15 kommuner besvarat frågorna om läget på bostadsmarknaden. Värt att notera är att enkäten besvarades innan kriget i Ukraina bröt ut.

### Läget i kommunerna som helhet

I år är det åtta kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet. Kommunernas svar varierar något jämfört med ifjol. Bjurholm, Dorotea och Vindeln gör i år bedömningen att det finns brist på bostäder i kommunen, ifjol var läget ett annat. Robertsfors kommun som i år inte har besvarat frågan uppgav ifjol att det var underskott på bostadsmarknaden. Endast tre kommuner i länet bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden, det är Malå, Sorsele och Åsele. Ifjol uppgav sex kommuner att det var balans. Av dessa har Lycksele och Storuman i år ett överskott av bostäder och Dorotea och Bjurholm ett underskott. Tre kommuner bedömer att det är överskott, det är Lycksele, Storuman och Vilhelmina. Jämfört med 2021 är det sex kommuner som gör en annan bedömning av bostadsmarknaden i år.

Figur 2. Karta som visar läget på bostadsmarknaden i kommunerna som helhet.



Trenden från 2017 till 2020 har varit att antalet kommuner som uppger att de har ett underskott på bostadsmarknaden har minskat. Denna trend bröts ifjol då antalet kommuner med underskott ökade, så är även fallet i år då ytterligare ett par kommuner bedömer att det råder bostadsbrist på marknaden.

Tabell 3 Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet år 2017-2022

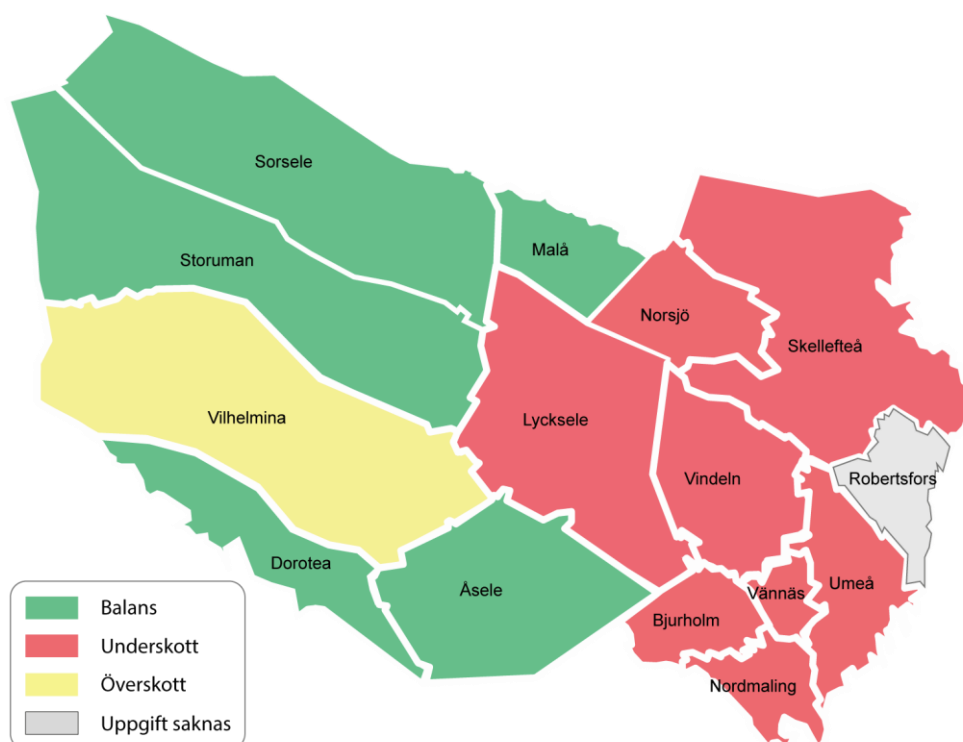
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bjurholm	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Dorotea	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Lycksele	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott
Malå	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Nordmaling	Underskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Norsjö	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Robertsfors	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Uppgift saknas
Skellefteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sorsele	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Balans
Storuman	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Överskott
Umeå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Vilhelmina	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Överskott	Överskott
Vindeln	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Underskott
Vännäs	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Åsele	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans

Även de kommande 3 åren bedömer flera kommuner att det kommer att råda bostadsbrist. Behoven som de ser varierar från kommun till kommun, vissa har behov av hyreslägenheter i fjällområdena, andra ser att det behövs lägenheter för äldre eller villor. Umeå och Skellefteå där inflyttningen är stor ser en utmaning i att hinna bygga i den takt som skulle behövas för att minska bostadsbristen.

### Läget i kommunernas centralorter

Kommunernas bedömning av läget i centralorterna visar att åtta kommuner bedömer att det finns ett underskott av bostäder i kommunens centralort, samma kommuner som föregående år. Enbart Vilhelmina uppger att de har ett överskott av bostäder i centralorten. De gjorde samma bedömning ifjol. Resterande fem kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden, det är fler än 2021. Två av dessa hade ett överskott förra året.

Figur 3. Karta som visar läget på bostadsmarknaden i kommunernas centralorter.

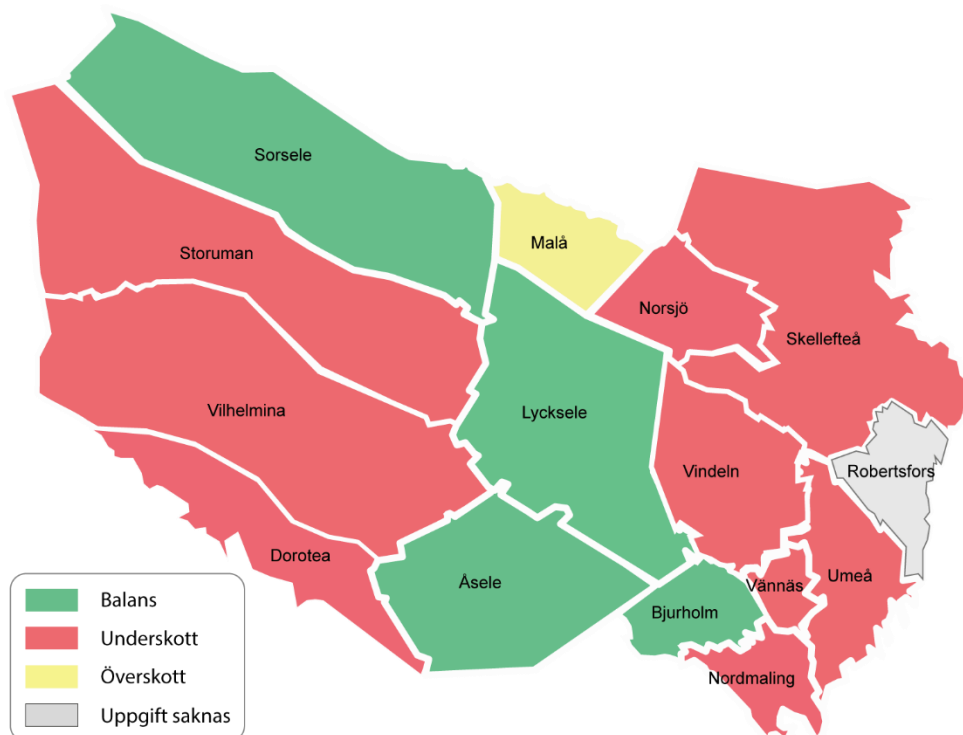


## Läget i kommunens övriga delar

I årets enkät är det nio kommuner som har bedömt att det finns ett underskott av bostäder i kommunens övriga delar, fler än föregående år. Skellefteå, Vilhelmina och Vindeln uppger i år ett underskott av bostäder, de svarade ifjol att det var balans på marknaden. Robertsfors som inte har bevarat frågan i år uppgav ifjol att det var ett underskott av bostäder i kommunens övriga delar.

Fyra av länets kommuner gör en annan bedömning av läget i kommunens övriga delar. Skellefteå och Vilhelmina uppger i år att det råder underskott medan det var balans ifjol. Lycksele och Bjurholm uppger i år att det råder balans i kommunens övriga delar, ifjol var det underskott i Lycksele och överskott i Bjurholm. Dorotea, Storuman och Vilhelmina uppger att det råder bostadsbrist i kommunens övriga delar vilket sannolikt är förknippat med hög efterfrågan på fritidsbostäder i turistorter i fjällen något som innebär svårigheter för personer som söker permanentboende. Flera kommuner uppger att bostadsmarknaden är svårbedömd och splittrad. Det saknas bostäder av vissa typer samtidigt som det finns ett överskott av andra.

Figur 4. Karta som visar läget på bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar.

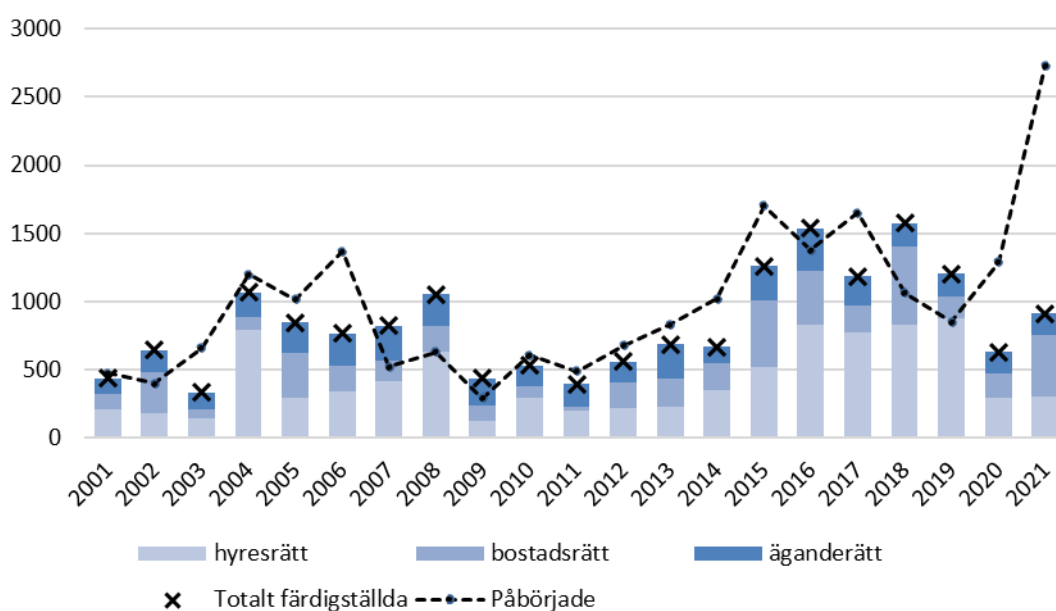


## 2.3 Bostadsbyggandet i länet

Byggtakten i Västerbottens län har legat relativt högt jämfört med andra län under den senaste 20-årsperioden. Utvecklingen kan till stor del förklaras av utvecklingen i Umeå kommun, men även på senare år, i Skellefteå kommun. Efter en något lägre byggtakt i länet mellan åren 2009 och 2014 där det färdigställdes mellan 400 och 700 lägenheter per år, ökade byggtaken betydligt under den efterföljande femårsperioden då antalet färdigställda lägenheter låg mellan cirka 1 200 och 1 500 lägenheter per år.<sup>7</sup> Antalet färdigställda lägenheter sjönk sedan markant under 2019 och 2020 för att sedan öka igen 2021. Trenden för antalet påbörjade lägenheter per år<sup>8</sup> vände dock uppåt redan 2020 med rekordhög siffra under 2021 med hela 2 726 lägenheter. Det innebär att det kommer färdigställas många lägenheter kommande år, vilket tyder på att den till synes nedåtgående trenden sedan 2019 nu har kommit i kapp och kommer fortsätta att öka.

Merparten av dessa påbörjade lägenhetsprojekt sker i Umeå och Skellefteå kommun, respektive 1938 och 652 lägenheter. Av de totalt 17 559 lägenheter som färdigställts i länet sedan år 2001 har 85 procent byggts i Umeå och 9 procent i Skellefteå.

Figur 5. Färdigställda och påbörjade lägenheter i Västerbottens län 2001-2021.



<sup>7</sup> SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region och år.

<sup>8</sup> SCB, Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal.

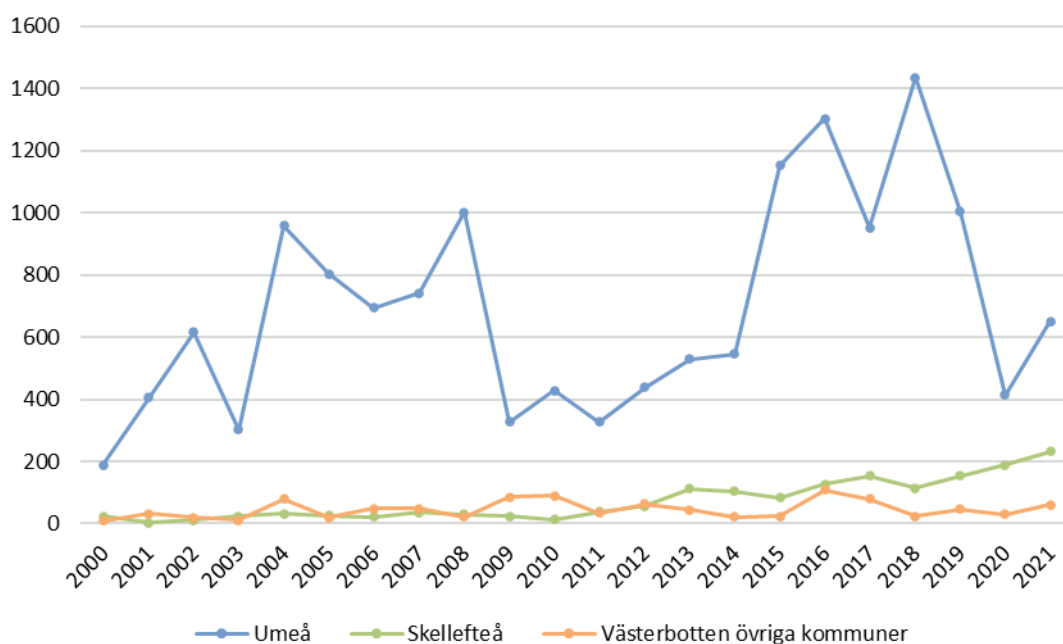
### **Vad är en lägenhet?**

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.





Figur 6. Färdigställda lägenheter i Västerbottens läns kommuner 2001-2021



I Umeå kommun minskade antalet färdigställda lägenheter från 1 435 år 2018 till 414 lägenheter 2020. Under 2021 har antalet ökat till 651 lägenheter. En förklaring till nedgången de senaste åren kan vara att det pågår flera byggprojekt samtidigt som detaljplaner som kommer att möjliggöra för ett stort antal bostäder är under framtagande. Stora eller komplexa detaljplaner kan binda upp både byggaktörer och kapital i projekt och planprocesser under lång tid. Beroende på hur olika projekt sammanfaller, hur detaljplaneprocesser fortskrider och om de överklagas så påverkas hur bostadsbyggandet fördelas över tid. De senaste årens höga byggtakt kan också ha inneburit att många tillgängliga byggrätter har nyttjats vilket innebär att det kan finnas färre platser att bygga på. Det är svårt att säga om den osäkerhet som rått om pandemins påverkan på ekonomin har haft några effekter på bostadsbyggandet. Efterfrågan i Umeå är dock fortsatt hög med stigande priser. Under 2021 påbörjades byggande av nästan dubbelt så många bostäder som under 2019 vilket tyder på att investeringsviljan fortsatt är god.<sup>9</sup>

I Skellefteå kommun har byggtakten ökat sedan 2018 med en ny toppnotering för perioden under 2021 då 231 lägenheter färdigställdes, 42 fler lägenheter än året innan. Det kan jämföras med genomsnittet för kommunen för hela perioden 2000 - 2020 som var 65 lägenheter per år. Nu bygger kommunen tillfälliga bostäder för att möta efterfrågan på kort sikt. Kommande år förväntas byggtakten öka ytterligare.

För övriga kommuner i länet är det svårt att utläsa någon tydlig trend. Vissa kommuner har haft ett relativt jämnt bostadsbyggande medan det i andra skett allt

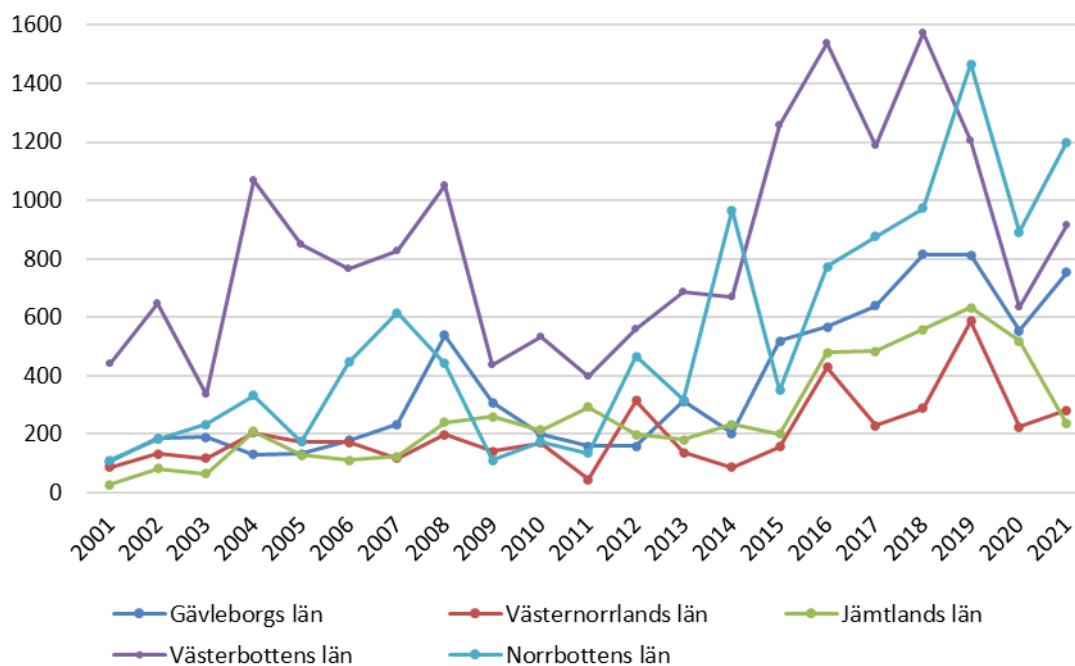
<sup>9</sup> SCB, antal påbörjade lägenheter i nybyggda hus under 1-4:e kvartalet 2020 och 2021

från periodvisa tillskott enstaka år till små eller inga tillskott alls, framför allt inom länets minsta kommuner.

### Byggtakten svänger upp igen även i övriga norrlän

Bostadsbyggandet i Västerbottens län har legat högre än i de andra nordliga länen under nästan hela 2000-talet.<sup>10</sup> Under 2020 sågs dock en kraftig minskning av antal färdigställda lägenheter i samtliga nordliga län, för att sedan vända kraftigt uppåt igen för de flesta länen med undantag av Jämtlands län. Norrbottens län passerade Västerbottens län under 2019 i antal färdigställda lägenheter och är det län som också har färdigställt överlägset flest lägenheter under 2021. En väsentlig del av ökningen kan troligen förklaras av de pågående stadsomvandlingarna i Kiruna och Gällivare kommuner och en hög byggtakt i Luleå kommun.

Figur 7. Antal färdigställda lägenheter i norrlänen år 2001-2021.



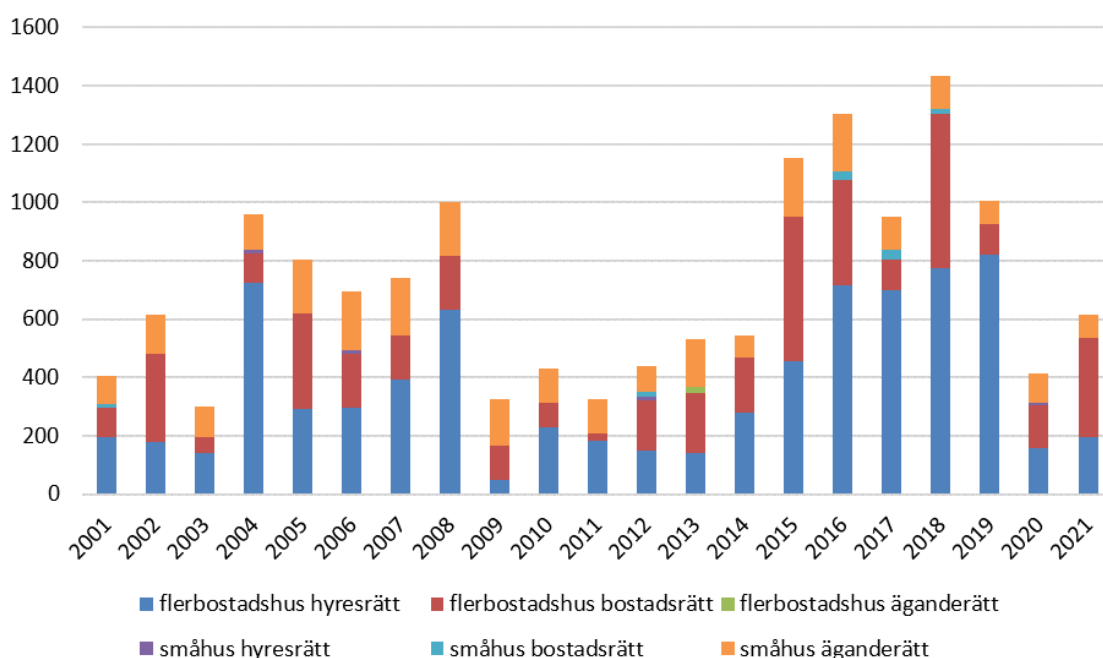
<sup>10</sup> SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region och år.

## Hyresrätten dominerar nyproduktionen i Umeå kommun

I Umeå kommun har majoriteten av de bostäder som byggts den senaste 20-årsperioden bestått av hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus.

I perioder, framförallt åren 2015-2019, har hyresrätter i flerbostadshus utgjort en relativt stor del av nyproduktionen. De senaste två åren har dock andelen sjunkit markant jämfört med nivåerna för äganderätter i flerbostadshus och småhus. Nyproduktionen av småhus har under 2000-talet legat på en relativt jämn nivå om cirka 100 - 200 lägenheter per år. Totalt färdigställdes ca 600 lägenheter i Umeå under 2021.<sup>11</sup>

Figur 8. Antal lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och upplåtelseform i Umeå kommun år 2001-2021.



### Vad är småhus och flerbostadshus?

Småhus är det som de flesta till vardags tänker på som villor. Begreppet småhus avser både friliggande en- och tvåbostadshus och par-, rad- och kedjehus.

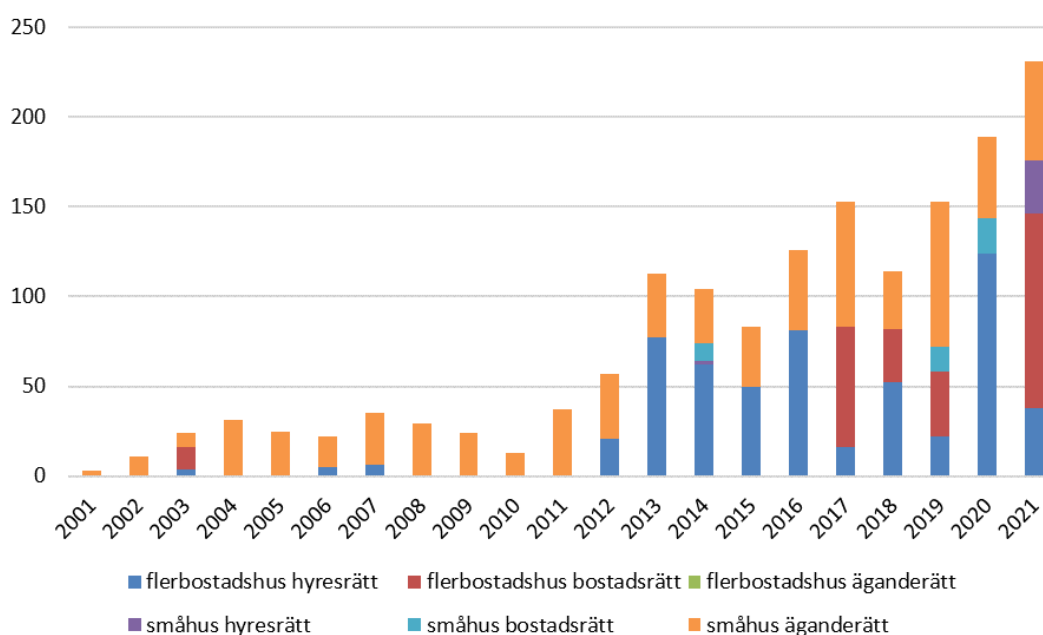
Med flerbostadshus avses bostadsbyggnader som innehåller tre eller fler lägenheter inklusive loftgångshus.

<sup>11</sup> SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, upplåtelseform och år

## Byggandet av flerbostadshus ökar i Skellefteå kommun

I Skellefteå kommun dominerades nyproduktionen av småhus fram till 2011. Från och med 2012 har byggandet av flerbostadshus tagit fart och har mellan 2014 och 2020 stått för nära 60 % av nyproduktionen. Merparten av lägenheterna i flerbostadshus har utgjorts av hyresrätter, men under flera år har även en relativt stor andel bostadsrätter byggts. Under 2021 utgörs den största andelen av nyproduktionen bostadsrätter i flerbostadshus. Samtidigt har småhus som hyresrätt kommit in som ett nytt inslag. Totalt färdigställdes knappt 250 lägenheter under 2021.<sup>12</sup>

Figur 9. Antal lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och upplåtelseform i Skellefteå kommun år 2000-2021.



## Småhus och hyresrätter dominerar i övriga kommuner

I länets övriga kommuner har byggandet av småhus med äganderätt och hyresrätter i flerbostadshus dominerat nyproduktionen sedan år 2000. I flera kommuner har det endast byggts hyresrätter enstaka år och i vissa kommuner inte alls, men eftersom det totala antalet nyproducerade lägenheter är lågt ger det stort utslag i statistiken. Vännäs kommun är dock ett undantag där hyresrätter i flerbostadshus har varit mer vanligt förekommande under den redovisade perioden. Även i Storuman har lägenheter i flerbostadshus utgjort en betydande andel av nyproduktionen, och 2020 utgjordes en stor andel av dessa lägenheter av bostadsrätter.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, upplåtelseform och år.

<sup>13</sup> SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, upplåtelseform och år.

## Förväntningarna på bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten redovisar kommunerna sina bedömningar av hur många bostäder som kommer att påbörjas 2021 och 2022. I början av året är det dock svårt att förutse vilka projekt som kommer att påbörjas under innevarande och nästkommande år och hur byggandet kan komma att påverkas av pågående planprocesser, konjunktur eller andra faktorer. Det finns därför en osäkerhet vad gäller dessa uppgifter, vilket kommunerna också påpekar, och det är viktigt att komma ihåg att det rör sig om just bedömningar.

Enligt förra årets bostadsmarknadsenkät var summan av kommunernas förväntningar på hur många bostäder som skulle påbörjas i länet under 2021 cirka 1 235 bostäder. Det var högre än det faktiska antalet påbörjade lägenheter som landade på 717 under 2021.<sup>14</sup> I årets enkät är de samlade bedömningarna av hur många bostäder som kommer påbörjas under 2022 betydligt högre med hela 2 752 lägenheter och ytterligare 2 624 år 2023. En skillnad från tidigare år är att en betydligt större andel av den bedömda byggnationen i länet förväntas ske i Skellefteå kommun.

I Umeå kommuns översiktsplan som antogs 2018 bedömdes att byggtakten behövde fördubblas för att tillväxtmålet om 200 000 invånare år 2050 skulle kunna nås. Enligt Umeå kommuns befolkningsprognos från 2020 förväntas befolkningen öka med i genomsnitt cirka 1 600 personer varje år fram till år 2031.<sup>15</sup> I samma prognos redovisas att 16 600 lägenheter i småhus och flerbostadshus, samt 1 150 lägenheter i specialbostäder, kan tillkomma under perioden 2020 - 2031. Kommunens målsättning är att det ska byggas 2 000 nya lägenheter per år. Sedan 2015 har byggandet legat mellan 935 och 1 435 lägenheter för att sedan falla till rätt över 400 lägenheter per år de två sista åren. Förväntningarna framöver är dock att antalet kommer att stiga till 1 134 lägenheter under 2022 men sedan falla till 814 lägenheter året efter.

Enligt Skellefteå kommuns svar i årets bostadsmarknadsenkät bedöms 1 410 bostäder påbörjas under 2022 och 1 650 bostäder under 2023, alltså totalt 3060 nya bostäder. Det är mer än vad som hittills har byggts i kommunen under hela 2000-talet och utgör hela 57 % av det totala antalet bostäder som bedöms påbörjas i länet under 2022 och 2023. Om förväntningarna blir verklighet innebär det en historiskt hög byggtakt som, om kommunens tillväxtscenarier slår in, förväntas hålla i sig fram till och även efter 2030. Det senaste året det färdigställdes mer än 1 000 bostäder i Skellefteå var 1991. Bedömningen grundas framför allt på den ökade efterfrågan på bostäder som uppstått med anledning av etableringen av batterifabriken Northvolt och de övriga industrisatsningar som sker i regionen. Även byggandet av Norrbotniabanan förväntas bidra positivt på längre sikt. Enligt en scenarioanalys för den framtida utvecklingen i Skellefteå kommer ett högscenario innebära att cirka 8 700 bostäder behöver byggas fram till 2030 medan

---

<sup>14</sup> SCB, antal påbörjade lägenheter i nybyggda hus under 1-4:e kvartalet 2022

<sup>15</sup> Umeå kommun (2020), Befolkningsprognos – Umeå kommun 2020-2031.

ett mellanscenario innebär behov av cirka 4 100 bostäder.<sup>16</sup> Enligt kommunen har siffrorna redan börjat bli inaktuella då nyetableringarna förväntas generera ytterligare behov.

I länet i övrigt förväntas nybyggnation av bostäder de kommande två åren främst ske i kommunerna Vännäs, Nordmaling, Dorotea, Bjurholm och Storuman. I resterande kommuner förväntas färre än 10 lägenheter eller inga alls påbörjas under 2022 och 2023.

### **Bostadsbyggande och flyttkedjor**

När nya lägenheter tillkommer genom nyproduktion uppstår ofta förväntningar om att bostäder ska frigöras som ska kunna efterfrågas av hushåll med låga inkomster genom att flyttkedjor uppstår. En översyn av forskning visar dock att det inte finns något starkt stöd för att flyttkedjor skulle vara en särskilt effektiv strategi i detta avseende. Nyproduktion av bostäder, som ofta bara kan efterfrågas av hushåll med höga inkomster, tycks istället stimulera flyttkedjor som tillgängliggör bostäder för andra hushåll som har höga inkomster.<sup>17</sup> Nyproduktion tillgodoser således endast en del av de behov och den efterfrågan som finns.

### **Investeringsstöd till hyres- och studentbostäder**

Under åren 2016-2021 fanns ett statligt stöd för byggande av hyresrätter och bostäder för studerande. Syftet med stödet är 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 är utformat för att sänka byggkostnaderna vilket ska komma hyresgästerna till del genom en lägre hyra jämfört med annan nyproduktion.

Stöd får lämnas för hyresrätter i områden med bostadsbrist och för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola. Stöd får också lämnas för hyresrätter i en kommun där det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

I samband med riksdagens budgetbeslut för 2022 beslutades det att stödet skulle avvecklas och inga ansökningar inkomna efter 31 december 2021 får beviljas.

I Västerbottens län har det sedan stödet infördes och fram till 31 december 2021 inkommit 74 ansökningar om stöd för byggande av hyres- och studentbostäder. Totalt har 29 projekt beviljats stöd vilka tillsammans omfattar 1 543 lägenheter. Av dessa har 14 projekt färdigställts och fått stödet utbetalt.

---

<sup>16</sup> Ramboll (2021) Scenarioanalys av framtida samhällsutveckling i Skellefteå kommun.

<sup>17</sup> Grander, Rasmusson, Salonen (2019), Flyttkedjor - En litteraturöversikt om befintlig forskning om bostadsflyttkedjor.

För att beviljas stöd ställs krav på att bostäderna ska ha en lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion. Det finns även möjlighet att få en energibonus om 75 % av stödbeloppet om projektet uppnår en hög energiprestanda i byggnaden, motsvarande högst 56 % enligt Boverkets byggregler. I Västerbottens län har det i drygt 70 % av ansökningarna uppgetts att projektet kommer att uppnå en sådan energiprestanda.

Sedan stödet infördes har det skett en rad förändringar i förordningen som reglerar förutsättningarna för stödet. Bland annat har stödnivåerna och den tillåtna normhyresnivån höjts i hela landet. Även en påbyggnadsbonus har införts som innebär att grundstödet kan höjas med 75 % om ett byggnadsprojekt leder till att antalet våningsplan med bostäder utökas i en befintlig byggnad och minst fem lägenheter byggs per nytt våningsplan. I Västerbottens län har påbyggnadsbonus beviljats och betalats ut för ett projekt.

Från och med den 1 februari 2020 finns ett villkor i förordningen som fastställer att stödmottagaren ska erbjuda kommunen att hyra eller förmedla var åttonde bostad till sociala kontrakt och/eller till ungdomar och unga vuxna under 31 år. Utifrån det lokala behovet får kommunen själva bedöma hur lägenheterna ska användas.

I Västerbottens län fanns i juni 2022 totalt 29 inkomna ansökningar om investeringsstöd som ännu inte har fått ett beslut. Av dessa ärenden inväntar Länsstyrelsen kompletteringar i åtta ärenden och i resterande 21 ärenden väntar Länsstyrelsen på tilldelning av medel för att kunna fatta beslut. Totalt omfattar de inkomna ej beslutade ansökningarna 1 609 lägenheter, vilket är fler lägenheter än vad som beviljats sedan stödets införande 2016.

Nationell sett har allmännyttiga bostadsbolag nyttjat stödet i större utsträckning än privata bostadsbolag<sup>18</sup>, men i Västerbotten står de privata bostadsbolagen för 71 % av de beviljade lägenheterna. I Skellefteå kommun står de privata bostadsbolagen för samtliga av de beviljade lägenheterna. Bland de ansökningar som väntar på medel är andelen privata bostadsbolag även där högre och ett trendbrott gällande fördelningen mellan privata bostadsbolag och allmännyttan skedde från 2020 och framåt.

---

<sup>18</sup> SCB, Hyresrätter i flerbostadshus (år 2020) fördelat efter region, typ av byggherre och modell för hyressättning

Figur 10. Karta som visar i vilka kommuner i Västerbottens län där ansökningar om investeringsstöd har beviljats.



### Investeringsstödet har stimulerat byggandet

Länsstyrelsen bedömer att investeringsstödet på de svagare bostadsmarknaderna många gånger har varit avgörande för att det ska vara möjligt att genomföra projekten. På en starkare bostadsmarknad, exempelvis i Umeå kommun, är investeringsstödet inte avgörande för projektens genomförande men har bidragit till lägre hyresnivåer i de projekt som beviljats stöd jämfört med övrig nyproduktion. I en snabbt växande stad som till exempel Skellefteå kan investeringsstödet bidra till att hålla nere nivån för medelhyra då en stor av del av hyresbeståndet kommer vara nyproduktion.

Bostäderna som beviljas stöd kommer att färdigställas under en period av flera år varför det först i efterhand är möjligt att jämföra med övrigt byggande av hyresrätter. Under 2020 och 2021 färdigställdes 65 respektive 71 hyresrätter i Västerbotten län som fått investeringsstöd. Som jämförelse färdigställdes det under samma tidsperiod totalt cirka 601 hyresrätter i länet<sup>19</sup>. Hittills har de hyresrätter som byggts med hjälp av statligt stöd enbart utgjort en liten del av det totala antalet hyresrätter som byggts i länet. I kommunerna Malå, Nordmaling, Vindeln och Vännäs utgör dock de hyresrätter som byggts med hjälp av stödet en stor andel, och i vissa fall de enda, hyresrätter som har byggts de senaste åren.

<sup>19</sup> SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, upplåtelseform och år



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

### **Lång kötid för tilldelning av medel**

Stödet handläggs av länsstyrelserna men det är Boverket som fördelar medel till ansökningarna. Fördelning av medel har tidigare skett utifrån två potter där 75 % gått till storstadsregionerna och 25 % till övriga landet. Pottindelningen resulterade i att ansökningar som tillhör övriga landet haft en avseendevärd längre kötid än storstadsregionerna. Men enligt regeringens beslut 10 februari 2022 så har pottfördelningen slopats och kön på medel är nu utifrån datum för färdigberedda ansökningar, oavsett vart i landet projektet befinner sig. Kötiderna är dessvärre fortfarande långa, i juni 2022 väntade Länsstyrelsen på medel till ansökningar som handlagts och var färdiga för beslut i april 2021, alltså en kötid på 14 månader.

Den långa väntan på medel innebär att byggstarter fördröjs eller att projekt hinner färdigställas innan ett beslut om stöd fattas. Ett villkor i stödet är att presumtionshyran med lägre hyresnivåer, som gäller i 15 år, ska vara förhandlad innan inflyttning. Det kan innebära att sökanden som får vänta länge på ett beslut behöver ha hyresförhandlat innan ett beslut om stöd kan fattas. I Västerbottens län har den långa kötiden resulterat i att åtminstone ett projekt avstått från stödet då osäkerheten för stödet var för stor.

### **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 och biståndsbedömt trygghetsboende samt hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd får lämnas för ny- eller ombyggnad samt förbättring av gemensamma utrymmen om åtgärderna främjar kvarboende genom ökad tillgänglighet och trygghet. Det kan exempelvis avse förbättringar i utrymmen såsom trapphus, tvättstugor, soprum, lokaler och andra gemensamma utrymmen.

I Västerbottens län har det totalt inkommit 31 ansökningar om stöd sedan förordningen trädde i kraft 2016. 26 ansökningar har beviljats stöd, varav 19 projekt har färdigställts



och sex ärenden har avskrivits. Av de 26 beviljade ansökningarna avser 7 särskilda boendeformer för äldre, 9 ansökningar avser hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden och 10 ansökningar avser anpassningsåtgärder. En ansökan gällande anordnande av särskilt boende för äldre gäller boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende.

## 2.4 Bostadsbeståndet i Västerbottens län

2021 fanns 143 591 bostadslägenheter i Västerbottens län.<sup>20</sup> Bostadslägenheterna är jämnt fördelade med ungefär lika många lägenheter i småhus (45 %) som lägenheter i flerbostadshus (44 %). I småhusbeståndet är äganderätten dominerande, 94 % av alla småhus upplåts med äganderätt. Motsvarande siffra för riket är 91 %.

I flerbostadshusbeståndet utgör hyresrätten den dominerande upplåtelseformen. 63 % av lägenheterna i flerbostadshus i länet är hyresrätter, medan 37 % utgörs av bostadsrätter. Andelen hyresrätter är något större i Västerbottens län än i riket som helhet, där andelen hyresrätter i flerbostadshusbeståndet utgör 58 %. Det finns dock stora regionala skillnader vad gäller upplåtelseformer i flerbostadshus. I länet finns tre kommuner där hela flerbostadshusbeståndet består av hyreslägenheter: Bjurholm, Dorotea och Nordmaling.

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

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.

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.<sup>21</sup>

---

<sup>20</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>21</sup> SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2021

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.

### **Många fritidshus i länet**

Utöver lägenheter i flerbostadshus och småhus finns även ett stort antal fritidshus i länets kommuner.<sup>22</sup> Totalt fanns det 33 133 fritidshus i Västerbottens län år 2021.<sup>23</sup> Antalet fritidshus ökade med drygt 3 100 mellan åren 2017–2020 och med 371 mellan 2020 och 2021. Ökningen kan både förklaras av befolknings-utvecklingen i länet och att hus som tidigare har bebotts inte längre har någon folkbokförd befolkning men det har även tillkommit fritidshus genom nybyggnation. I kommunerna Dorotea, Sorsele, Storuman och Vilhelmina är antalet fritidshus fler än antalet småhus som används som permanentbostäder.

## **2.5 Utvecklingen av priser och hyror**

### **Fortsatt ökning av bostadspriser senaste året**

Priserna på bostadsrätter i landet har enligt Svensk Mäklarstatistik ökat med 7 % samtidigt som småhuspriserna har ökat med 8 % mellan jämförelseperioden februari-april 2021 och februari-april 2022. Trots en fortsatt prisökning är det en lägre nivå än året innan då prisökningen på bostadsrätter var 10 % och prisökningen på småhus var 19 %.

I Västerbottens län har priserna på bostadsrätter ökat med 12 % och priserna på småhus med 17 %. Det är framför allt försäljningar i Umeå och Skellefteå som bidragit till denna utveckling; 94 % av länets försäljningar av bostadsrätter och 72 % av länets försäljningar av småhus ägde rum i dessa två kommuner. Statistiken från Svensk Mäklarstatistik baseras enbart på försäljningar via mäklare.

I Skellefteå kommun har prisutvecklingen för bostadsrätter varit 24 % och för småhus med 19 % mellan jämförelseperioden februari-april 2021 och februari-april 2022. I Umeå kommun har prisutvecklingen för bostadsrätter under samma period varit 11 % och medelpriset för småhus har ökat med 14 %. Priserna i Skellefteå kommun ökade kraftigt även före jämförelseperioden. Mellan våren 2019 och våren 2020 var ökningen av medelpriset för bostadsrätter i Skellefteå kommun hela 37 %. Medelpriset på bostadsrätter i Umeå ökade under samma period med drygt 1%. I länets övriga kommuner är antalet sålda bostadsrätter relativt få och det är därför svårt att dra slutsatser om prisutvecklingen.

---

<sup>22</sup> Enligt SCB:s definition är fritidshus småhus utan folkbokförd befolkning

<sup>23</sup> SCB, Antal fritidshus efter region och år

Enligt statistik från SCB<sup>24</sup> har medelpriserna på småhus ökat i samtliga länets kommuner jämfört med för tio år sedan (2011). Under det senaste året är det enbart i Åsele som medelpriset på småhus har sjunkit. I snitt har priset för ett småhus i Västerbottens län mer än fördubblats sedan 2011 vilket är mer än för riket som helhet där priserna ökat med 88 % under samma period. Samtidigt är medelpriset för småhus högre i riket än vad det är i Västerbottens län. Det är endast Umeå kommun som har ett medelpris på småhus som överstiger riksgenomsnittet. I flera kommuner är medelpriset för småhus lågt i förhållande till medelpriset i länet och riket. Eftersom medelpriset i flera av länets kommuner baseras på ett fåtal försäljningar ska statistiken dock tolkas med försiktighet då enstaka försäljningar kan få stort genomslag.

Tabell 4. Prisutveckling för permanenta småhus

Kommun	Antal köp	Medelpris i tkr	Prisförändring i % mellan 2020 och 2021 (1 år)	Prisförändring i % mellan 2016 och 2021 (5 år)
Bjurholm	19	618	8	68
Dorotea	15	534	16	37
Lycksele	84	1 161	6	40
Malå	14	555	14	1
Nordmaling	61	1 218	18	67
Norsjö	39	532	10	43
Robertsfors	70	1 245	13	60
Skellefteå	479	2 454	26	71
Sorsele	14	591	52	66
Storuman	43	771	23	75
Umeå	634	4 009	16	36
Vilhelmina	59	793	10	58
Vindeln	50	1 075	13	49
Vännäs	56	2 331	24	48
Åsele	19	316	-3	10
Västerbotten	1 656	2 599	14	45
Riket	60 284	3 793	17	42

### Även priser på fritidshus stiger

Mellan 2020 och 2021 steg medelpriset på ett fritidshus i Västerbottens län med 12 %. Det är en något lägre ökningstakt än priserna på småhus. I många av länets kommuner har medelpriset för ett fritidshus dubblerats under den senaste tioårsperioden<sup>25</sup>. I kommunerna Dorotea, Nordmaling, Robertsfors, Sorsele,

<sup>24</sup> SCB, Medelpriser för småhus 2021 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år.

<sup>25</sup> SCB: Försålda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp

Storuman och Vilhelmina är medelpriset för ett fritidshus högre än för ett småhus. Även om antalet försäljningar i vissa fall var få och enstaka försäljningar kan ge stort genomslag i statistiken så visar det att dessa kommuner är attraktiva för fritidsboende. Höga priser i attraktiva lägen innebär dock att hushåll med låga inkomster kan få svårare att efterfråga permanentboende. Det innebär också utmaningar när kommunerna ska planera för service och infrastruktur i områden där befolkningen varierar mycket över året.

Marknaden för fritidshus har varit stark under coronapandemin. Efterfrågan på både sommarstugor och fjällstugor har varit väldigt hög och priserna har stigit betydligt mer än på permanentbostäder.

”Den tydligaste förklaringen är pandemin och att fler vill ha möjlighet komma bort från städerna. Känslan nu, när fritidshusmarknaden drar igång på allvar, är att efterfrågan är fortsatt hög. Men vi får se om dämpad pandemi, höga elpriser och kriget i Ukraina har en avkylande effekt”, säger Johan Engström, VD för Fastighetsbyrån.<sup>26</sup>

### **Vad händer med bostadspriserna framöver?**

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

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

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

---

<sup>26</sup> [www.fastighetsbyran.com/sv/sverige/artiklar/vinnare-och-forlorare-pa-fritidshusmarknaden](http://www.fastighetsbyran.com/sv/sverige/artiklar/vinnare-och-forlorare-pa-fritidshusmarknaden), 2022-06-07



## **Varför har bostadsrättspriserna ökat så mycket i Västerbottens län?**

Precis som under tidigare år så sticker prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter i Skellefteå kommun ut i både i jämförelse med andra kommuner i länet och med riket som helhet. Detta kan förklaras av att efterfrågan samt hushållens tilltro till en fortsatt positiv prisutveckling ökat som en följd av de stora industrisatsningar som sker i regionen, framförallt genom etableringen av batterifabriken Northvolt och de tusentals arbetstillfällena som genereras under bygg- och driftskedet. Sannolikt ökar efterfrågan än mer kommande åren vilket lär fortsätta påverka priserna.

Mellan jämförelseperioden februari-april 2021 och februari-april 2022 har även priserna på bostadsrätter i Umeå kommun ökat med 11 %, vilket är en mindre ökning än i Skellefteå kommun (19 %) men en större ökning än i riket som helhet (7 %). Även i Umeå finns en stark tilltro till en fortsatt god prisutveckling till följd av den höga efterfrågan och positiva befolkningsutvecklingen. Även småhuspriserna i Umeå kommun har ökat mer än småhuspriserna i riket. I länet som helhet har småhuspriserna ökat nästan dubbelt så mycket som i riket. Dock är medelpriset på ett småhus i länet fortfarande ungefär en miljon lägre än medelpriset på ett småhus i Sverige.

## **Vad får prisökningen på bostäder för effekter?**

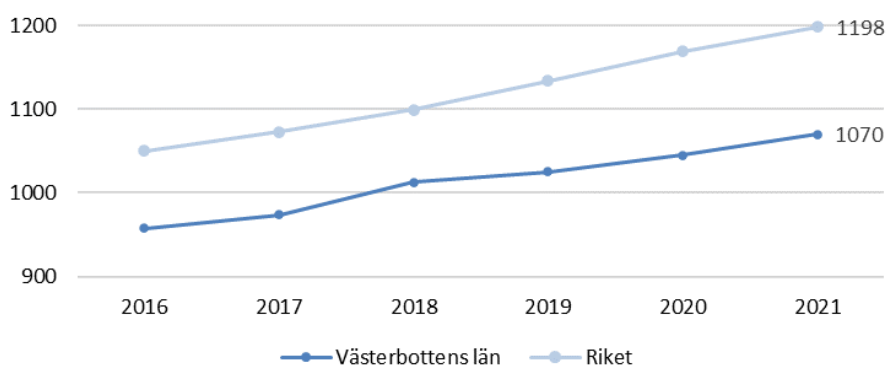
Den kraftiga prisökningen på bostäder som skett under 2021 visar att marknaden är stark i delar av länet vilket innebär att det fortsatt finns goda förutsättningar för en hög byggtakt under 2022 och 2023. Det innebär att delar av den efterfrågan som finns, framför allt i Umeå och Skellefteå, kan mötas genom nyproduktion. I Skellefteå kommun är det dock en utmaning att få marknaden och de privata byggaktörerna att våga investera i bostadsbyggande efter många år av haltande befolkningsutveckling och prognoser över den framtida utvecklingen som nu ställts över ända till följd av de investeringar som görs.

När priserna ökar snabbare än reallöneökningar och konsumentprisindex blir det samtidigt svårare för förstagångsköpare att ta sig in på bostadsmarknaden. Den kraftiga prisökningen på bostäder riskerar dock att öka ojämlikheten och försvåra utgångsläget ytterligare för hushåll med låga inkomster och de som drabbas av arbetslöshet.

## Medelhyran ökar med nyproducerade hyresrätter på den lokala bostadsmarknaden

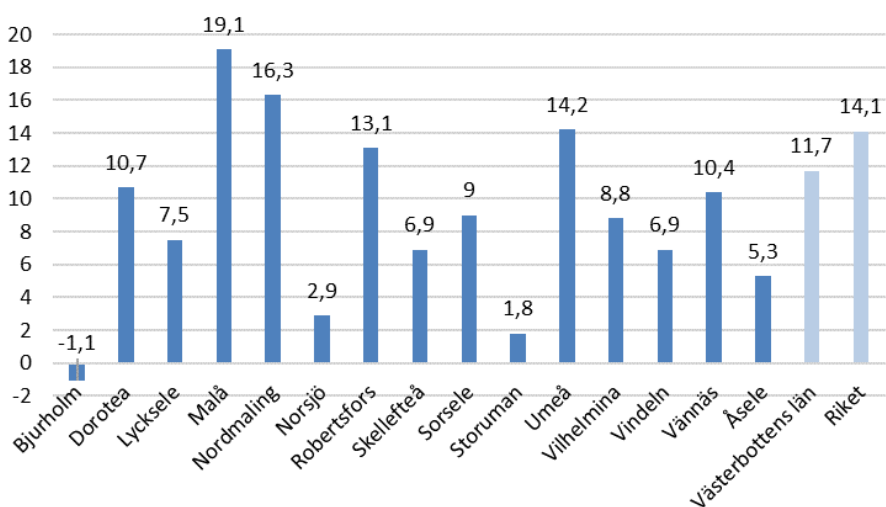
Ungefär en fjärdedel av hushållen i länet bor i hyresrätt. Statistik från SCB visar att medelårshyran i samtliga länets kommuner är lägre än medelårshyran för riket. Medelårshyran i riket är 12 % högre än medelhyran i Västerbottens län.<sup>27</sup>

Figur 11. Medelårshyra i kr/m<sup>2</sup>



De högsta medelårshyrorna för hyreslägenheter i länet finns i Umeå, Skellefteå och Lycksele kommuner. De senaste årens procentuella förändring av medelårshyran för en hyreslägenhet varierar mellan länets kommuner. Den högsta ökningen av medelårshyran mellan 2016 och 2021 har skett i Malå, Nordmaling, Umeå, Robertsfors, Dorotea och Vännäs kommuner där hyran har ökat med mer än 10 %. Detta kan förklaras av att det under denna period har byggts nya hyresbostäder i dessa kommuner och att hyrorna i dessa normalt är högre än hyrorna i äldre hyresbostäder. De senaste årens nybyggda hyresrätter utgör en så pass stor andel av det totala antalet hyresrätter i dessa kommuner att det får genomslag i statistiken.

Figur 12. Procentuell ökning av medelårshyran per kvadratmeter 2016-2021



<sup>27</sup> SCB, medelårshyra i hyreslägenhet efter region, hyresuppgift och år



## 3. Läget för olika grupper

### 3.1 Beräkning av bostadsbristen

Boverket har tagit fram en modell för beräkning av bostadsbrist och baserar den på sex kriterier: hur många hushåll som har fuktproblem, är trångbodda, har ansträngd boendeekonomi, långt pendlingsavstånd, som flyttar mycket och som haft både ansträngd boendeekonomi och varit trångbodda under en längre tid. I beräkningar som gjorts med uppgifter från 2018 konstaterades att 5,9 % hushåll i Västerbottens län var trångbodda.

#### **Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi**

För att beräkna trångboddhet har Boverket utgått från Socialstyrelsens riktlinjer som säger att för att ett hushåll inte ska anses vara trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet bör barn inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambo bör inte behöva dela sovrum.

Ansträngd boendeekonomi beräknas genom att Boverket utgår från SCB:s norm för baskonsumtion i vilken det ingår en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållsstorlek och genomsnittlig lägenhetshyra i den region hushållet bor i. Detta jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Är inkomsten lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendeekonomi.

#### **Bostadsbrist drabbar inte alla i lika hög utsträckning**

Bostadsmarknaden är fortsatt stark i länet, med stigande priser på bostadsrätter och villor och med relativt höga hyror i nyproducerade lägenheter. Hushåll med god ekonomi och stabilt arbete har vanligtvis goda möjligheter att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden. Den starka tillväxt som kan ses i Skellefteå, Umeå och dess kranskommuner ökar efterfrågan på bostäder och gör det svårare för svaga grupper att hitta lämpliga bostäder. Enligt uppgifter från Boverket har ungdomar, äldre, nyanlända och hushåll med begränsad ekonomi särskilt svårt att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden. Det är en särskilt stor utmaning i kommuner där det rent generellt råder brist på bostäder.

I januari i år gav Diskrimineringsombudsmannen ut en rapport om diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder. I rapporten utreder DO om diskriminering förekommer inom två olika områden på hyresbostadsmarknaden. Det gäller dels hur hyresvärdar tillämpar systemen för bostadsförmedling, dels hur deras uthyrningspolicier och -kriterier är utformade. De mest utsatta samhällsgrupperna är personer med viss etnisk bakgrund, funktionshindrade samt unga och äldre. Diskriminering på hyresbostadsmarknaden påverkar tillgången av bostäder för dessa människor, vilket kan få allvarliga konsekvenser för den enskildes liv. DO

menar vidare att det saknas kunskap och forskning om diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder och att det kan vara en fördel att hyresvärdar använder sig av flera fördelningsprinciper för att undvika att missgynna vissa grupper. DO förordar slutligen ett transparent och förutsägbart förmedlingssystem.<sup>28</sup>



---

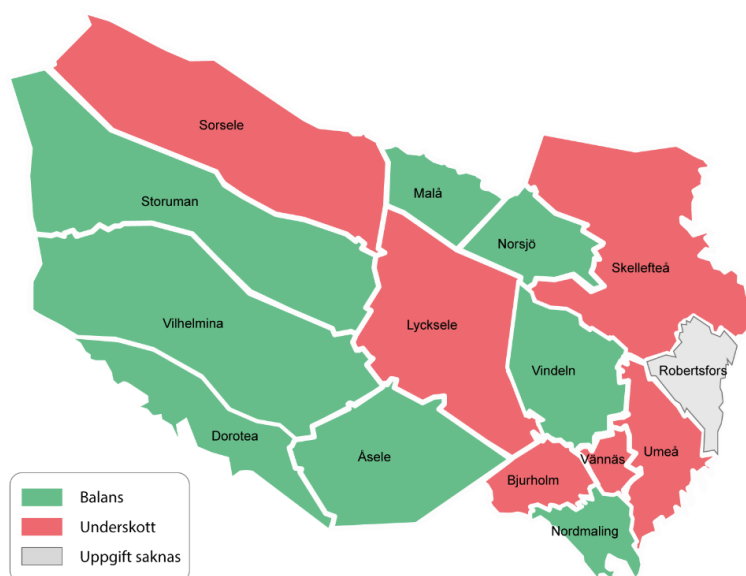
<sup>28</sup> Diskrimineringsombudsmannen, 2021:3, Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder

### 3.2 Läget för ungdomar

I årets bostadsmarknadsenkät uppger åtta kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar (19-25 år), vilket är fler än föregående år. Det har skett förändringar i fem av kommunerna. Sorsele och Lycksele har gått från balans till underskott, medan Dorotea, Nordmaling och Storuman nu uppger att det råder balans.

Flera av de kommuner som bedömer att det finns ett underskott svarar att det beror på ett generellt underskott av bostäder. Andra orsaker som nämns är att lediga bostäder är för dyra för ungdomar, att det finns för få små bostäder lediga och att de bostäder som är lediga ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar att bo i. Sex av kommunerna uppger att de gör insatser för att underlätta för ungdomar. Det handlar exempelvis om att bygga nytt eller bygga om bostäder särskilt avsedda för ungdomar, bygga bostäder med överkomliga hyror, underlätta för flera personer att hyra en lägenhet tillsammans eller att införa hyresrabatter. Dock uppger majoriteten av kommunerna att det inte finns bostäder som är öronmärkta för ungdomar. En kommun har inte besvarat dessa frågor i årets enkät.

Figur 13. Karta som visar läget på bostadsmarknaden för ungdomar i länets kommuner.



#### Förslag om startlån till förstagångsköpare

Att ungdomar är en grupp som har svårare än andra att tillgodose sina behov av boende har uppmärksammats av regeringen. Regeringen tillsatte en utredning som nu har lämnats över där det föreslås ett statligt startlån för förstagångsköpare av bostad<sup>29</sup>. Startlånet riktar sig inte bara till ungdomar som ska köpa sin första bostad utan även till de som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren. Utredningen föreslår att startlånet ska täcka upp till 10 % av kostnaden för en

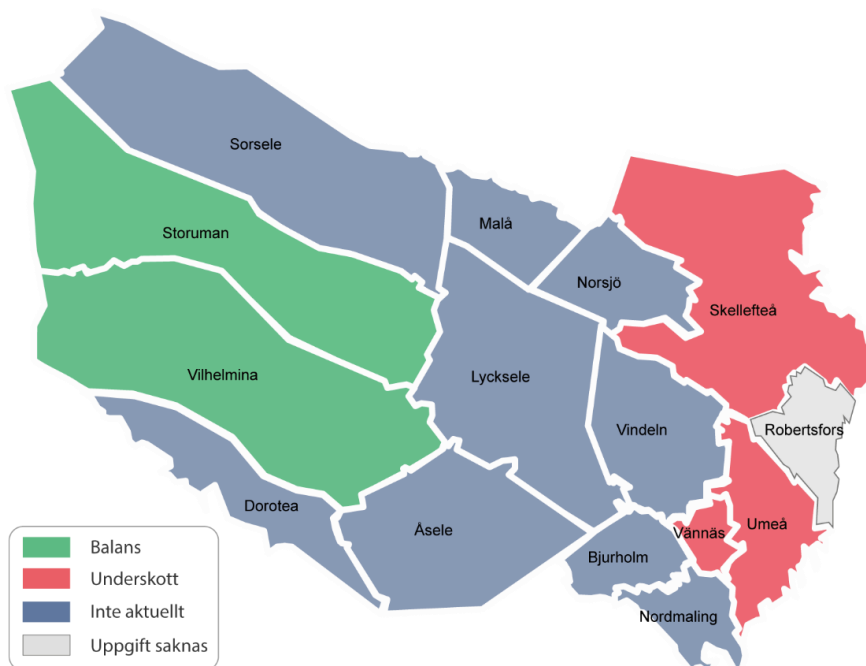
<sup>29</sup> SOU 2022:12, Startlån till förstagångsköpare av bostad

bostad vilket gör att kontantinsatsen för förstagångsköpare kan sjunka ned till 5 %. Maxtaket för lånet föreslås till 250 000 kr per låntagare eller 500 000 kr för låntagare som är ensamstående vårdnadshavare.

### 3.3 Läget för studenter

Av de kommuner i länet där det är aktuellt att bedöma läget för gruppen studenter har Umeå, Skellefteå och Vännäs svarat att det är underskott på marknaden. I Skellefteå har läget förändrats, ifjol fanns ett överskott på bostäder för studenter. Alla tre kommuner som uppger underskott på studentbostäder svarar att det generellt finns för få lediga bostäder. Skellefteå och Umeå menar att de har för få små lägenheter. Umeå kommun uppger att det kommer att påbörjas byggnation av studentlägenheter under 2022 eller 2023. Ytterligare två kommuner har besvarat frågan och de uppger att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter. I bostadsmarknadsenkäten kan kommunerna välja att svara ”Inte aktuellt” på frågan om läget på bostadsmarknaden vilket nio kommuner har gjort.

Figur 14. Karta som visar läget på bostadsmarknaden för studenter inom länets kommuner.



## Förbättrade möjligheter för studenter att få bostad

Sveriges förenade studentkårer (SFS) granskar varje år bostadssituationen för studenter inför terminsstart. I Västerbottens län ingår Skellefteå och Umeå kommun i granskningen. Varje studieort kategoriseras utifrån hur lång tid det tar för en student att få tillgång till ett tryggt boende. I bästa fall tar det mindre än en månad, i mellankategorin får studenterna tillgång till bostads under höstterminen och i den sämsta kategorin kan studenterna inte erbjudas boende under höstterminen.

Hösten 2021 gör SFS bedömningen att Skellefteå kan erbjuda bostäder åt studenter inom en månad, de hamnar alltså i den bästa kategorin. Detta trots att de konstaterar att Skellefteås bostadsmarknad ändrats drastiskt den senaste tiden på grund av den utveckling som sker i kommunen. I Umeå erbjuds studenterna en bostad under höstterminen, vissa kan dock få vänta till i slutet av terminen innan bostadsfrågan är löst. Orten kategoriseras därmed i den mellersta kategorin.<sup>30</sup>



---

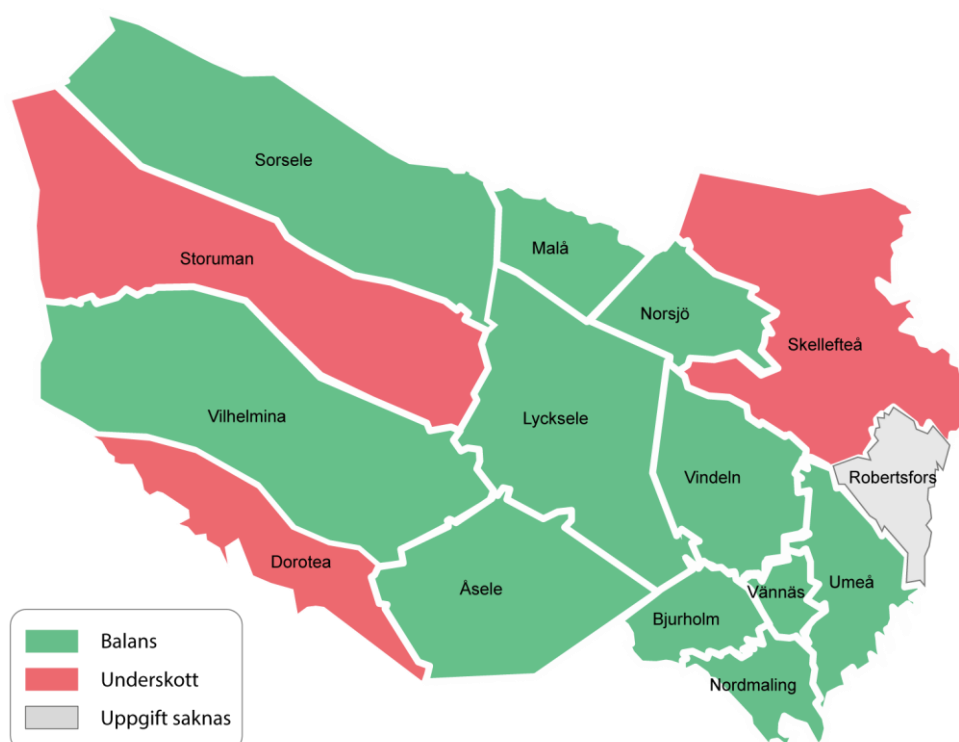
<sup>30</sup> Sveriges förenade studentkårer, 2021, SFS Bostadsrapport 2021 – Bostadssituationen för landets studenter

### 3.4 Läget för äldre

#### Utbudet av särskilt boende

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer elva kommuner att det råder balans i utbudet av särskilt boende för äldre. I Sorsele och Vilhelmina där utbudet skiftat från balans till underskott i förra årets enkät har det nu svängt tillbaka och råder återigen balans på marknaden. I Storuman, Skellefteå och Dorotea, däremot, råder det underskott på särskilt boende för äldre.

Figur 15. Karta över utbudet av särskilt boende för äldre inom länets kommuner.



#### Seniorbostäder och trygghetsbostäder

I årets bostadsmarknadsenkät uppger tio kommuner att de har seniorbostäder. Av dessa kommuner har fyra uppgett att det råder underskott på marknaden, två att det råder balans och två att det finns ett överskott av seniorbostäder. Norsjö uppger att det finns seniorbostäder men att dessa på grund av låg efterfrågan från äldre hyrs ut till alla åldrar.

En kommun har inte besvarat frågorna i enkäten. Umeå kommun uppger i år, precis som ifjol, att de planerar att bygga ytterligare seniorbostäder för att möta det underskott som finns.

Nio kommuner uppger att det finns trygghetsbostäder i kommunen, det är ytterligare en jämfört med föregående år. Fem kommuner menar att det råder balans på marknaden och fyra att det finns ett underskott. Två kommuner uppger att behovet av trygghetsbostäder kommer att vara täckt inom två år, fem kommuner

uppger att det inte kommer att vara det. Skellefteå kommun uppger att nybyggnation av trygghetsbostäder kommer att påbörjas under 2022.

Sorsele och Storuman uppger att de har infört biståndsbedömt trygghetsboende i kommunen. I Storuman finns det ett underskott, trots det finns i dagsläget inga planer på att inrätta fler bostäder i denna form. I Sorsele är det balans på marknaden. I Bjurholm, Nordmaling, Vindeln och Vännäs uppger att de ser ett behov av boendeformen men de säger samtidigt att de för närvarande inte finns planer på att skapa denna boendeform.

### **Fler platser i särskilt boende kommer behövas**

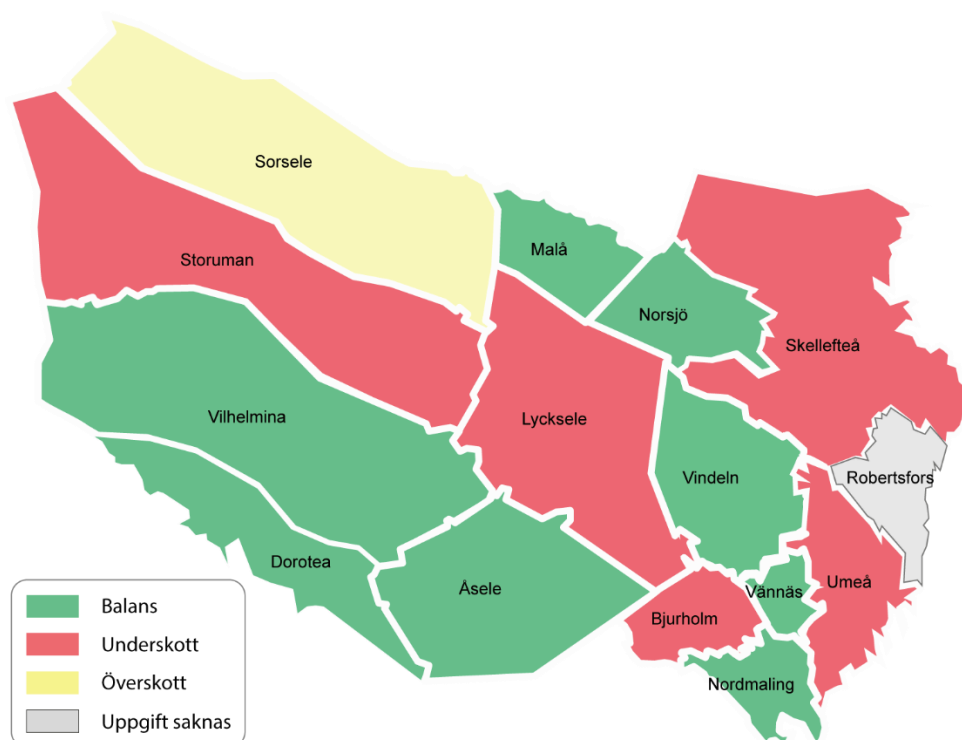
I fjolårets bostadsmarknadsanalys konstaterade Länsstyrelsen att länets kommuner behöver skapa fler platser i särskilt boende. Detta baserades på Socialstyrelsens beräkningar om andel personer över 80 år som bor på särskilt boende eller korttidsboende och SCB:s befolkningsframskrivningar där länet spås få en ökad andel äldre i framtiden. Resultatet av årets enkät visar att kommunerna i länet har färre boendeplatser i dessa boendeformer än ifjol. Trots att det i dagsläget råder balans i de flesta kommuner i länet är rekommendationen till kommunerna i länet fortsatt att göra prognoser för framtida behov och att i god tid planera för åtgärder.

### 3.5 Läget för personer med funktionsnedsättning

I förra årets enkät hade fler kommuner än tidigare uppgett att det råder balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Totalt 13 kommuner uppger balans och en kommun underskott. I år har det svängt och nu uppger åtta kommuner att det är balans, fem kommuner att det finns ett underskott och en kommun har ett överskott. Tre av kommunerna som har ett underskott säger att behoven inte kommer att vara täckta inom två år, de två resterande kommunerna säger sig inte kunna bedöma detta.

Jämfört med förra året uppger färre kommuner att det råder balans när det gäller gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning, i år har fem kommuner svarat balans, fyra kommuner att det finns ett underskott och två att det är överskott. När det gäller serviceboendestäder för personer med funktionsnedsättning svarar åtta att de saknar denna boendeform, fyra kommuner uppger att det finns tillräckligt med boendeplatser och två att det finns ett underskott. Ytterligare en boendeform är annan särskilt anpassad bostad, av de fem kommuner som har boendeformen uppger fyra att det råder balans och enbart en kommun att det är underskott på andra särskilt anpassade bostäder.

Figur 16. Karta som visar utbud av bostäder för personer med funktionsnedsättning.





I Socialstyrelsens rapport Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning Lägesrapport 2022 beskrivs att tillgången till boenden har varit en utmaning under flera år men att man för år 2021 såg en minskning. Detta år var mediantiden för verkställighet av samtliga beslut om bostad med särskild service 127 dagar, vilket innebär en minskning jämfört med föregående år då väntetiden var 135 dagar. Socialstyrelsen har dock inte kunnat utröna huruvida minskningen är en konsekvens av pandemin eller av systematiskt arbete för att minska väntetiderna.<sup>31</sup>

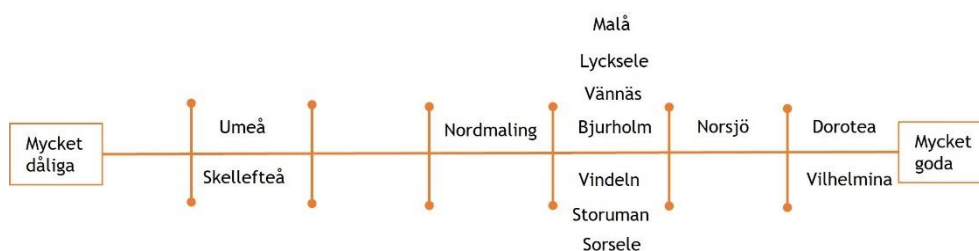
### Personliga ombud vittnar om svårigheter att få bostad

Personer som är över 18 år eller äldre, som har psykiska funktions-nedsättningar samt betydande svårigheter att utföra aktiviteter inom olika livsområden kan få stöd av ett personligt ombud. I den lägesrapport som Socialstyrelsen lämnade till regeringen i maj 2021 framkommer att de personliga ombuden vittnar om att det är svårt för denna grupp att få en bostad då de inte lever upp till ekonomiska krav som ställs. Det innebär att de riskerar hemlöshet och att de kan behöva flytta hem till, eller bo kvar hos, föräldrar vilket leder till ett ökat behov av anhörigstöd. De personliga ombuden vittnar vidare om att ovisshet kring boendesituationen leder till undergivenhet och ökad psykisk ohälsa.

## 3.6 Läget för nyanlända

I årets enkät uppger 13 av 15 kommuner att de tar emot anvisade nyanlända, en svarar att de inte gör det och en kommun har inte besvarat frågan. I årets enkät får dessa kommuner ange på en skala mellan mycket dåliga och mycket goda hur bra möjligheter de har att erbjuda dessa personer bostäder. De flesta kommuner uppger att möjligheterna är något över medel. I Dorotea och Vilhelmina är möjligheterna mycket goda och i Umeå och Skellefteå är de betydligt sämre.

Figur 17. Kommunernas bedömning om möjligheterna att erbjuda bostäder till anvisade nyanlända



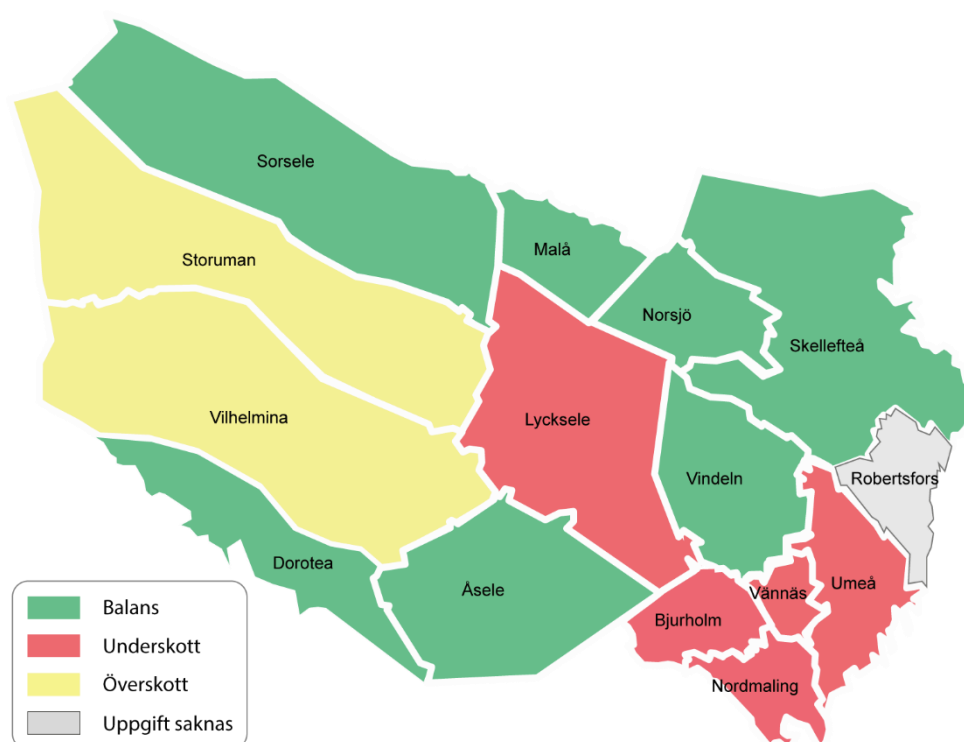
De flesta kommunerna samarbetar med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder till nyanlända, många uppger också att de regelbundet har dialog med privata fastighetsägare. Alla kommuner som har svarat på årets enkät uppger att de erbjuder nyanlända permanenta kontrakt eller tidsbegränsade kontrakt som kan följas av permanenta kontrakt eller till dess att

<sup>31</sup> Socialstyrelsen, 2022, Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning

nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen. Länets kommuner lever således upp till lagens intentioner, även om det inte alltid leder till ett permanent kontrakt för den nyanlände.

När det gäller läget för självbosatta nyanlända är det i år fem kommuner som uppger att det finns ett underskott av bostäder för denna grupp. Det är en fler än föregående år. Sju av kommunerna uppger att det är balans för denna grupp och i två kommuner finns det ett överskott på bostadsmarknaden.

Figur 18. Karta över utbudet av bostäder för självbosatta nyanlända bland kommunerna inom länet.



Sverige står 2022 för ett historiskt högt mottagande av skyddsbehövande i och med aktiveringen av EU:s massflyktsdirektiv 3 mars. Det innebär att personer från Ukraina ska erbjudas ett omedelbart och tidsbegränsat uppehålls- och arbetstillstånd i EU:s medlemsstater. I Sverige omfattas dessa personer av lag (1994:137) om mottagande av asylsökande och ska av Migrationsverket erbjudas plats för boende på förläggning. Den 1 juli 2022 föreslås en ny lagstiftning träda i kraft<sup>32</sup> som syftar till en jämnare fördelning av boende för vissa skyddsbehövande. Om lagen träder i kraft åligger det länets kommuner att anskaffa bostäder åt personer som beviljats skydd i Sverige enligt massflyktsdirektivet.

<sup>32</sup> Lagrådsremiss, 2022, Åtgärder för en jämnare fördelning av boende för vissa skyddsbehövande

Migrationsverkets generaldirektör har beslutat om ett fördelningstal för Västerbottens län om 2 371 personer. Detta kan komma att innebära en stor utmaning för kommunerna i länet och särskilt de kommuner som redan har en ansträngd situation på bostadsmarknaden.

#### **Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning**

Bosättningslagen, som denna lag kallas, syftar till att få till stånd en utjämning av fördelningen av nyanlända så att förutsättningarna för en snabb etablering förbättras. Alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunerna kan erbjuda nyanlända permanenta eller tillfälliga bostäder, i lagens förarbeten framgår dock att intentionen är att kommunerna bör erbjuda permanenta bostäder.

### **3.7 Läget för personer utsatta för våld**

Att det finns möjlighet att förändra sin boendesituation är ofta avgörande för att den som är utsatt för våld från närstående ska kunna lämna en destruktiv eller våldsam relation. Svårigheter att förändra sin boendesituation kan få stora konsekvenser, inte minst om det finns barn med i bilden. Personer som är utsatta för våld av en närstående drabbas ofta av olika typer av ohälsa och sjukskrivningar, vilket kan innebära begränsade möjligheter att köpa en bostad genom att beviljas lån. Det kan också vara svårt att få hyreskontrakt då det kan vara svårt att uppfylla hyresvärdars inkomstkrav. Den våldsutsatta kan också ha varit utsatt för så kallat ekonomiskt våld, där förövaren har tagit kontroll över den utsattas materiella tillgångar och ekonomi. Det kan till exempel handla om att skuldsätta den utsatta eller undanhålla eller kontrollera inkomster eller ekonomisk information. Våldsutsattheten kan alltså få konsekvenser som påverkar möjligheten till en ny bostad. Utsattheten för våld i nära relationer är större för gruppen kvinnor än för gruppen män och därför en viktig jämställdhetsfråga. Att mäns våld mot kvinnor ska upphöra är det sjätte jämställdhetspolitiska delmålet och en viktig del i att uppnå det övergripande målet om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

För att få en ökad kunskap om hur kommunerna arbetar för att hjälpa våldsutsatta med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende har länsstyrelserna fått i uppdrag att kartlägga kommunernas insatser (A2021/01299). Länsstyrelsen i Västerbottens län samordnar länsstyrelsernas arbete och lämnade en samlad redovisning den 30 mars 2022. Rapporten finns att hämta på Länsstyrelsen webbsida.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> [https://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten/om-oss/vara-tjanster/publikationer/visning-av-publikation.html#esc\\_entry=87&esc\\_context=34&esc\\_org=Iss%3Acounty%2FAC](https://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten/om-oss/vara-tjanster/publikationer/visning-av-publikation.html#esc_entry=87&esc_context=34&esc_org=Iss%3Acounty%2FAC)

## Lägesbild för Västerbotten

Länsstyrelsen i Västerbottens län genomförde tillsammans med Länsstyrelsen Norrbotten en enkätundersökning riktade till länets kommuner och kvinno- och tjejjourer med frågor om boendesituationen för våldsutsatta. Resultaten redovisades i Bostadsmarknadsanalysen för 2021. Bland annat visade kartläggningen att hård konkurrens, hög efterfrågan och långa kötider för att få bostäder försvårar möjligheten att hitta långsiktiga boendelösningar för våldsutsatta.

Den kartläggning som Länsstyrelsen i Västerbottens län har genomfört om kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta personer att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende fördjupar bilden av läget i länet för gruppen våldsutsatta. Kartläggningen genomfördes under hösten 2021. Företrädare för samtliga kommuner intervjuades, huvudsakligen socialsekreterare och chefer inom socialtjänsternas individ- och familjeomsorg. Fyra av länets kvinnojourer intervjuades också. Kartläggningen bekräftar bilden från föregående år. Det finns utmaningar för kommunerna att ge stöd till våldsutsatta att ordna stadigvarande boende.



## Kommunerna beskriver olika insatser

I kartläggningen uppger kommunerna att de kan tillhandahålla olika former av stödinsatser för att möjliggöra en övergång från skyddat boende till stadigvarande boende. Bland annat kan det handla om sociala hyreskontrakt, ekonomiskt bistånd till bostad eller förtur till hyreskontrakt. I årets bostadsmarknadsenkät har åtta kommuner uppgett att det är möjligt att ansöka om förtur i kommunen. Två av dessa kommuner, Vännäs och Skellefteå, uppger att förtur har getts till personer i behov av skyddat boende under 2021. Umeå, Skellefteå och Vännäs uppger att förtur getts till kvinnor utsatta för våld av närstående. I länsstyrelsernas kartläggning uppger kommunerna att möjligheten till att beviljas förtur påverkas av

den enskildes ekonomi. För att komma i fråga för ett förstahandskontrakt via förtur krävs att många gånger att de våldsutsatta är självförsörjande.

Kommunerna beskriver att socialtjänstens stödinsatser utgår från en individuell behovsbedömning, vilket stöd den våldsutsatta får beror på den enskildes situation och behov. Majoriteten av de våldsutsatta som kommunerna kommer i kontakt med är kvinnor. God intern samverkan i kommunen samt välfungerande samverkan med aktörer såsom kvinno- och tjejjour och bostadsbolag lyfts fram som framgångsfaktorer i arbetet. Flera av länets kommuner beskriver att bostadsbristen påverkar möjligheten att stödja våldsutsatta till stadigvarande boende.

En annan försvårande faktor är om den utsatta varit utsatt för ekonomiskt våld. Ofta ställs höga krav kring inkomst och självförsörjande för att få hyreskontrakt, vilket gör det svårare för våldsutsatta med betalningsanmärkningar eller svag ekonomi att få bostad. Detta stämmer överens med övriga länsstyrelsers regionala kartläggningar, där flera kommuner beskriver hur ekonomiskt våld och ekonomiska konsekvenser av våldsutsatthet försvårar för våldsutsatta att få bostad.

### **Samverkan kring stadigvarande boende**

Nio av länets kommuner uppger i Bostadsmarknadsenkäten att de samverkar med andra kommuner när det gäller personer som är utsatta för våld av närstående och som behöver byta kommun på grund av hotbilden. Dessa uppger att samverkan sker med kommuner inom länet. Fyra av kommunerna uppger också att de samverkar med kommuner utanför länet. Länsstyrelsens kartläggning visar att flera kommuner uppger att det ofta finns svårigheter förknippade med samverkan med andra kommuner. Samverkan sker oftast i enskilda ärenden, strukturerad samverkan är mer ovanlig. I flera kommuner saknas det rutiner och upparbetade arbetssätt för samverkan med andra kommuner.

Detta innebär utmaningar när den våldsutsatta inte kan återvända till hemkommunen efter vistelsen i skyddat boende. Då är det svårare för kommunerna att bistå med hjälp för att ordna stadigvarande boende. Flera kommuner beskriver att det är svårt att få hjälp av andra kommuner när den våldsutsatta inte kan återvända till hemkommunen. Bland annat lyfter kommuner fram att ekonomiska överväganden då riskerar att göra att den våldsutsattas behov inte sätts i första rummet. Flera av länets kommuner har också uppgett att möjligheten som finns i 2 a kap. 8 § andra punkten Socialtjänstlagen (2001:453) att ansöka om insatser i en annan kommun inte fungerar väl i praktiken. Det är svårt för våldsutsatta att beviljas insatser i andra kommuner på detta sätt. Ytterst ger bristande samverkan konsekvenser för våldsutsatta kvinnor och barn som riskerar att inte få det stöd de har behov av.

## 3.8 Personer som inte kan tillgodose sina behov på ordinarie bostadsmarknad

### Kommunernas arbete med att förebygga vräkningar

I bostadsmarknadsenkäten uppger nio kommuner att de jobbar med vräkningsförebyggande åtgärder och sju av dessa även att de har särskilda insatser för barnfamiljer. En kommun uppger att de jobbar med vräkningsförebyggande arbete för barnfamiljer men inte för övriga.

De vanligaste åtgärderna är uppsökande verksamhet till dem som riskerar att bli vräkta, skuldrådgivning och samverkan med det kommunala fastighetsbolaget. Särskilda insatser för barnfamiljer är exempelvis samarbete med skolan, prioritera dessa familjer för hembesök och tidiga kontakter med familjer som exempelvis är sena med hyresinbetalningar. Flera kommuner uppger också att de har inriktningsbeslut att barn inte ska bli hemlösa i kommunen. Trots det uppger Kronofogden att antalet barn som fick uppleva att en eller båda föräldrarna blev vräkta ökade under 2021 i riket som helhet. Även i Västerbottens län ökade antalet barn som berördes av vräkningar under 2021.<sup>34</sup>

### Länsstyrelsens arbete med vräkningsförebyggande insatser

Länsstyrelserna har under 2021 haft i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Länsstyrelserna i Västerbotten och Norrbottens län anordnade med anledning av detta en digital konferens om vräkningsförebyggande arbete som genomfördes under hösten 2021. Konferensen hade deltagare från kommunernas socialförvaltningar och budget- och skuldrådgivningar samt allmännyttiga och privata bostadsbolag i Norrbottens och Västerbottens län. Vid konferensen deltog föreläsare från Socialstyrelsen, en forskare inom barnrätt från Malmö universitet och en forskare i socialt arbete från Lunds universitet. Företrädare för allmännyttan i Umeå kommun, Kronofogdemyndigheten och Hyresgästföreningen föreläste på konferensen.

*Sammanfattning, erfarenheter och centrala medskick:*

Flera av föreläsarna uppmärksammade att strukturerad samverkan mellan olika aktörer är centralt för ett framgångsrikt vräkningsförebyggande arbete. Samverkan behöver ske mellan Socialtjänst och bostadsbolag, men även sjukvård/psykiatri, Kronofogdemyndigheten samt budget- och skuldrådgivare är aktörer som bör involveras i det vräkningsförebyggande arbetet. Att aktörerna i en samverkansgrupp har förståelse och kunskap om varandras olika roller och de olika processer respektive aktör verkar i är också en framgångsfaktor.

Att bostadsbolag tar tidig kontakt med hyresgästen vid en sen inbetalning, innan skulder byggs upp eller hunnit gå vidare till inkasso, lyftes som viktigt för att

---

<sup>34</sup> Kronofogden, 2022, statistik över vräkningar som berört barn

undvika en situation där en hyresgäst står inför att bli vräkt. Att bostadsbolagen erbjuder flexibilitet och möjlighet till anpassade avbetalningsplaner vid hyresskulder har varit särskilt viktigt under pandemin. Här är kommunernas förebyggande arbete också viktigt, att hyresgästen kan få hjälp av budget och skuldrådgivare utan alltför stora dröjsmål är angeläget när hyresskulder uppstår.

Skulder och vräkningar drabbar ojämlikt och vissa grupper är i högre grad utsatta än andra. Majoriteten av de familjer som vräks består av en ensamstående mamma med barn.

Många vräkningar syns inte i statistiken eftersom många hyr bostäder med osäkra kontrakt eller i andra hand vilket gör att de kan sägas upp vid sena hyresinbetalningar utan att ärenden hamnar hos Kronofogden.

De som utsätts för vräkningar hamnar ofta i olika situationer av hemlöshet. Erfarenheter från forskning visar att den mest effektiva åtgärden för att hjälpa hemlösa tillbaka till ett stadigvarande boende är en metod som kallas Bostad först som tyvärr används i väldigt begränsad omfattning.

Vräkningar och hemlöshet leder till att den sekundära bostadsmarknaden växer. För den enskilde leder det ofta till fortsatta sociala problem, psykisk och fysisk ohälsa och till bristande tillit både till samhället och till sin egen förmåga.

Barn drabbas särskilt hårt vid vräkningar eftersom påtvingade flyttningar är både fysiskt påfrestande och stressande för barn. Barns rätt till utbildning, lek och fritid samt hälsa och välbefinnande riskerar att åsidosättas vid vräkningar och forskning visar att en trygg boendesituation är grundläggande för barns rätt till den levnadsstandard som krävs för den fysiska, andliga, moraliska och sociala utvecklingen. De tillfälliga boendelösningar till vilka familjer som vräkts hänvisas till, som exempelvis hotell eller andra former av evakueringsboenden, är sällan anpassade efter barnens behov.



## Hemlöshet och sociala kontrakt

Av länets 15 kommuner uppger 12 av dem att de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet, en kommun uppger att de för närvarande inte arbetar med det och en kommun har inte besvarat frågan. Av de 12 som aktivt arbetar för att motverka hemlöshet uppger alla att de hyr ut lägenheter i andra hand, de flesta att de har uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och ett par har särskilda ägardirektiv eller överenskommelser med allmännyttan. Tio av kommunerna uppger att de har samarbete med det kommunala bostadsbolaget för att få fram bostäder till personer som inte godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden. Fyra av kommunerna har ett liknande samarbete med privata hyresvärdar. En av kommunerna som inte har den typen av samarbete förklarar det med att det är ett väldigt litet behov av den typen av stöd. Av de 14 kommuner som besvarat dessa frågor uppger 13 att de hyr ut bostäder i andra hand till personer med biståndsbeslut. Totalt uppgår antalet andrahands uthyrda bostäder till 463 stycken i dessa 13 kommuner. Tre av länets kommuner hyr även ut bostäder till personer som saknar biståndsbeslut.

### Olika situationer av hemlöshet

- akut hemlöshet hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende eller skyddat boende.
- institutionsvistelse och stödboende så som kriminalvårdsanstalt, HVB-hem, familjehem eller stödboende som drivs av socialtjänst eller hälso- och sjukvården.
- långsiktig boendelösning som försökslägenhet, träningslägenhet eller socialt kontrakt.
- eget ordnat kortsiktigt boende så som inneboende hos släkt eller vänner eller tillfälligt andrahandskontrakt.

## Förturer

I årets bostadsmarknadsenkät är det åtta kommuner som uppger att det går att ansöka om förtur, det är fyra fler än ifjol. Förtur söks i de flesta fall hos det allmännyttiga bostadsbolaget eller hos kommunen. I en av kommunerna är det socialtjänsten som bereder dessa ärenden. De kommuner där det inte går att ansöka om förtur är till största del länets mindre kommuner där det sannolikt är relativt enkelt att få tag i en bostad även utan förtur.

Det varierar på vilka grunder kommunerna har beviljat förtur under 2021. Det rör sig om oftast om våldsutsatta kvinnor, personer i behov av skyddat boende, hemlösa eller personer med sociala eller medicinska skäl som behöver en annan boendelösning. Det har även förekommit att personer som fått arbete i en kommun och hushåll som på grund av separation behöver en ny bostad fått förtur.



Flera kommuner uppger att de hjälper dem som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden eller som har behov att förändra sin boendesituation på annat sätt. Det görs bland annat genom överenskommelser med allmännyttan om att en viss del av beståndet får hyras av kommunen som i sin tur hyr ut i andra hand (se föregående avsnitt). Huruvida detta ska betraktas som förtur är dock osäkert då det inte framgår om andrahandskontrakten övergår till förstahandskontrakt.

Förturer skulle kunna användas för att hjälpa fler hushåll som exempelvis ofrivilligt hemmaboende vuxna eller de som trångbodda och har svårt att flytta till ett större boende. Det är dock upp till kommunerna, och de kommunala bostadsbolagen, att besluta om hur de väljer att använda förturer för att tillgodose de behov som finns.

### **Förtur**

Förturer används för att hjälpa dem som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden eller påverka sin boendesituation och innebär att ett hushåll ges företräde till förstahandskontrakt utifrån olika kriterier.

## **Hyresgarantier används i liten utsträckning**

Enbart Vilhelmina kommun uppger i år att de ställer ut kommunala hyresgarantier. 12 kommuner uppger att de inte gör det och två kommuner har inte besvarat frågan. De som inte ställer ut hyresgarantier förklarar det med att frågan inte har varit aktuell, att det inte finns behov av det eller för att det är för administrativt tungt eller för att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risk som det innebär för kommunen. Vilhelmina uppger att de genom detta har kunnat hjälpa personer som har låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav.

### **Hyresgaranti**

Hyresgaranti innebär att en kommun gör ett borgensåtagande för att garantera en hyresgästs skyldighet att betala hyran. Det kan exempelvis vara aktuellt för den som har en tillfällig anställning eller en betalningsanmärkning och därför kan ha svårt att uppfylla de inkomstkrav som många hyresvärdar har. Om kommunen lämnar hyresgaranti har de möjlighet att få ett statligt bidrag om 5000 kr enligt förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. För att kommunen ska kunna få bidrag ska hyresgarantin lämnas till personer eller hushåll som har ekonomiska förutsättningar att kunna betala hyran utan stöd enligt socialtjänstlagen.

## Social dumpning

Statskontoret fick under 2020 i uppdrag av regeringen att kartlägga aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, det som också kommit att kallas för social dumpning eller social export. Detta fenomen har uppmärksammats de senaste åren och innebär att en kommun genom sitt agerande får en person med försörjningsstöd att flytta till en annan kommun utan att personen själv har uttryckt en tydlig vilja att flytta. De som utsätts för detta befinner sig i en socialt eller ekonomiskt utsatt situation. Statskontoret lyfter i sin kartläggning fram nyanlända, personer med missbruk eller andra sociala problem, strukturellt hemlösa och personer i behov av skyddat boende som utsätts för detta.<sup>35</sup>

Enligt Statskontoret kan det vara svårt att slå fast när en person utsätts för aktiv medverkan till bosättning i en annan kommun. Detta eftersom ett beslut att flytta alltid fattas av den enskilde och inte kan vara tvingande. Dock kan kommuner agera på sätt som gör att den enskilde upplever att den är tvungen att flytta. Det kan bland annat handla om att en kommun kräver att en person söker bostad utanför kommunen för att beviljas försörjningsstöd, att kommuner hjälper en person med flyttkostnader och hyra i den nya kommunen, eller att kommuner genom bostadsrådgivning hjälper en person att hitta en bostad i en annan kommun.

Statskontorets kartläggning visar att 63 % av landets kommuner har tagit emot nya invånare som fått hjälp av socialtjänsten i sin tidigare hemkommun att ordna ett boende i den nya kommunen. Den visar också att det är vanligare att kommuner med låg skattekraft, högre arbetslöshet än genomsnittet och som uppger att de har balans eller överskott av bostäder i kommunen tar emot nya invånare som fått hjälp av socialtjänsten att ordna boende i den nya kommunen.

Uppgifterna ovan kommer från en enkät som Statskontoret genomfört. I Västerbottens län var det många kommuner som inte besvarade enkäten varför det är svårt att dra slutsatser om hur vanligt förekommande aktiv bosättning är i länet. Av de som besvarade enkäten uppgav fyra kommuner att de tagit emot nya invånare som fått hjälp av socialtjänsten i sin tidigare hemkommun att ordna bostad i den nya kommunen. Utifrån vad som framkommit i Statskontorets kartläggning skulle dock flera av länets kommuner kunna vara sådana till vilka andra kommuner hjälper personer att flytta då flera har både lägre skattekraft än genomsnittet och bedömer att det är balans på bostadsmarknaden eller att det finns ett överskott av bostäder.

---

<sup>35</sup> Statskontoret, 2020, Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun – en kartläggning.

## 4. Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

### 4.1 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod men om förutsättningarna förändras kan det behöva ske oftare än så. Riktlinjerna antas separat och ska vara vägledande för kommunens samlade insatser kopplat till bostadsmarknaden. Riktlinjerna utgör exempelvis ett viktigt underlag när kommunen i sin översiktsplan ska visa hur det långsiktiga behovet av bostäder ska tillgodoses genom bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, vilket framgår av 2 kap. 3 § 5 och 3 kap. 5 § 1 Plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen ska i bostadsmarknadsanalysen redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

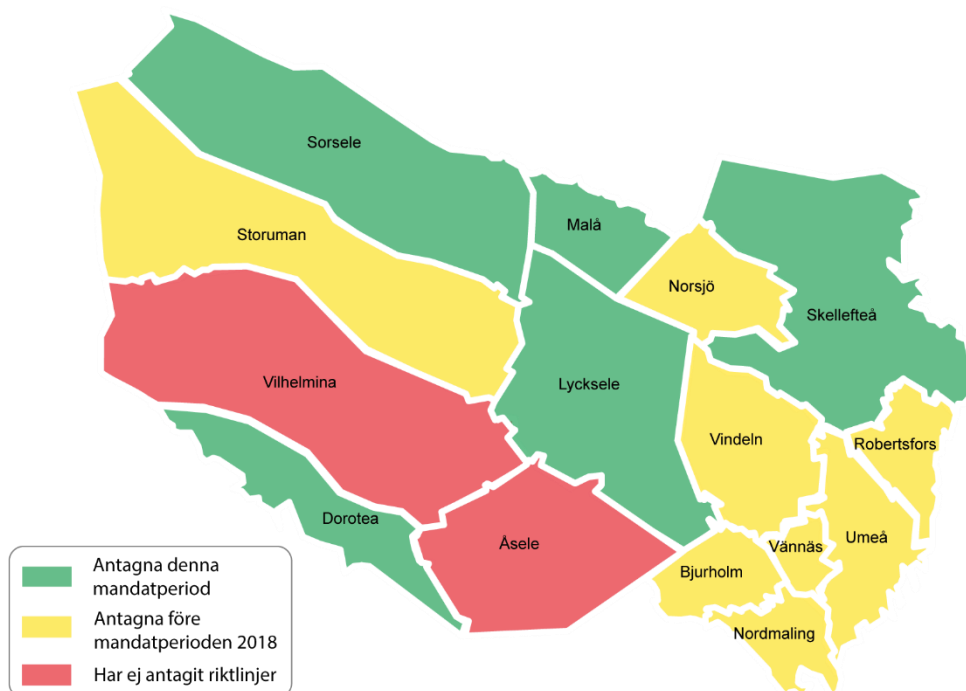
Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet, hur de planerar för nya bostäder och hur bostadsbehoven för olika grupper ska tillgodoses. Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen ger förutsättningar för framförhållning både när det gäller bostadsbyggande och andra insatser och åtgärder kopplade till bostadsförsörjningen.

När kommunerna tar fram riktlinjer ska de samråda med berörda kommuner och ge Länsstyrelsen, regionen och övriga regionala organ möjlighet att yttra sig.

#### **Många kommuner saknar aktuella riktlinjer**

I bostadsmarknadsenkäten anger 13 kommuner att kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Åtta av dessa har antagit riktlinjer före pågående mandatperiod (2018-2022). Åsele och Vilhelmina kommun saknar i dagsläget antagna riktlinjer. En kommun uppger att riktlinjerna finns i kommunens översiktsplan vilket innebär att de inte uppfyller kraven enligt bostadsförsörjningslagen och plan- och bygglagen. Sammantaget är det tio kommuner som inte uppfyller de krav som finns i lagen och som därmed har behov av att anta nya riktlinjer.

Figur 19. Karta som visar när kommunerna i Västerbottens län antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen.



### Riktlinjerna skiljer sig åt mellan kommunerna

Förutsättningarna på bostadsmarknaden ser olika ut i länets kommuner, liksom möjligheterna att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen. De riktlinjer som har tagits fram skiljer sig därmed också rätt mycket mellan kommunerna. Det gäller både inriktningen på mål, insatser och åtgärder, samt de analyser som ska ligga till grund för riktlinjerna. Kvantitativa mål för byggande är vanligare i stora kommuner. Exempelvis har Umeå kommun som mål att ”Så länge det råder bostadsbrist i Umeå ska kommunen genom god mark- respektive detaljplaneberedskap ge förutsättningar för att det färdigställs minst 2 000 bostäder per år”. Mindre kommuner utformar vanligtvis mer kvalitativa mål som ”Stora möjligheter till aktiv fritid ska finnas med i allt planeringsarbete med att skapa attraktiva och goda livsvillkor” och ”Trygga miljöer och säkra trafiklösningar ska eftersträvas”. Flera kommuner, där marknadsförutsättningar för nyproduktion är sämre, har formulerat mål och planerade insatser som rör upprättande och användande av LIS-planer för att stimulera nyproduktion av småhus. I de flesta riktlinjerna finns en tydlig koppling mellan mål och planerade insatser, men i flera kommuner behövs tydligare kopplingar mellan planerade insatser och målen för att de ska kunna följas upp och användas på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Som exempel kan en kommun ha som mål att ingen invånare ska behöva leva i akut hemlöshet och planerade insatser kopplat till målet kan till exempel vara avtal med fastighetsägare att tillhandahålla lägenheter för uthyrning via kommunen. De brister som finns i kommunernas riktlinjer rör till största del analyser av bostadsbehovet för särskilda grupper. Även analyserna av marknadsförutsättningar

och demografi är i många fall bristfälliga, och i vissa fall saknas helt analys som grund för riktlinjerna.

Riksdagen röstade den 28 april 2022 igenom ändringar i bostadsförsörjningslagen som börjar gälla den 15 oktober 2022. Ändringarna innebär att den analys som ska ligga till grund för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska ha en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen. Kommunerna ska bland annat analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Med anledning av att det är många kommuner som behöver anta nya riktlinjer och kommande förändring i bostadsförsörjningslagen ser Länsstyrelsen anledning att kommande år föra särskild dialog med och stödja kommunerna i deras arbete att med hjälp av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen.

## **4.2 Samverkan om bostadsförsörjningen**

Tretton kommuner svarar i årets bostadsmarknadsenkät att det sker intern samverkan mellan olika förvaltningar i kommunen i planeringen för bostadsförsörjningen. Det vanligaste är att samverkan sker mellan kommunstyrelser, olika förvaltningar, socialtjänster och allmännyttan. En kommun har svarat att samverkan inte sker men uppger inte varför så är fallet och ytterligare en kommun har inte besvarat frågan om samverkan.

Endast Norsjö och Umeå uppger att de samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen och uppger att samverkan sker både inom och utom länet. Samverkan handlar framför allt om utbyte av information.

De flesta kommunerna i länet uppger att de samverkar med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. Samverkan sker med i de flesta fall med allmännyttan men även med privata bostadsbolag, byggaktörer, civilsamhälleorganisationer och Länsstyrelsen.

Många av länets mindre kommuner står inför liknande utmaningar när det kommer till bostadsförsörjning men har samtidigt små resurser att ägna åt planeringen för bostadsförsörjningen. Det kan därför finnas många fördelar med att samordna resurser vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning och de underlag och analyser som ska ligga till grund för kommunernas mål och insatser för bostadsförsörjningen. Att det nu görs stora investeringar i länet som förväntas ge positiva effekter på arbetsmarknaden gör att det de närmaste åren kan finnas än starkare skäl att samverka kring bostadsförsörjningen så att fler kommuner kan dra nytta av den positiva utvecklingen.

## **4.3 Allmännyttan**

I alla länets kommuner finns det allmännyttiga bostadsbolag i någon form. Dessa har en stark ställning på bostadsmarknaden och ska enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag förvalta lägenheter som upplåts med

hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

I länet som helhet ägs och förvaltas 28 % av alla bostäder i flerbostadshus av allmännyttiga bolag. Flera kommuner har en ännu högre andel, i exempelvis Bjurholm, Malå och Dorotea är minst 80 % av bostäderna i flerbostadshusbeståndet i allmännyttans ägo. I Umeå och Skellefteå är andelen lägre, 27 % respektive 22 %. Allmännyttan äger och förvaltar även specialbostäder. I länet som helhet ägs 52 % av beståndet av specialbostäder av allmännyttiga bostadsbolag och i flera kommuner är andelen ännu högre. I Bjurholm, Norsjö och Malå äger allmännyttan över 80 % av specialbostäderna. I Dorotea kommun äger allmännyttan 117 av 122 specialbostäder, dvs. 96 %.

I nio av länets kommuner har ingen förändring skett avseende antalet bostäder i allmännyttans bestånd mellan åren 2020 och 2021. I Nordmaling, Robertsfors har antalet allmännyttiga bostäder minskat med några få bostäder mellan 2020 och 2021. I Skellefteå har antalet bostäder minskat med 200 lägenheter under samma period. Vid en jämförelse fem år tillbaka (2017) är det enbart i Skellefteå och Vilhelmina som allmännyttans bostäder i flerbostadshus har minskat i absoluta tal. Som andel av bostadsbeståndet är dock läget i princip oförändrat. I några av länets befolkningsmässigt små kommuner har allmännyttans nyproduktion bidragit till att öka dess andel av bostadsbeståndet, exempelvis i Nordmaling, Vindeln och Malå.

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

Flera av de ägardirektiv för de allmännyttiga bolagen som länets kommuner har antagit innehåller också sociala målformuleringar. Till exempel anger Norsjö kommun att bolaget ska ha skäligena hyresnivåer och erbjuda bostäder som är tillgängliga för alla oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Även Umeå kommuns allmännytta ska enligt ägardirektiven bidra till att det finns tillgång till en variation av bostäder beträffande boendekostnader och hyresnivåer samt motverka segregation. I Lycksele kommuns ägardirektiv anges att bolaget ska ta ett socialt ansvar. I Nordmalings kommuns ägardirektiv anges att bolaget ska medverka till att skapa social gemenskap och ökad integration. I Skellefteå kommuns ägardirektiv står uttryckligen att bolaget ska bidra till att lösa socialförvaltningens behov och förmedling av bostäder. I Vilhelmina regleras att bolaget ska underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden genom ungdomshyror. Vännäs kommun har som mål att bolaget ska erbjuda bostäder till utsatta grupper.

## 4.4 Kommunernas översiktsplanering

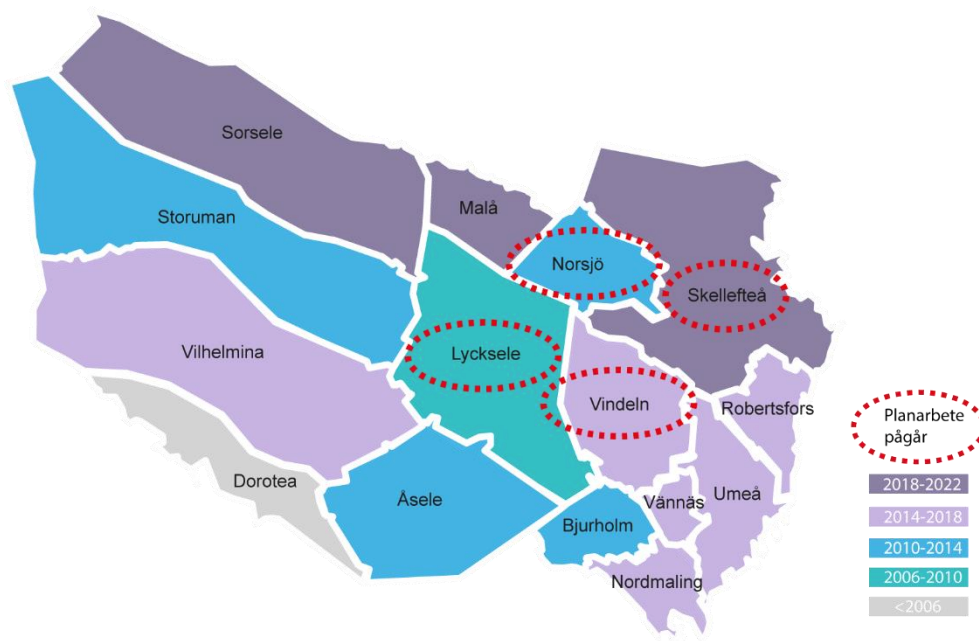
Översiktsplanen utgör ett viktigt instrument för att kunna realisera kommunens bostadspolitiska ambitioner som kommer till uttryck i riktlinjerna för bostadsförsörjningen. I översiktsplanen ska kommunen redovisa sin syn på hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Det ska även framgå hur det långsiktiga behovet av bostäder ska tillgodoses (3 kap. 5 § 1 plan- och bygglagen) genom bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (2 kap. 3 § 5 Plan- och bygglagen). Detta kan göras genom att peka ut lämpliga områden för framtida bostadsbebyggelse, men också genom att formulera mål och riktlinjer kring hur befintlig och ny bebyggelse ska utvecklas och utformas i syfte att åstadkomma en god bebyggd miljö. Översiktsplanen ska sedan fungera som stöd och ge riktning för efterföljande planering och kommunens strategiska markpolitik.

### Översiktsplanarbetet i Västerbottens län

Sedan kravet på att redovisa hur bostadsbehovet ska tillgodoses i översiktsplanen infördes i plan- och bygglagen 2014 har ni av länets kommuner antagit en ny kommuntäckande översiktsplan eller fördjupad översiktsplan för kommunens centrala delar. Arbete med att ta fram nya planer pågår i ytterligare tre kommuner. Planeringstrenden är positiv och takten på kommunernas översiktsplanarbete har ökat betydligt de två senaste mandatperioderna.

Ytterligare vägledning och kompetenshöjande insatser behövs när det gäller hur bostadsfrågan kan integreras i översiktsplanarbetet och hur kopplingen till kommunens riktlinjer kan bli tydligare. Bland de översiktsplaner som har antagits efter att den nya lagstiftningen trädde i kraft är bostadsförsörjningsfrågan fortfarande relativt sparsamt behandlad. Det gäller särskilt de kommuner som fortfarande saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunerna kan av den anledningen ha mer begränsade förutsättningar och underlag som kan användas för att lyfta relevanta frågor kopplat till bostadsförsörjning i översiktsplaneringen. Även andra faktorer som vilken typ av bostadsutmaningar kommunen står inför, vilka lösningar som anses relevanta samt kommunens planeringsresurser och kompetens gällande bostadsförsörjning påverkar på vilket sätt frågan hanteras i översiktsplanen.

Figur 20. Översiktsplanläget i kommunerna i Västerbottens län.



#### 4.5 Kommunernas markpolitik

Att äga mark i attraktiva lägen är ett viktigt verktyg för kommuner som vill föra en aktiv bostadspolitik. Genom markanvisningsavtal kan kommunerna ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller bostädernas upplåtelseform och storlek. Kommunen kan även styra mot ekonomiskt överkomliga bostäder eller få tillgång till bostäder för kommunal förmedling.

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten äger alla kommuner i länet mark som är lämplig för bostadsbyggande och fyra kommuner planerade att köpa ytterligare mark för bostadsbyggande. Nio av länets kommuner uppger att de har antagna riktlinjer för markanvisning och utöver det som står i lagkravet har Lycksele, Umeå och Vännäs även inkluderat sociala- och miljömässiga aspekter, konkurrensförhållanden eller säkra arbetsplatser i riktlinjerna. Umeå svarar även att de ställer krav på att kommunen ska erbjudas hyra ett visst antal bostäder för kommunens eget behov. Bjurholm och Skellefteå är de enda kommunerna i länet som erbjuder tomträtt vilket innebär att den som bor med tomträtt hyr marken runt sitt hus av kommunen. Det är dock bara Bjurholm som inom de senaste två åren upplåtit kommunal mark med tomträtt.



## 5. Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

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

### 5.1 Medverkan i kommunala planprocesser

Länsstyrelsen ger kommunerna råd och stöd om tillämpningen av plan- och bygglagen och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt tillhandahåller planeringsunderlag och vägleder kommunerna i den fysiska planeringen och bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska se till att de statliga intressena tas tillvara och samordnas, och har en viktig roll att bevaka och ha en helhetssyn när det gäller mellankommunala och regionala frågor. Utöver detta har länsstyrelsen tillsyn över detaljplaner och kan i vissa fall överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan. Länsstyrelsen ska också ge byggnadsnämnderna råd och stöd i deras arbete med lovgivning och tillsyn. Länsstyrelsen har också som ambition att genom återkommande träffar med kommunerna få tillfälle att både informera om pågående uppdrag, ändringar i lagstiftning, ge vägledning och råd samt diskutera aktuella frågor som rör planering och bostadsförsörjning.

För att underlätta kommunernas arbete med att aktualitetspröva översiktsplanen och ta fram nya planer har Länsstyrelsen Västerbotten sammanställt relevant planeringsunderlag och vägledning på Länsstyrelsens [webbplats](#). Underlaget innehåller information om hur statliga och allmänna intressen samt bostadsförsörjningsfrågor kan hanteras i översiktsplanen.

### 5.2 Handläggning av investeringsstöd

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om statligt investeringsstöd till hyres- och studentbostäder samt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre (se kapitel 2). Länsstyrelsen handlägger också stöd till energieffektivisering i flerbostadshus.

### 5.3 Övriga insatser kopplat till bostadsförsörjning

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

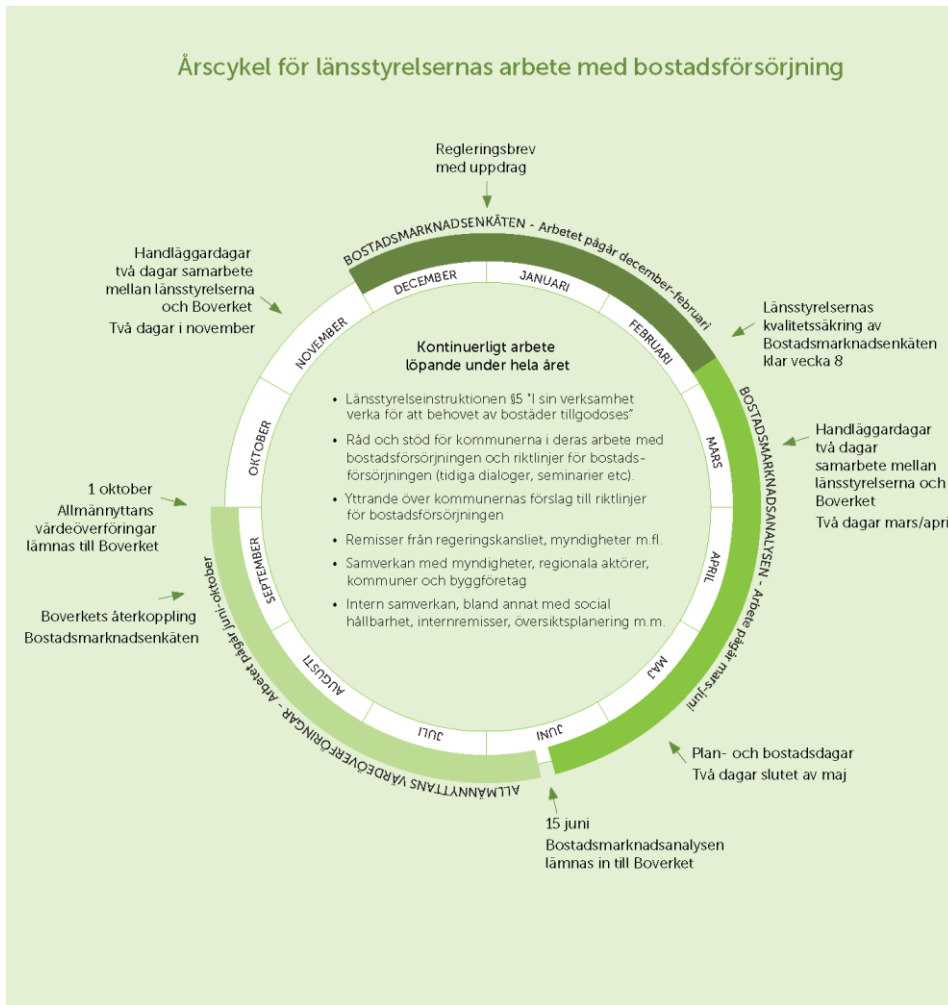
Under hösten 2021 har Länsstyrelsen Västerbotten tillsammans med Länsstyrelsen Norrbotten anordnat en digital konferens om vräkningsförebyggande arbete riktad till kommuner och bostadsbolag. Konferensen har genomförts i efterspelet av regleringsbrevsuppdraget 3.B.3, vilket redovisats i 2021 års bostadsmarknadsanalys. På konferensen deltog bland annat företrädare för bostadsbolag, forskare i barnrätt och socialt arbete samt Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen, där deltagarna bland annat pratade om vikten av samverkan mellan olika aktörer i det vräkningsförebyggande arbetet och hur barn och vuxna påverkas av vräkningar och hemlöshet.

I regleringsbrevet för 2022 har länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Motverka och förebygga hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i 2023 års bostadsmarknadsanalys.

Varje år samlar Länsstyrelsen också 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 21. Bild som beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning under ett år.



## 6. Källförteckning

### Statistik

Arbetsförmedlingen: Registerbaserad arbetskraft

Kronofogden: Statistik över vräkningar som berört barn

SCB: Antal fritidshus efter region och år

SCB: Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 – 2021

SCB: Folkmängden den 1 november efter år, region och kön

SCB: Folkmängden efter tabellinnehåll, region, ålder, år och kön

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

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

SCB: Hyresrätter i flerbostadshus (år 2020) fördelat efter region, typ av byggherre och modell för hyressättning

SCB: Medelpriser för småhus 2021 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år.

SCB: Medelårshyra i hyreslägenhet efter region, hyresuppgift och år

SCB: Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal.

SCB: Påbörjade lägenheter i nybyggda hus under 1-4:e kvartalet 2020 och 2021

### Övriga referenser

Arbetsförmedlingen, 2022, Kompetensförsörjning vid stora företagsetableringar och företagsexpansioner

Diskrimineringsombudsmannen, 2021:3, Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder

Grander, Rasmusson, Salonen (2019), Flyttkedjor - En litteraturöversikt om befintlig forskning om bostadsflyttkedjor.

Lagrådsremiss, 2022, Åtgärder för en jämnare fördelning av boende för vissa skyddsbehövande

Ramboll (2021) Scenarioanalys av framtida samhällsutveckling i Skellefteå kommun.

Regeringskansliet, Pressmeddelande: Samordnare ska underlätta hållbart samhällsbyggande i norra Sverige

Region Västerbotten, 2021, Konjunkturläge Västerbotten 2021

Socialstyrelsen, 2022, Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning

SOU 2022:12, Startlån till förstagångsköpare av bostad

Statskontoret, 2020, Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun – en kartläggning.

Sveriges förenade studentkårer, 2021, SFS Bostadsrapport 2021 – Bostadssituationen för landets studenter

Umeå kommun (2020), Befolkningsprognos – Umeå kommun 2020-2031.

[www.fastighetsbyran.com/sv/sverige/artiklar/vinnare-och-forlorare-pa-fritidshusmarknaden](http://www.fastighetsbyran.com/sv/sverige/artiklar/vinnare-och-forlorare-pa-fritidshusmarknaden), 2022-06-07



## **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