

Den stora bostadsutmaningen

Vad står på spel om bostadsbehovet i norra Norrland inte möts?

Inledning

Norra Sverige står inför flera, stora industriinvesteringar. Det är drivkraften bakom en samhällsomvandling med sällan skådad omfattning och hastighet. De lokala, regionala och nationella förväntningarna på etableringarna är mycket stora. Att det svenska EU-ordförandeskapet inleddes i Kiruna var ingen slump. Lyckade etableringar och en fungerande samhällsomvandling i norra Norrland är en nationell angelägenhet med hög politisk prioritet. All tillväxt som går att uppbåda behövs, särskilt om Sverige går in i en lågkonjunktur.

Det är inte bara förväntningarna som är stora, utan även beloppen. I Norrbottens och Västerbottens län handlar det om över 1 100 miljarder kronor de kommande åren. Regeringens samordnare för norra Norrlands samhällsomvandling skriver att de närmsta fem åren blir avgörande och att Sveriges förmåga att lyckas med klimatomställningen och attrahera nya etableringar avgörs av hur väl nutida etableringar lyckas.¹ Den främsta utmaningen

är kompetensförsörjning, som kräver rätt förutsättningar för stor inflyttning till de berörda orterna. För att inflyttningen ska lyckas krävs bostäder, och det krävs bostäder som den inflyttade arbetskraften efterfrågar. Om detta handlar den här rapporten.

Vi undersöker i vilken utsträckning den planerade nyproduktionen kan tillgodose behoven samt om den planerade nyproduktionen motsvarar det behov och det som den eftersökta arbetskraften efterfrågar. Vi gör också en beräkning av den förlust som det skulle innebära om bostadsbehovet inte tillgodoses. Här har vi valt perspektivet förlorade skatteintäkter för de berörda kommunerna.

Juni Strategi & Analys AB har ansvarat för sammanställning av data, beräkningar och analys. För tolkning svarar Mäklarsamfundet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Läsanvisningar och metod	3
1. Arbetskraftsbehov och förväntad inflyttning	6
1.1. Mångdubbel inflyttning behövs	6
1.2. Hur många bostäder krävs?	8
1.3. Sammanfattning	9
2. Vad efterfrågar den inflyttande arbetskraften?	11
2.1. Inrikes flyttningar till Skellefteå	11
2.2. Över hälften av befolkningen bor i småhus	12
2.3. Sammanfattning	13
3. Kan nyproduktion och demografisk utveckling lösa bostadsbehovet?	15
3.1. Frigjorda bostäder på grund av demografisk utveckling	15
3.2. Planerad nyproduktion i kommunerna	17
3.3. Planerad nyproduktion utifrån behov	18
3.4. Kommande över- och underutbud av boendetyper i kommunerna	18
3.5. Sammanfattning	19
4. Kan ökad rörlighet lösa problemet?	21
4.1. Behov av ökad rörlighet med hänsyn till byggplanerna	22
4.2. Var finns potentialen att frigöra bostäder?	23
4.3. Sammanfattning	27
5. Potentiella förluster för kommunerna	29
5.1. Vad står på spel - Förlorade skatteintäkter om bostadsbehovet inte möts?	29
5.2. Konsekvenser av fördröjda etableringstider	30
5.3. Sammanfattning	31
5.4. Avslutande ord	32
Bilaga: Metodbeskrivning och variabelförteckning	33
Slutnoter	34

Sammanfattning

Om rörligheten i framförallt småhusbeståndet inte ökar, och etableringstiderna fördröjs i enlighet med rapportens beräkningar, uppskattas det att de totala skatteintäkterna från den inflyttade arbetskraften i Skellefteå och Boden skulle bli 32 respektive 21 procent lägre jämfört med om etableringarna helt hade gått enligt plan. Detta motsvarar en förlust om i genomsnitt cirka 115 respektive 59

mnkr per år över hela etableringstiden, vilket i respektive kommun motsvarar kostnaden för drygt 1 000 respektive 500 elever i grundskolan. Eftersom Luleå, utifrån beräkningarna i rapporten, bedöms klara sitt bostadsbehov med hänsyn till inflyttarnas efterfrågan och därmed inte heller kan antas förlora potentiella skatteintäkter finns kommunen inte med i sammanställningen nedan.

	Rörligheten i småhusbeståndet måste öka med...	Sker inte detta riskerar etableringstiden att öka med upp till...	Tar etableringstiden så lång tid blir de potentiella skatteintäkterna...	I kronor & ören i snitt per år...
Skellefteå	3,2 procentenheter	4 år	32% lägre	115 mnkr
Boden	1,5 procentenheter	5 år	21% lägre	59 mnkr

Motsvarande kostnaden för 1 057 st. elever i grundskolan

Motsvarande kostnaden för 527 st. elever i grundskolan

Läsanvisningar och metod

Rapporten inleds med en kort genomgång av de studerade företagsetableringarna och berörda kommunerna. Därefter beräknas hur stor inflytt etableringarna kräver i respektive kommun och hur många bostäder som krävs för att möta den befolkningsutvecklingens behov. En röd tråd i den här rapporten är att ett ensidigt fokus på volymer av byggda eller frigjorda bostäder är ett misstag som minskar sannolikheten att kommunerna löser bostadsutmaningen, med försenad etablering och förlorade skatteintäkter som följd. De tillgängliga bostäderna behöver också efterfrågas av inflyttarna. För att förstå den inflyttade arbetskraftens bostadspreferenser följer därför ett kapitel om inflyttarnas ålder och befintliga boendestandard, två faktorer som väger tungt i vilken typ av bostäder de efterfrågar. I stort förlitar man sig på nyproduktion för att möta bostadsbehovet i kommunerna. I ett eget kapitel undersöker vi därför hur väl nyproduktion samt naturlig, demografisk rörlighet kan möta den inflyttade arbetskraftens efterfrågade behov. Generellt finns en stor potential

att frigöra bostäder genom ökad rörlighet, men förutsättningarna för detta varierar mellan olika lokala bostadsmarknader. I ett eget kapitel undersöks därför vilken potential som ökad rörlighet har specifikt för de berörda kommunerna samt vilka grupper som insatser behöver riktas mot för att öka rörligheten på respektive kommuns bostadsmarknad. I det avslutande kapitlet sammanfattar vi rapportresultaten och beräknar samtidigt förlusterna för kommunerna i termer av förlorade skatteintäkter om det efterfrågade bostadsbehovet inte kan mötas.

Analysen och beräkningarna baseras på en rad antaganden och beräkningsmodeller. I inledningen av varje kapitel redogörs kort för tillämpad metod i respektive kapitel. Som bilaga till rapporten finns en detaljerad metodbeskrivning för varje kapitel och en genomgång av de variabler som använts.

Skellefteå kommun - Northvolt

Northvolts etablering i Skellefteå är en av de mest omskrivna och uppmärksammade etableringarna på många år. Northvolt bygger en fabrik för litiumjonbatterier för elbilar och lagring av energi i Bergsbyn i Skellefteå. Fabriken byggs ut i etapper och planeras stå helt färdig 2025. Vid full produktionskapacitet ska fabriken tillverka en miljon elbilsbatterier per år.

Idag har Northvolt 2 300 anställda, varav 1 000 i Skellefteå. Till 2025 beräknas totalt 3 000 anställda i Skellefteå. Kommunen har räknat med att cirka 8 000 indirekta arbetstillfällen kan tillkomma. Detta i en kommun där det idag bor drygt 73 000 personer, som har ett befolkningsmål om 90 000 invånare 2030 och 100 000 invånare till 2040. Målet har reviderats upp ordentligt med anledning av bland annat Northvolts etablering och den kommande Norrbottenbanan.

De huvudsakliga yrkesgrupper som Northvolt söker är bland annat ingenjörer, automationstekniker, processoperatörer och lagerarbetare.

Luleå kommun - LKABs fosforfabrik

LKAB vill utveckla en industripark i Luleå för att utvinna fosfor, sällsynta jordartsmetaller och fluor från järnmalmsbrytningen i Kiruna och Gällivare. I mars 2022 godkände kommunstyrelsen ett markanvisningsavtal mellan Luleå kommun och LKAB. Etableringen planeras vara i drift 2027. LKAB uppger att cirka 500 arbetstillfällen kan skapas direkt genom den nya etableringen. Det rör sig om ingenjörer, processoperatörer, automationstekniker och lagerarbete bland annat. Idag har LKAB cirka 220 anställda i Luleå. Luleå kommun har nu 78 867 invånare. Kommunens befolkningsmål är 100 000 invånare senast år 2040, alltså 1 200 personer per år. 2021 växte med 318 personer 2021.



Boden kommun - H2 Green Steel

H2 Green Steel är ett svenskt företag med planer att producera stål med en nästintill fossilfri process med hjälp av vätgas. Vätgasreduktion inom ståltillverkning är ett alternativ till traditionell tillverkning som möjliggör omfattande utsläppsminskningar med upp till 95 procent. I februari 2021 meddelades intentioner att etablera ett stålverk i Norra Svartbyn, Boden. Produktionen beräknas starta 2024, med målsättningen att ha producerat fem miljoner ton fossilfritt stål innan år 2030. Totalt beräknas satsningen skapa upp till 1 500 arbetstillfällen. Enligt företaget kan de indirekta effekterna bli cirka 10 000 nya jobb i området runt Boden. Aktuella yrkesgrupper är bland annat ingenjörer och anställda inom logistik, konstruktion, hållbarhet och ekonomi.

Idag har kommunen cirka 28 000 invånare. Kommunledningen beräknar att befolkningen behöver växa till mellan 33 000 och 34 000 invånare till 2030, och att etableringen medför stora ekonomiska åtaganden för kommunen.

1

1. Arbetskraftsbehov och förväntad inflyttning

Kommunerna som berörs av företagsetableringarna har under flera år haft en relativt låg inflyttning. I delar av bostadsbeståndet finns vakanser, men det råder inget tvivel om att fler bostäder behövs för att klara den inflyttning av arbetskraft som krävs för att etableringarna ska gå enligt plan. Det första steget för att närma oss svaret på frågan vilka bostadsbehov som aktualiseras av etableringarna är att få en uppfattning om hur stor inflytt etableringarna kräver och inflyttarnas boendepreferenser.

För att beräkna hur befolkningmängden förändras används här samma modell som regeringens samordnare för samhällsomvandlingen i norra Norrland använder. Det är en sysselsättningsmultiplikator, där det antas att ett nyskapat arbetstillfälle innebär en ökning med

en inflyttare och att varje hushåll innehåller totalt 2.5 personer samt att varje inflyttare indirekt skapar arbeten hos underleverantörer och samhällsfunktioner som vård och omsorg. 100 nyskapade arbetstillfällen kräver därmed en inflyttning på totalt 450 individer.²

Med grundantagandet i multiplikatorerna genererar de olika etableringarna ett befolkningsbehov enligt nedanstående tabell. För både Skellefteå och Boden handlar det om betydande befolkningsökningar under en relativt kort period, medan Luleås beräknade befolkningsökning är mer blygsam. Beräkningarna förutsätter lyckade etableringar samtidigt som etableringens framgång beror på tillförseln av befolkningen, en ökning i tillgänglig arbetskraft, i takten nedan.

	Antal arbetstillfällen	Procentuell ökning av arbetstillfällen	Befolkningsökning	Procentuell befolkningsökning
Skellefteå ³	3 000	9%	13 500	18%
Luleå	500	1%	2 250	3%
Boden	1 500	16%	6 750	24%

1.1. Mångdubbel inflyttning behövs

En avgörande fråga är att attrahera inflyttare med efterfrågad kompetens och erfarenhet. Människor behöver både vilja och kunna flytta till kommunerna. För Skellefteå och Bodens del i en betydligt större utsträckning än vad som varit fallet historiskt. I tabellerna visas hur många invånare kommunen årligen behöver öka med i förhållande till det som sagts om tillskapade arbetstillfällen och tidshorisont samt den historiska befolkningsutvecklingen för de kommunerna. I Skellefteå krävs en årlig befolkningsökning med 2 700 personer, i Luleå 450 personer och i Boden 845 personer. I Skellefteå och Boden krävs en, i förhållande till dagens befolkning och det historiska förändringsmönstret, mycket stor årlig förändring. Situationen i Luleå är något mindre ansträngd.

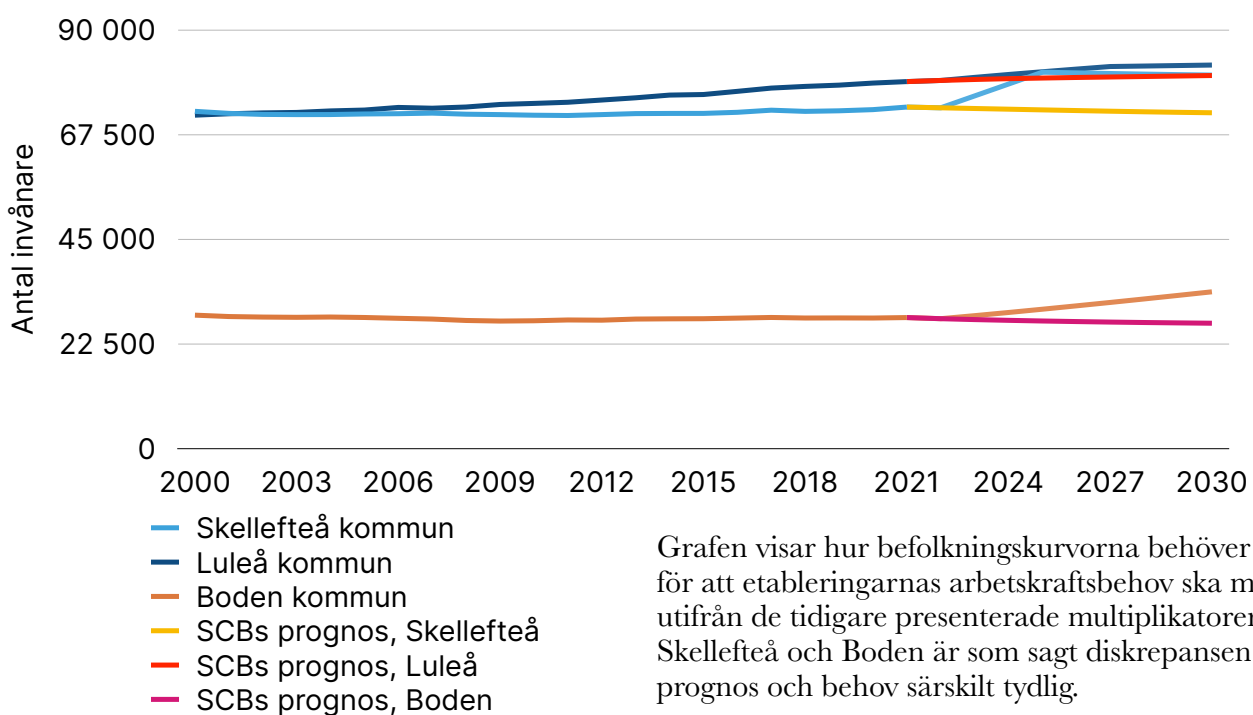
Absoluta tal

	Skellefteå kommun 2023-2025	Luleå kommun 2023-2027	Boden kommun 2023-2030
Årlig befolkningsförändring för att nå etableringsmålet	2 700	450	845
Genomsnittlig årlig befolkningsförändring senaste...			
20 åren	68	346	-11
10 åren	181	444	52
5 åren	225	419	24

Procentuellt

	Skellefteå kommun 2023-2025	Luleå kommun 2023-2027	Boden kommun 2023-2030
Årlig befolkningsförändring för att nå etableringsmålet	3,4%	0,7%	2,4%
Genomsnittlig årlig befolkningsförändring senaste...			
20 åren	0,0%	0,5%	-0,1%
10 åren	0,3%	0,6%	0,2%
5 åren	0,3%	0,5%	0,1%

Befolkningsutvecklingsbehov för att klara etableringarna



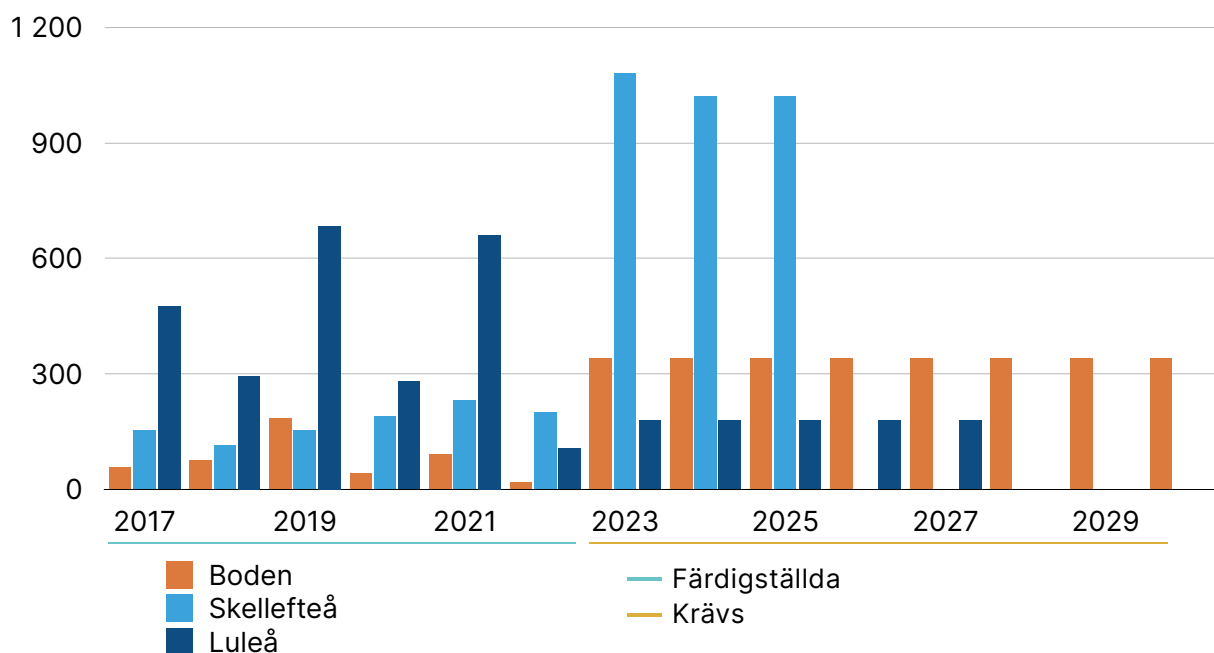
Grafen visar hur befolkningskurvorna behöver utvecklas för att etableringarnas arbetskraftsbehov ska mötas, utifrån de tidigare presenterade multiplikatorerna. I Skellefteå och Boden är som sagt diskrepansen mellan prognos och behov särskilt tydlig.

1.2. Hur många bostäder krävs?

I tabellen beskrivs vilken volym bostäder som behöver tillgängliggöras per år i kommunerna för att etableringarna ska lyckas. Däremot ges ingen bild av vilken typ av bostäder som efterfrågas eller behöver byggas. Som med den behövda befolkningsökningen finns också här en stor skillnad mellan behovet av nytillskott av bostäder och den historiska nybyggnationen, återigen särskilt för Skellefteå och Boden.

	Skellefteå kommun 2023-2025	Luleå kommun 2023-2027	Boden kommun 2023-2030
Antal bostäder/år (snitt under perioden)	1 080	180	338

Antalet färdigställda bostäder (2017 - 2022) och antalet som krävs (2023 - 2030) respektive år enbart för etableringen



I Skellefteå krävs ett tillskott på drygt 1 000 per år bostäder under etableringstiden 2023 – 2025. Motsvarande siffra för Boden, som har en längre etableringstid och ett lägre behov i absoluta tal, är 338 bostäder per år. Statistiken för 2022 bygger på antalet färdigställda bostäder under Q1-Q2 och motsvarar inte hela året.

Skellefteås utmaning:
1 000 bostäder/år

Bodens utmaning:
338 bostäder/år

1.3. Sammanfattning

Med hjälp av vedertagna multiplikatorer för att beräkna arbetsmarknads- och befolkningseffekter har vi i kapitlet visat behovet av inflyttare för att möta det arbetskraftsbehov som etableringarna kräver. Vi har även visat det behov av nytillskott i bostäder som behövs under perioden. Bilden som framträder är att det finns ett stort behov av inflyttare, en väsentlig skillnad jämfört med kommunernas historiska mönster av befolkningsförändring.

Spännande möjligheter till ett nytt och stimulerande arbete är givetvis en viktig faktor för att stimulera till flytt, men bristen på bostäder och eventuell avsaknad av bostäder som målgruppen efterfrågar och faktiskt vill bo försvårar flytt och gör den därmed mindre sannolik. Det utgör i sin tur en risk för att etableringarna inte går enligt plan.



2. Vad efterfrågar den inflyttande arbetskraften?

Våra boendepreferenser ändras beroende på i vilken livsfas vi befinner oss i, men är mycket robusta över tid. Generellt i riket bor barnfamiljer i småhus medan unga vuxna och äldre i större utsträckning bor i flerbostadshus. Under de senaste decennierna har det dock skett ett skifte i våra tillväxtregioner, där en allt större andel seniorer och en allt mindre andel familjebildare bebor småhusbeståndet.⁴

Att det byggs, och att det byggs tillräckliga volymer, är inte tillräckligt för att attrahera inflyttande arbetskraft. Det behövs bostäder som den inflyttande målgruppen efterfrågar.

I det här kapitlet redovisar vi hur olika åldersgrupper bor idag, för att sedan koppla det

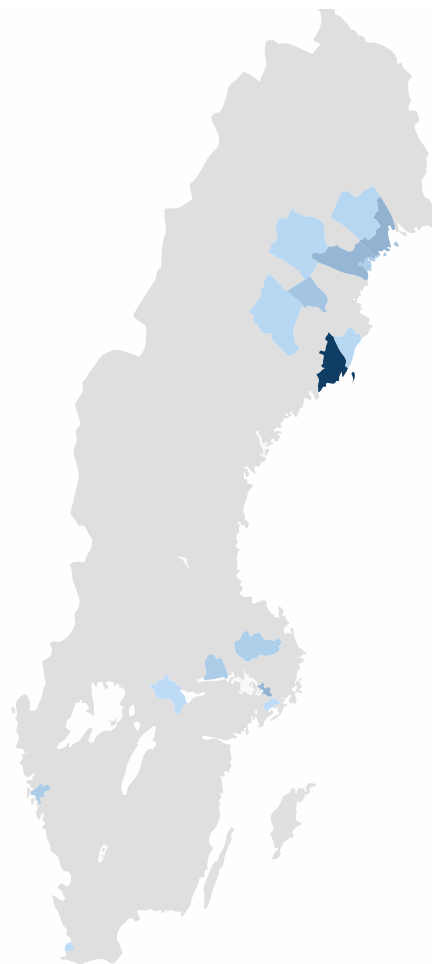
till hur åldersstrukturen inom den inflyttande arbetskraften kan antas se ut, även om exakt ålderssammansättning är svår att förutse. Vi gör antagandet att åldersfördelningen bland inflyttare följer åldersfördelningen inom inflyttande till Skellefteå kommun från Stockholm 2021, då Northvolts etablering börjat och sannolikt haft effekt. Att det är just flyttar från Stockholm som används som antagande för framtida flyttares åldersfördelning beror på att det är den kommun som näst mest flyttar från när de flyttar till Skellefteå, efter Umeå⁵, samt att Stockholms kommun har en jämnare åldersfördelning, som vi bedömer motsvarar arbetskraftsbehovets åldersfördelning bättre.

2.1. Inrikes flyttningar till Skellefteå

I tabellen och på kartan nedan till höger visas de femton främsta utflyttningskommunerna som inflyttade till Skellefteå år 2021 flyttade från. Bland dessa inflyttade kom cirka två tredjedelar från kommuner i Norr- och Västerbotten. Störst antal inflyttade kom från Umeå (365 personer) och därefter Stockholm (158 personer). Inflyttningsstatistiken visar även att andelen inflyttade från södra delar av Sverige är relativt stor.

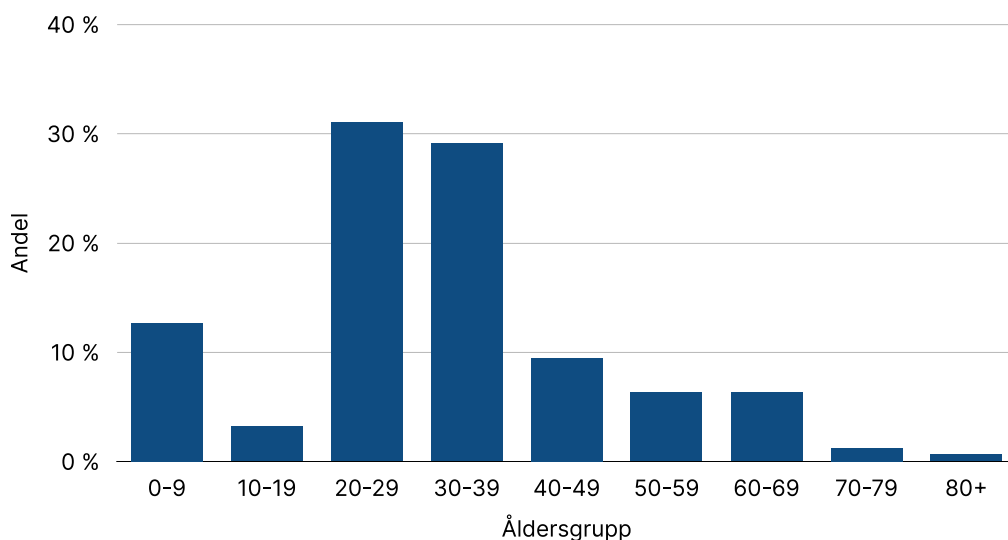
De 15 främsta utflyttningskommunerna, inrikes inflyttningar till Skellefteå 2021

Kommun	Andel	Antal
Umeå	18%	365
Stockholm	8%	158
Luleå	6%	116
Piteå	5%	103
Norsjö	4%	73
Göteborg	3%	64
Västerås	3%	58
Uppsala	3%	53
Boden	2%	36
Arvidsjaur	2%	34
Lycksele	2%	34
Robertsfors	2%	31
Haninge	1%	25
Malmö	1%	25
Örebro	1%	25
Summa	100%	1 200



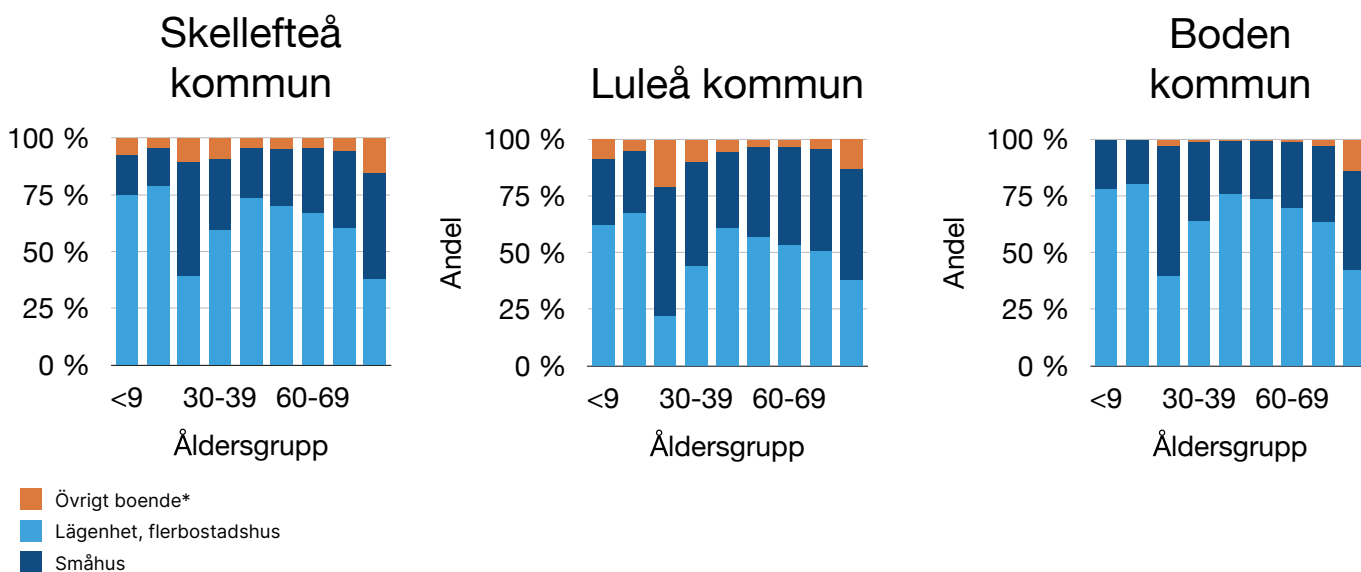
Grafen nedan visar åldersfördelningen bland inflyttare från Stockholms kommun, vilken används som antagande för arbetskraftens åldersfördelning. Av grafen framgår att den avgjort största andelen är i familjebildande ålder, mellan 20 – 39. I det lägre åldersspannet, mellan 20 – 29 är familjebildning generellt mindre vanligt, och boendet i flerbostadshus vanligare. I åldersgruppen 30 – 39 är familjebildning vanligast och småhuspreferensen starkast.

Åldersfördelning, inflyttare från Stockholms kommun



2.2. Över hälften av befolkningen bor i småhus

De tre kommunerna är på många sätt utpräglade småhuskommuner. I Boden bor hela 66 procent i småhus, följt av Skellefteå med 64 procent och Luleå med 50 procent.

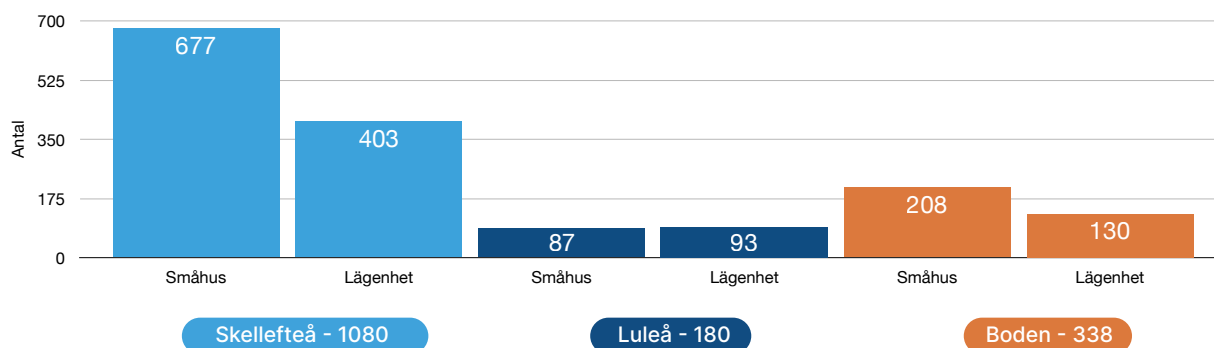


*I gruppen övrigt boende ingår specialbostäder, eventuella flerbostadshus med äganderätt och/eller lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål.

Bortom vilka volymer bostäder som krävs är det, som tidigare konstaterats, också frågan om vilka bostäder som faktiskt efterfrågas, med avseende på inflyttarnas ålder och det vi kan anta om livssituation och boendepreferenser. Att flytta från sin hemkommun för ett nytt jobb kan vara ett stort steg. En bibehållen eller till och med förbättrad förbättrad boendestandard är för många en viktig faktor i flyttbeslutet.⁶ Om hänsyn tas till de olika åldersgruppernas boendepreferenser och faktiska efterfrågan i behovsberäkningen ger det ett årligt behov enligt diagrammet nedan. Att fördelningen

skiljer sig mellan kommunerna beror på att det till exempel i Luleå bor en högre andel i lägenhet inom aktuella åldersgrupper än i de andra kommunerna. I Skellefteå är bostadsbehovet justerat för efterfrågan, 1 080 bostäder varav 677 småhus och 402 lägenheter. I Luleå är det efterfrågade behovet totalt endast 180 bostäder, varav 93 lägenheter under perioden 2023 – 2027. Slutligen är behov utifrån efterfrågan 338 bostäder i Boden, varav 208 småhus under etableringstiden 2023 – 2030.

Årligt behov av bostäder med hänsyn till efterfrågan



2.3. Sammanfattning

För att attrahera rätt arbetskraft och klara kompetensförsörjningen behövs inflyttad arbetskraft. Den inflyttade arbetskraften behöver bostäder, men hänsyn behöver också tas till den inflyttade arbetskraftens önskemål och efterfrågan. Kort sagt vilken typ av bostäder de faktiskt vill bo i. För att förstå det använde vi inflyttning från Stockholm till Skellefteå som ett grundantagande om ett kommande mönster om den inflyttade arbetskraftens åldersfördelning, som i sin tur är en avgörande faktor för boendepreferenserna. En stor del av de som kan förväntas flytta för att

arbeta i de företag som nu etableras i Skellefteå, Luleå och Boden är i familjebildande ålder. En inte oansenlig del kan också förväntas flytta från ett småhus, vilket gör det mindre sannolikt att efterfråga lägenhetsboende. En stark efterfrågan på familjebostäder, och särskilt då småhus, kan förväntas i framför allt Skellefteå och Boden. I nästa kapitel undersöker vi hur många och vilka bostäder som kan frigöras av den naturliga demografiska utvecklingen och hur den planerade nybyggnationen ser ut i respektive kommun.



3

3. Kan nyproduktion och demografisk utveckling lösa bostadsbehovet?

Som framgått av tidigare kapitel finns det ett stort behov av bostäder för den förväntade inflyttade arbetskraften. Arbetskraften kan också, utifrån åldersfördelning, antas ha olika boendepreferenser och därmed efterfråga olika typer av bostäder. I kommunerna som företagsetableringarna ska ske finns påbörjade och planerad nyproduktion för att öka bostadsutbudet. I kommunerna sker också en naturlig demografisk utveckling, som kan förväntas frigöra en viss volym och en viss typ av bostäder under etableringstiden. Frågan är om detta är tillräckligt, både med avseende på volymer och vad som faktiskt efterfrågas?

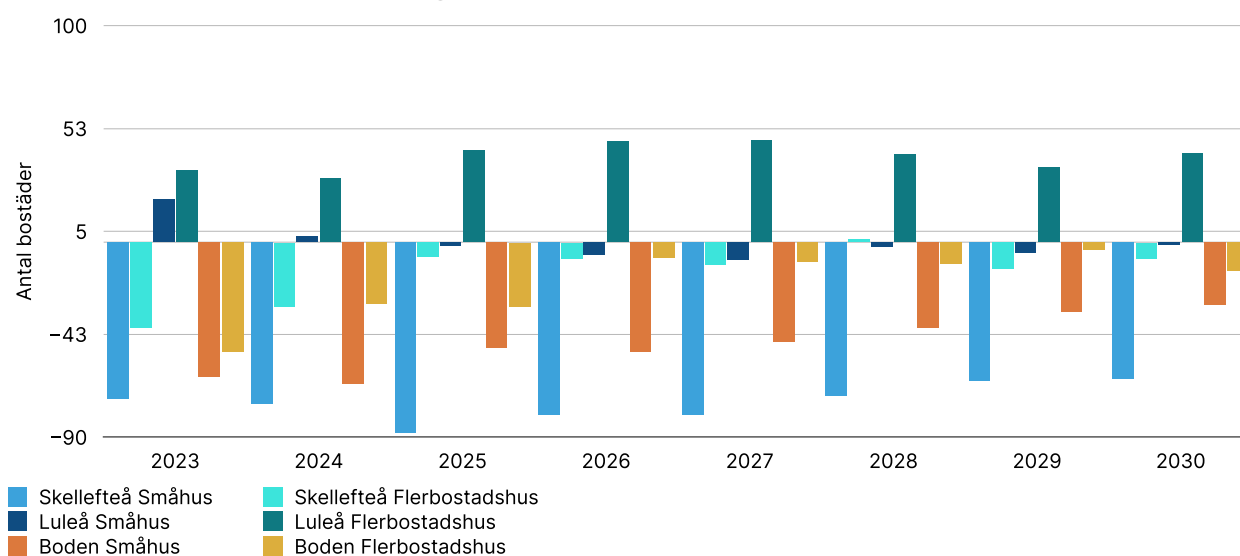
3.1 Frigjorda bostäder på grund av demografisk utveckling

En av de mest kraftfulla drivkrafterna för bostadsmarknaden är den demografiska utvecklingen, som utgör det “naturliga” bostadsbehovet i en given kommun. Det handlar om födsel- och dödstal, in- och utflyttningar, som sker oberoende av företagsetableringar eller liknande externa förutsättningar. Den demografiska utvecklingen kan både öka behovet och frigöra bostäder. Genom att använda samma metod som i föregående kapitel och applicera det på SCB:s befolkningsprognoser kan vi beräkna vilken potential eller hämsko som den demografiska utvecklingen är för bostadsbehovet, med hänsyn taget till den inflyttade arbetskraftens efterfrågan. Här försöker vi alltså besvara frågan hur stor del av etableringarnas behov som skulle kunna tillgodoses genom att bostäder frigörs av naturlig demografisk utveckling.

Diagrammet nedan visar det demografiskt drivna bostadsbehovet per bostadstyp för respektive kommun mellan åren 2023 – 2030 baserat på SCB:s befolkningsprognoser och den tillämpade beräkningsmodellen.

I grafen nedan visas det årliga genomsnittliga demografiskt drivna bostadsbehovet för de tre kommunerna för respektive etableringsperiod. Ett negativt behov innebär i teorin att dessa bostäder ej behövs för att tillgodose det behov som finns hos befintliga kommuninvånare. Dessa bostäder kan istället ses som tillgängliga för invånare som flyttar in i kommunen. Ett positivt behov betyder å andra sidan att det finns ett behov av ytterligare bostäder än det som finns i dagens bestånd för att tillgodose den efterfrågan som finns hos befintliga invånare, vilket i detta fall kan konkurrera med behovet som finns hos den inflyttande arbetskraften.

Demografiskt drivet bostadsbehov



Genomsnittligt demografiskt behov per kommun och bostadstyp under etableringstiden

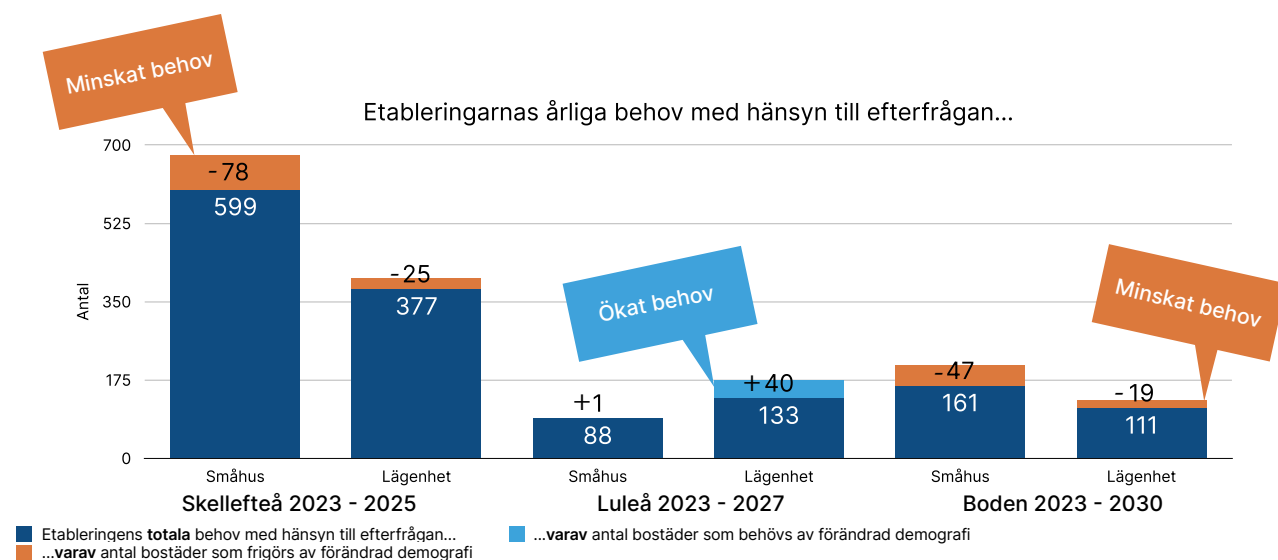
	Skellefteå kommun 2023-2025	Luleå kommun 2023-2027	Boden kommun 2023-2030
Småhus	-78	-1	-47
Flerbostadshus	-25	40	-19
Totalt	-103	41	-66

Som framgår av figurerna ovan är det bara i Luleå som den demografiska utvecklingen kan antas driva på ett naturligt behov av fler bostäder, och då framför allt bostäder i flerbostadshus. I både Skellefteå och Boden finns alltså potential för den naturliga rörligheten i beståndet att tillgängliggöra bostäder som behövs för och efterfrågas av inflyttad arbetskraft.

I stapeldiagrammet visas hur etableringarnas tillkommande årliga behov med hänsyn till

efterfrågan förändras genom att det med demografins naturliga utveckling också frigörs bostäder (se föregående sida).

Exempelvis minskar det tillkommande årliga behovet av småhus i Skellefteå med 78 bostäder per år, från 677 till 599. Medan behovet av lägenheter i Luleå förväntas öka med de naturliga förändringarna i demografien med 40, vilket gör att det reella behovet är 133 lägenheter inklusive etableringens tillkommande behov.



3.2 Planerad nyproduktion i kommunerna

Utöver de bostäder som kan frigöras av rörlighet i det befintliga beståndet är det nyproduktion som kan tillgodose det bostadsbehov som kommer av inflyttning av arbetskraft. Frågan är alltså hur stor del av den inflyttade arbetskraftens bostadsbehov som kan tillgodoses av nyproduktion? Här ställer vi de bostäder som kommunerna planerar att bygga under kommande år i relation till det tidigare redovisade efterfrågade behovet hos den inflyttade arbetskraften.

Vad, och hur mycket, som planeras att byggas utgår från de planerade byggstarter som kommunerna skickat in till Boverket för 2022 – 2023. Ett snitt av dessa antas sedan att faktiskt byggas under etableringsperioden inom respektive kommun. Historiskt sett så finns det en skillnad mellan vad som planeras att byggas och vad som de facto färdigställs. Sverige är dessutom på väg in i en lågkonjunktur, som historiskt har inneburit att byggandet bromsas. Här har vi därför valt att anta att hälften av det planerade

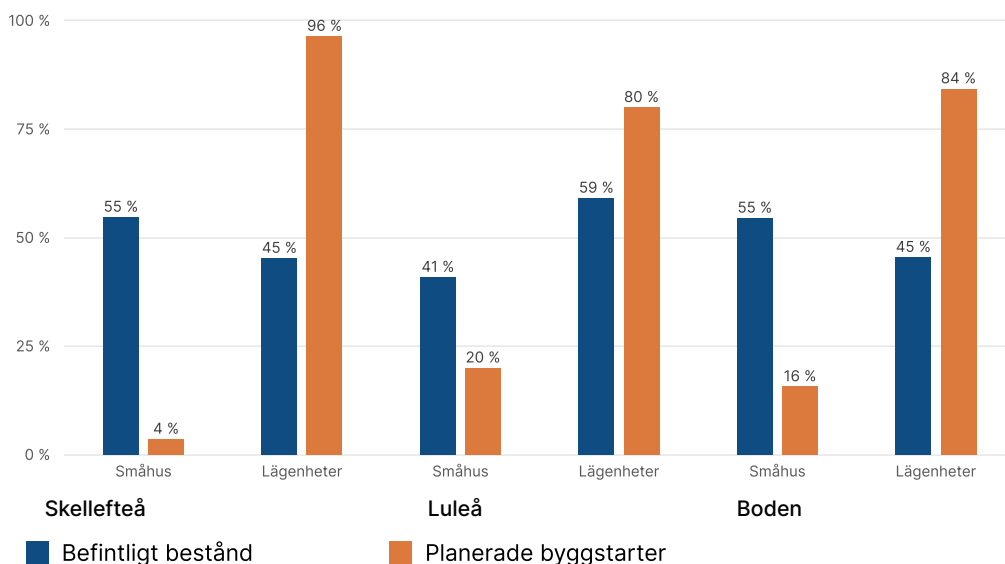
byggandet faktiskt färdigställs.

Det finns en beredskap i kommunerna för bostadsbehovet som följer av den inflyttade arbetskraften i termer av planerade byggstarter de kommande åren. Samtidigt sker inflyttningen naturligtvis löpande, och inflyttarna behöver bostäder idag. Att förlita sig helt på nyproduktion hanterar inte den utmaningen och tar inte nödvändigtvis heller hänsyn till hur de som flyttar till kommunerna vill bo. I tabellen nedan visas fördelningen i planerade byggstarter mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus i kommunerna. Som framgår av tabellen är det en stor övervikt lägenheter i flerbostadshus som planeras. Den planerade nyproduktionen avviker också från hur det befintliga beståndet ser ut i kommunerna, vilket framgår av grafen nedan. Skillnaden är som störst i Skellefteå och Boden, där andelen småhus i de planerade byggstarterna är 4 respektive 16 procent till skillnad från kommunernas ca 55 procent småhus i det befintliga beståndet.

Planerade byggstarter (100%)

	Flerbostadshus 2022	Småhus 2022	Flerbostadshus 2023	Småhus 2023
Skellefteå	1 350	60	1 600	50
Luleå	300	150	1 100	200
Boden	443	70	675	138

Fördelning av bostadstyper i befintligt bestånd jämfört med planerade byggstarter

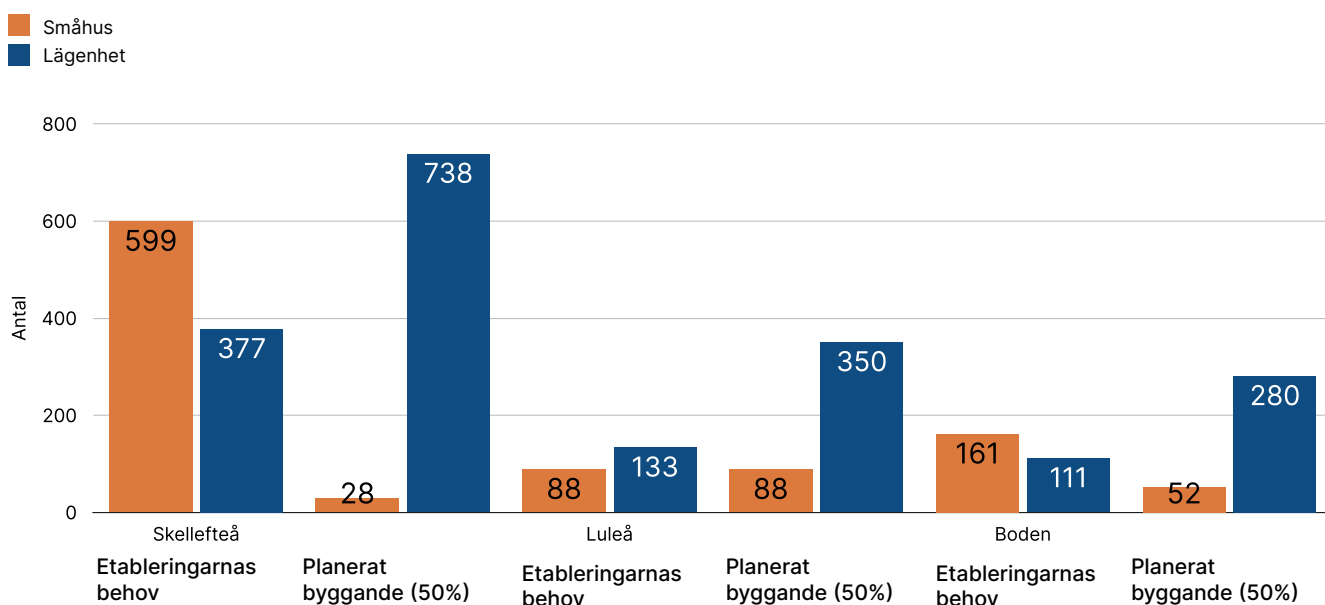


3.3 Planerad nyproduktion utifrån behov

Sett enbart till volymer kan man utifrån det planerade byggandet och antagandet om att endast hälften av den planerade nyproduktionen färdigställs årligen dra slutsatsen att det bostadsbehov som etableringarna kräver kan tillgodoses av nyproduktion. Detta tar däremot inte hänsyn till vilka bostäder den inflyttade arbetskraften kan antas efterfråga.

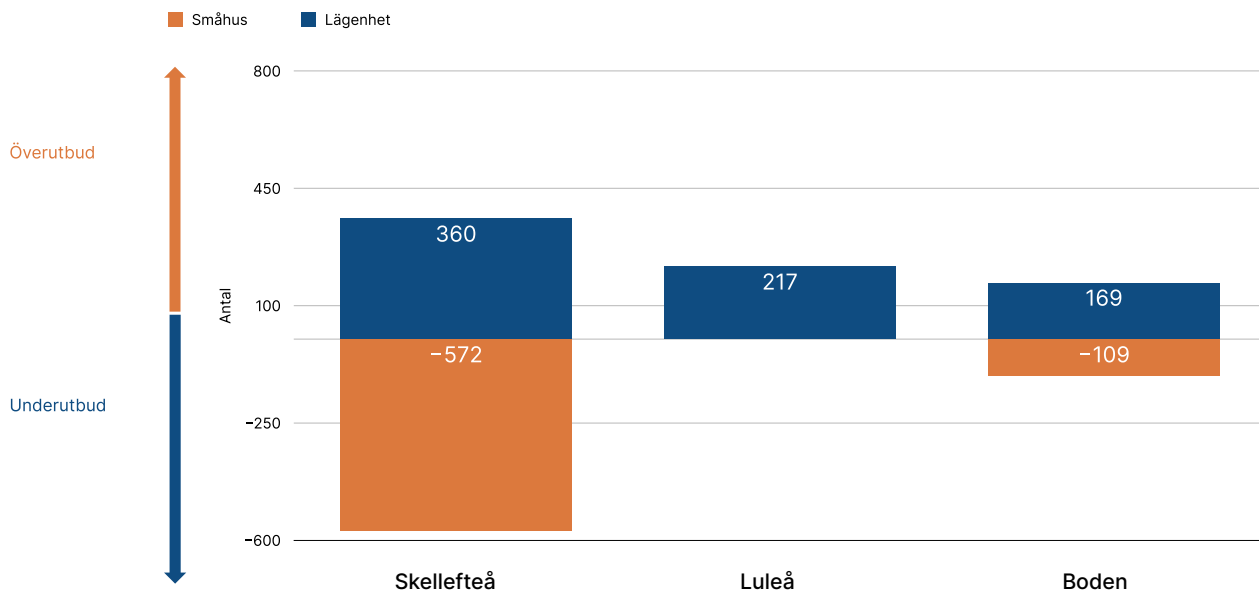
Byggandet och behovet, med hänsyn till efterfrågan, visas i grafen nedan. Som visat överstiger framförallt byggandet av lägenheter behovet i kommunerna – och generellt sett omvänt för småhus. Som vi visat tidigare finns det goda skäl att anta att småhus är den boendeform som en viss del av inflyttarna kommer att efterfråga, eftersom många är i familjebildande ålder och en inte oväsentlig andel av inflyttarna redan kan antas bo i småhus. Att den här gruppen inflyttare skulle flytta från hemkommunen med familj och efterfråga ett lägenhetsboende i den nya kommunen, vars befintliga bestånd är präglat av småhusbebyggelse är mindre sannolikt.

Planerat byggande i förhållande till etableringarnas behov



3.4 Kommande över- och underutbud av boendetyper i kommunerna

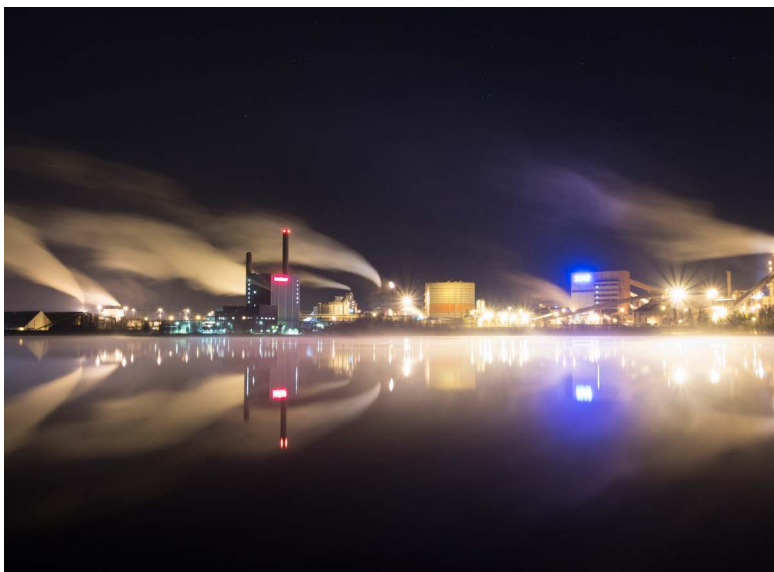
Figuren på sida 19 visar att antalet lägenheter som kommer att finnas tillgängliga är fler än det behov som etableringarna inklusive den naturliga efterfrågan kräver. Men, givet åldersfördelningen på inflyttarna och vad vi kan anta om deras boendepreferenser kommer dessa lägenheter med stor sannolikhet inte att efterfrågas av dem, och därför inte tillgodose behovet. Det kommer heller inte att finnas tillräckligt många tillgängliga småhus i Skellefteå och Boden. Slutsatsen blir att det inte är tillräckligt att förlita sig på nyproduktion för att tillgodose det faktiska behovet med hänsyn till efterfrågan.



3.5 Sammanfattning

Kommunerna har ambitiösa nyproduktionsplaner, men som vi har visat här så är det en övervikt av lägenheter i flerbostadshus som planeras att byggas. Det täcker bostadsbehovet i termer av volymer, men det tar inte tillräcklig hänsyn till behovet med avseende på vad den inflyttande arbetskraften efterfrågar. Nyproduktionen kan alltså inte ensamt antas lösa det bostadsbehov som etableringarna kräver för att bli framgångsrika.

Den naturliga demografiska utvecklingen skapar en rörelse i det befintliga beståndet, som har potential att frigöra bostäder till inflyttarna. I både Skellefteå och Boden skulle den naturliga rörligheten i beståndet kunna tillgängliggöra bostäder som efterfrågas av inflyttad arbetskraft. Samtidigt rör det sig om relativt små volymer. I Skellefteå kan den demografiskt drivna rörligheten antas frigöras cirka 78 småhus per år, vilket minskar det årliga behovet av småhus från 677 till 599 stycken. Sammanfattningsvis kan vi alltså konstatera att den kombinerade effekten av planerad nyproduktion och demografiskt driven rörlighet i det befintliga beståndet inte kommer möta bostadsbehovet med hänsyn taget till vad som faktiskt efterfrågas. Det är ett reellt hot mot industrietableringarnas framgång.



”Sammanfattningsvis kan vi alltså konstatera att den kombinerade effekten av planerad nyproduktion och demografiskt driven rörlighet i det befintliga beståndet inte kommer möta bostadsbehovet med hänsyn taget till vad som faktiskt efterfrågas.

Det är ett reellt hot mot industrietableringarnas framgång.”



4

4. Kan ökad rörlighet lösa problemet?

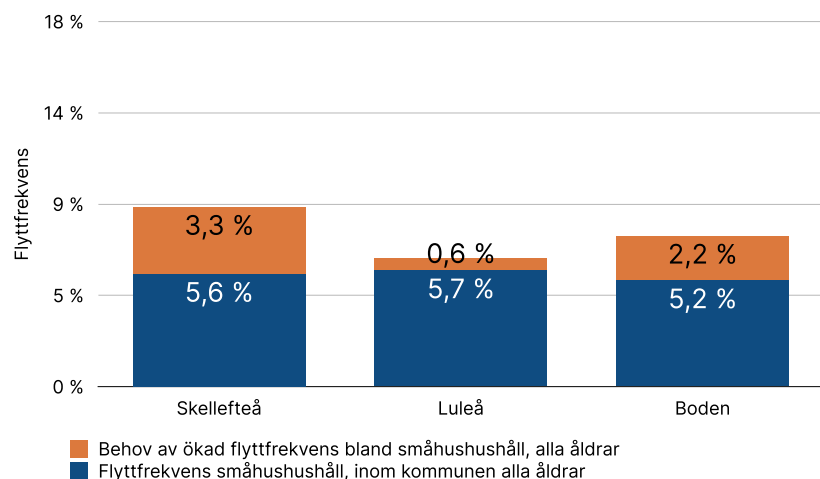
Ökad rörlighet i det befintliga beståndet har flera fördelar. Det finns hållbarhetsvinster, som kommer av klimatbesparingar av minskad nyproduktion. Mäklarsamfundet har i olika rapporter och analyser genom åren också visat den potential som finns i ökad rörlighet. Om seniorer boende i småhus skulle flytta i den utsträckning som de i olika enkätundersökningar och studier säger sig vilja göra, visar våra beräkningar att cirka 250 000 småhus skulle kunna frigöras över hela landet.⁷ Mot bakgrund av den potential som teoretiskt finns undersöker vi här hur mycket rörligheten i det befintliga beståndet i de berörda kommunerna skulle behöva öka för att tillgodose det efterfrågade behovet som etableringarna kräver.

Här undersöks flyttfrekvensen inom kommunerna för olika bostadstyper och åldersgrupper.⁸ För beräkningen av hur många bostäder som teoretiskt frigörs om flyttfrekvensen ökar använder vi den tidigare tillämpade hushållskvotismetoden. Vi antar att det bor 2.5 personer i ett småhus och 1.8 personer i en lägenhet. Beräkningen av hur mycket rörligheten behöver öka för att möta det efterfrågade behovet utgår från hur hushållen i kommunerna bor idag och antal ytterligare hushåll som behöver flytta (per bostadstyp) som etableringarna kräver.

För att visa hur rörlighet och nyproduktion kan och behöver samspela och komplettera varandra för att möta bostadsbehovet redovisar vi här både behovet av ökad rörlighet utan hänsyn till den planerade nyproduktionen respektive med hänsyn till den planerade nyproduktionen.

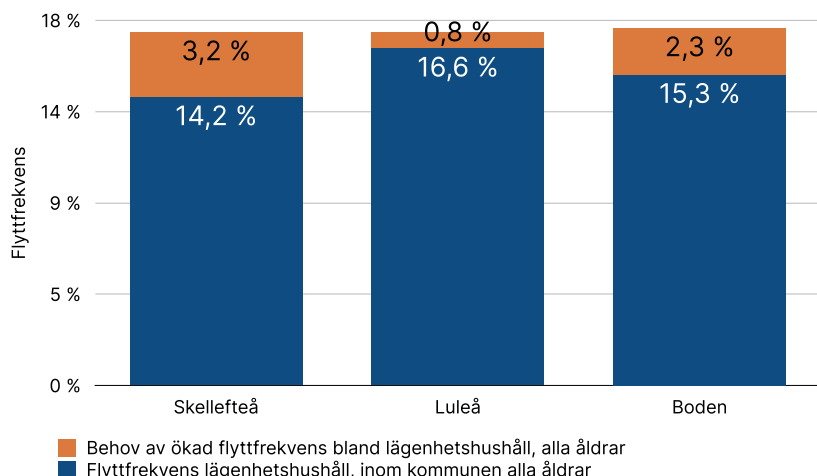
I figuren framgår den faktiska flyttfrekvensen samt hur många procentenheter flyttfrekvensen behöver öka för att tillräckligt många efterfrågade bostäder ska frigöras. Om ingen hänsyn tas till planerad nyproduktion och med befintliga flyttfrekvenser i småhusbestånden på drygt fem procent behövs alltså en ökad flyttfrekvens med mellan 0.6 - 3.3 procentenheter i kommunerna.

Småhus/äganderätter



I lägenhetsbeståndet är flyttfrekvensen som väntat betydligt högre. Vi bor i allmänhet kortare tid i lägenhet än jämfört med småhus. Flyttfrekvensen i lägenhetsbeståndet behöver öka som mest, med 3.2 procentenheter, i Skellefteå, medan det i Luleå är jämförelsevis litet med endast 0.8 procentenheter. Beräkningarna avseende både småhus och lägenheter visar potentialen i ökad rörlighet, vilket inte innebär att en så kraftig ökning av flyttfrekvensen på kort tid är ett realistiskt scenario.

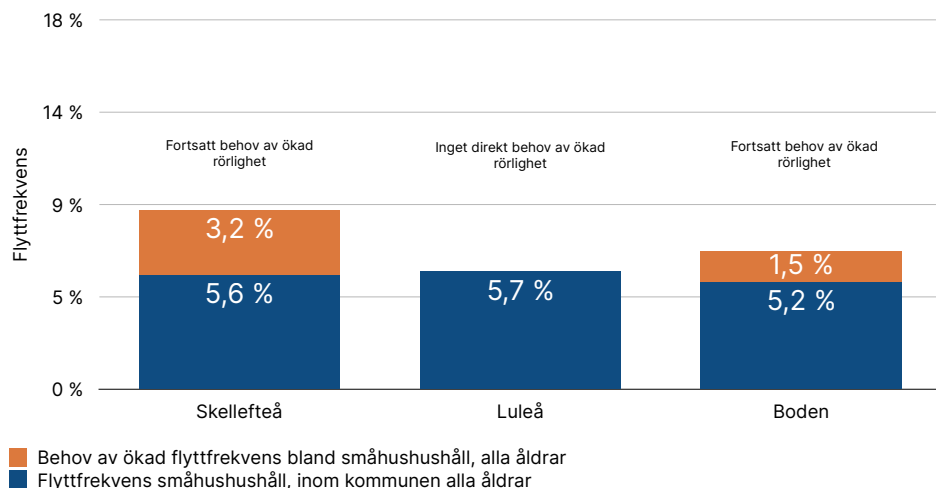
Lägenheter/hyres- & bostadsrätter



4.1. Behov av ökad rörlighet med hänsyn till byggplanerna

Med hänsyn till det planerade byggandet, som har en övervikt lägenheter, försvinner behovet av frigjorda lägenheter i alla undersökta kommuner. I Luleå försvinner även behoven av frigjorda småhus eftersom det planeras att bygga jämförelsevis fler småhus i Luleå än jämfört med Skellefteå och Boden. I Skellefteå kvarstår dock ett ganska stort behov av ökad flyttfrekvens i småhus, medan behovet minskar något mer i Boden. Sammantaget ser det alltså ut som att det är Skellefteå som står inför den största utmaningen med att hantera det bostadsbehov som etableringarna kräver.

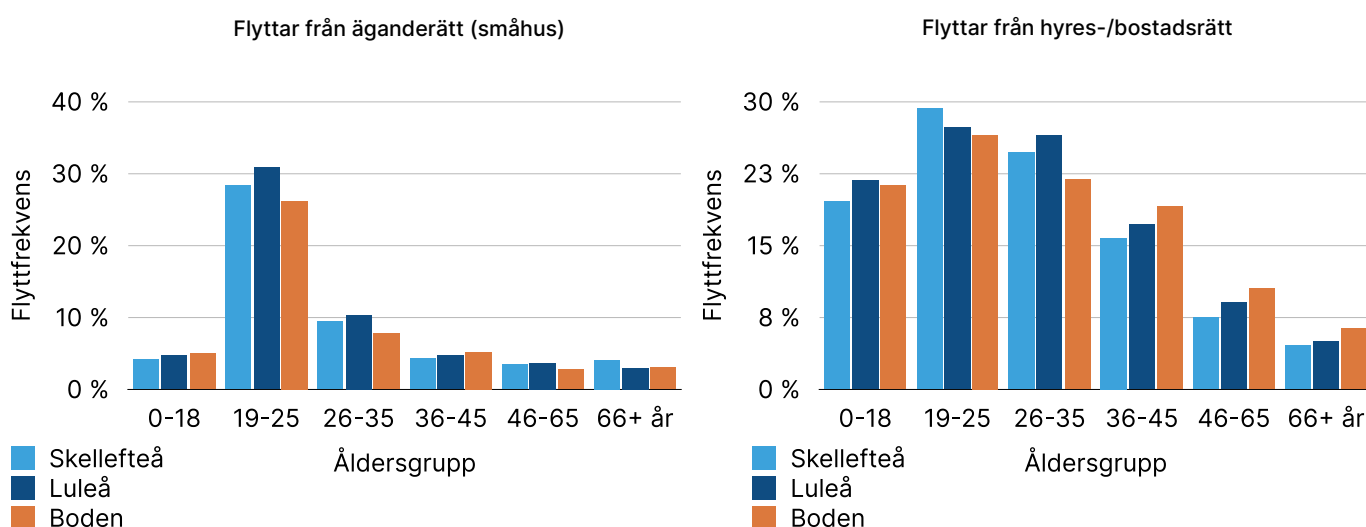
Småhus/äganderätter



4.2. Var finns potentialen att frigöra bostäder?

Att rörlighet har potentialen att frigöra bostäder är en sak, men var i beståndet och i vilka åldersgrupper den potentialen finns är en annan. För att ta reda på det krävs en närmare undersökning av flyttfrekvenser mellan olika åldersgrupper och i olika upplåtelseformer. Av förklarliga skäl skiljer sig flyttfrekvenser mycket mellan olika åldersgrupper och vilken upplåtelseform de flyttar från. I diagrammet nedan visas flyttfrekvensen från småhus i de berörda kommunerna. Att den högsta flyttflyttfrekvensen återfinns i åldersgruppen 19 – 25 beror med största sannolikhet på att dessa individer flyttar hemifrån. Flyttfrekvensen kan påverkas av förutsättningarna på den aktuella bostadsmarknaden, men som framgår av diagrammet är flyttintensiteten närmast identisk mellan kommunerna.

Flyttfrekvenser inom kommunerna

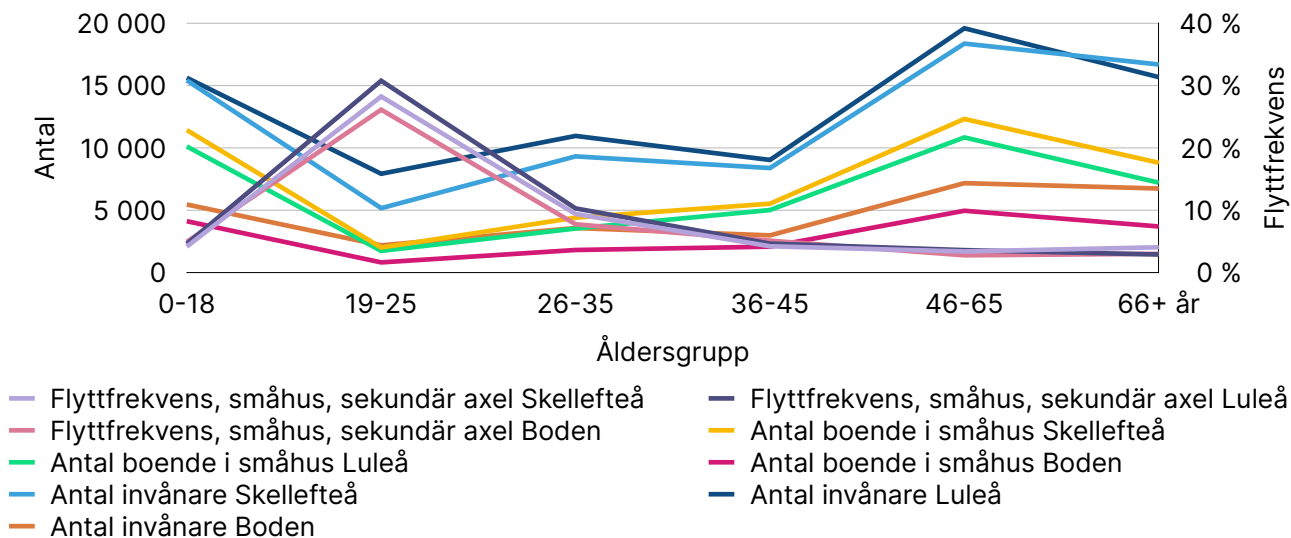


Flyttintensiteten från lägenhetsbeståndet är, som konstateras ovan, generellt högre än i småhusbeståndet. Flyttmönstret för olika åldersgrupper följer samma generella tendens som för småhusbeståndet med stor andel flyttare i de yngre åldersgrupperna och lägre andel flyttare i de äldre åldersgrupperna. Grupperna 26 – 35 och 36 – 45 år har en hög flyttfrekvens. Ett rimligt antagande är att en stor del är familjebildare som flyttar till småhus.

I tidigare kapitel har vi visat att den inflyttade arbetskraften kan antas framför allt efterfråga småhus, medan det planerade byggandet har en övervikt mot lägenheter. Samtidigt är flyttfrekvensen i småhusbeståndet betydligt lägre än i lägenhetsbeståndet. I grafen på nästa sida

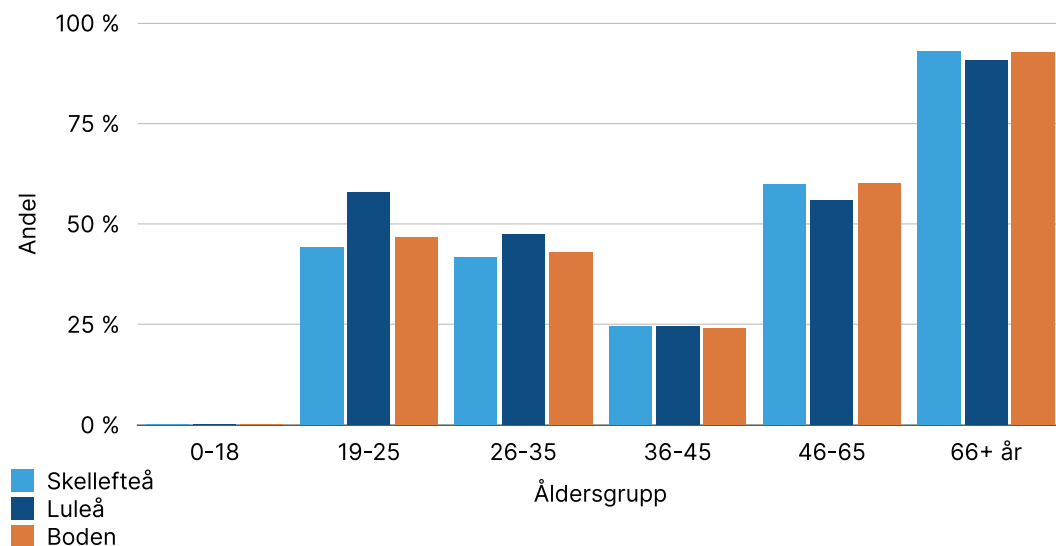
ställs flyttfrekvensen från småhus i relation till antalet invånare per åldersgrupp i samtliga berörda kommuner samt hur många som bor i småhus. En stor andel av befolkningen är 46 år eller äldre, och bland dessa är det också många som bor i småhus, med den enligt känt mönster relativt låga flyttfrekvensen. I gruppen 36 – 45 är antalet individer i absoluta tal färre, även där med en relativt låg flyttfrekvens. Bland de som är 36 år eller äldre i kommunerna skulle en ökad flyttfrekvens kunna frigöra en förhållandevis stor mängd småhus, utifrån hur många som bor i småhus och hur många som flyttar årligen idag. Att det skulle ske är däremot mindre sannolikt, eftersom många i den här gruppen är mitt i familjelivet.

Antal boende och flyttfrekvens per åldersgrupp, äganderätter (småhus)



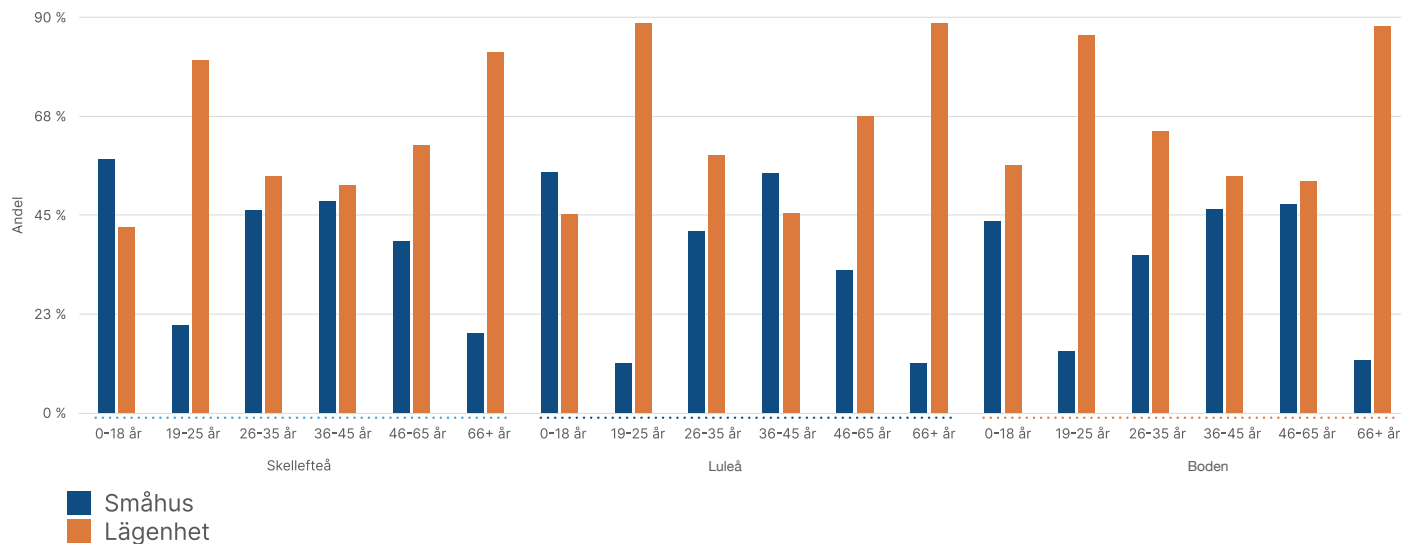
Ett hushåll i småhus utan barn har generellt inte samma behov av ett småhus som en barnfamilj. För att fördjupa analysen undersöks därför hur stor andel, per åldersgrupp, i de olika kommunerna som bor i ett hushåll utan barn. Att seniorerna i kommunerna är de som framför allt bor utan hemmaboende barn är inte förvånande, men att andelen är så stor som runt 90 procent är intressant. Som visats tidigare bebor samma grupp i stor utsträckning småhusbeståndet, och har en generellt låg flyttfrekvens.

Andel hushåll utan barn per åldersgrupp



De hushåll som bor i småhus och ändå flyttar, gör det i majoriteten av fallen till en lägenhet (hyres- eller bostadsrätt) i kommunerna. Bland de relativt få flyttar som sker för de som är 66 år eller äldre går ändå mellan 80-90 procent av flyttarna från småhus till lägenhet.

Flyttar från småhus går till...



Sammantaget kan sägas att potentialen för att frigöra småhus som efterfrågas av den inflyttande arbetskraften genom ökad rörlighet är som störst i den äldre delen av befolkningen, som är 66 år eller äldre, samt även i viss utsträckning i åldersgruppen 46 – 65 år. Potentialen är störst i dessa grupper eftersom de utgör en stor del av befolkningen i kommunerna, en relativt stor andel bor i småhus idag, de har en mycket låg flyttfrekvens. När de väl flyttar tenderar de att flytta till lägenhet, och är därmed inte en målgrupp som kommer att efterfråga ett annat småhus. Tidigare studier och undersökningar⁹ har dessutom visat att många önskar en bostad som är bättre anpassad efter deras livssituation och behov.



Hur många småhus skulle då frigöras i kommunerna om flyttfrekvensen i dessa åldersgrupper ökade med 1 procentenhet? En sådan ökning frigör inte tillräckligt med småhus för att klara etableringarnas behov i Skellefteå och Boden. Sett i relation till det planerade byggandet av småhus i framför allt Skellefteå som var 50 stycken så framgår däremot potentialen med all önskvärd tydlighet.

Hur många småhus skulle då frigöras i kommunerna om flyttfrekvensen i dessa åldersgrupper ökade med 1 procentenhet? En sådan ökning frigör inte tillräckligt med småhus för att klara etableringarnas behov i Skellefteå och Boden. Sett i relation till det planerade byggandet av småhus i framför allt Skellefteå som var 50 stycken så framgår däremot potentialen med all önskvärd tydlighet.

	Åldersgrupp	Uppskattat antal småhushushåll	Flyttfrekvens	Uppskattat antal småhushushåll som årligen flyttar	Antal fler småhus som teoretiskt frigörs årligen om flyttfrekvensen ökar med 1 procentenhet
Skellefteå kommun	46-65 år	7 706	3,4%	262	77
	66+ år	6 297	4,1%	256	63
Summa	-	14 003	3,7%	518	140
Luleå kommun	46-65 år	6 780	3,6%	245	68
	66+ år	5 156	2,9%	150	52
Summa	-	11 936	3,3%	395	119
Boden kommun	46-65 år	3 103	2,8%	86	31
	66+ år	2 646	3,0%	80	26
Summa	-	5 750	2,9%	166	57

Även om rörlighetens potential att frigöra bostäder för den inflyttande arbetskraften är förhållandevis stor, så är det inte en enkel ekvation att öka rörligheten. Rörligheten hämmas av att det för gruppen är billigt att bo kvar med hög boendestandard, att det är dyrt att flytta på grund av reavinstbeskattningen och att det dessutom i många fall blir dyrare att flytta till något mindre och mer bekvämt, åtminstone om det är en nyproducerad bostadsrätt, vilket tycks vara det som den här gruppen i så fall ser som mest attraktivt alternativ.¹⁰ Även om villan säljs med god vinst och relativt stort kapital kvarstår efter beskattning så kommer en stor andel vilja lånefinansiera delar av sin nya bostad och använda delar av det frigjorda kapitalet för konsumtion och för att dryga ut pensionen. Med en genomsnittlig pension som enda månadsinkomst blir det på många orter svårt att klara bankens kreditbedömningsprocess och få lån. Hindren för ökad rörlighet bland äldre boende i småhus är alltså många och samverkande, och mönstret är det samma över hela landet. Med andra ord är det relativt lite som kan göras på kommunal nivå för att stimulera rörligheten. Det som förmodligen är viktigast ur ett lokalt perspektiv är att se till att det finns attraktiva bostäder att flytta till för den grupp äldre som vill lämna villan för ett bättre anpassat boende.

”Även om villan säljs med god vinst och relativt stort kapital kvarstår efter beskattning så kommer en stor andel vilja lånefinansiera delar av sin nya bostad och använda delar av det frigjorda kapitalet för konsumtion och för att dryga ut pensionen. Med en genomsnittlig pension som enda månadsinkomst blir det på många orter svårt att klara bankens kreditbedömningsprocess och få lån.”

4.3. Sammanfattning

Teoretiskt finns en stor potential att frigöra småhus genom ökad rörlighet, men rörligheten har historiskt varit relativt jämn över tid. Utan hänsyn till den planerade nyproduktionen i kommunerna är det mer ett teoretiskt än ett realistiskt scenario att ökad rörlighet skulle kunna tillgodose framför allt hela det ökade småhusbehovet i kommunerna. När hänsyn tas till den planerade nyproduktionen blir bilden något annorlunda. Behovet av mer rörlighet i lägenhetsbeståndet försvinner, och för Luleå kommun försvinner även behovet av ökad rörlighet i småhusbeståndet. Trots planerad nyproduktion visar sig framför allt Skellefteå, men även Boden, ha ett ansenligt behov av ökad rörlighet för att klara de krav som följer av företagsetableringarna. Om rörligheten bland de äldre som bebor småhusbeståndet i Skellefteå skulle öka med 1 procent skulle det frigöra 140 småhus per år, en ansenlig volym sett till den planerade nyproduktionen av småhus.

Så här långt har vi konstaterat att behovet med hänsyn till de bostäder som kommer att efterfrågas för Skellefteås och Bodens del inte kommer att mötas av nyproduktion och demografiskt driven rörlighet i det befintliga beståndet. I dessa kommuner kommer det att krävas mer och annorlunda viktad nyproduktion, eller ökad rörlighet. Sannolikt båda delarna. Med det konstaterandet vänder vi oss till frågan vad som egentligen står på spel, om detta behov inte kan mötas, alltså den förlust som uppstår om inte etableringarna kommer till stånd enligt plan.



5

5. Potentiella förluster för kommunerna

Det finns stora förhoppningar på företagsetableringarna i de undersökta kommunerna. Förhoppningarna kommer från både de berörda kommunerna, företagen bakom etableringarna och av regeringen, som arbetar med en strategi för industrialiseringen av Norrland. Sedan tidigare finns också en samordnare för vad man kallar "näringslivets hållbara omställning och samhällsomvandlingen i norra Sverige." Vinsterna av lyckade etableringar är uppenbara och kan mätas med både kvantitativa och kvalitativa mått. Omvänt finns stora risker om förväntningarna inte uppfylls. Mot bakgrund av tidigare kapitel, där vi kunnat konstatera att framför allt Skellefteå och Boden inte kan antas möta det efterfrågade bostadsbehovet, och att detta får anses vara ett reellt hot mot etableringarna, undersöker vi här de potentiella förlusterna av att inte hela det förväntade och efterfrågade bostadsbehovet kan tillgodoses. Förlusterna, eller kostnaderna, uttrycks som förlorade skatteintäkter för kommunerna och i form av förlängda etableringstider.

Utgångspunkterna för beräkningar av det årliga bostadsbehovet och en årlig nyproduktion är i enlighet med det som tidigare presenterats. Vi antar oförändrad rörlighet på så vis att det inte tillgängliggör bostäder för den inflyttade arbetskraften, utan enbart tillgodoser det behov som finns hos kommunernas invånare idag. Vi antar också att den inflyttade arbetskraften varje år motsvaras av det bostadsbehov som kan tillgodoses. Den del av den tänkta inflyttade arbetskraften vars bostadsbehov inte kan tillgodoses blir därmed underlaget för beräkningen av kommunens icke-realiserade skatteintäkter.¹¹ Slutligen antar vi att alla tjänster kommer att tillsättas över tid, men med den allvarliga konsekvensen att bostadsmarknadens bristande funktionsätt förlänger etableringstiderna. För tydlighetens skull kan här också noteras att en icke tillsatt tjänst i Skellefteå i realiteten skulle kunna tillsättas utan att flytt sker, genom distansarbete från annan ort. Ett bostadsbehov som inte tillgodoses behöver alltså inte per definition innebära att en tjänst inte tillsätts.

5.1. Vad står på spel?

I tabellen på nästa sida visas hur det ej tillgodosedda bostadsbehovet påverkar skatteintäkterna för respektive kommun. Det kan ses som den totala kostnader som uppstår under första året, eftersom fördröjda etableringstider även innebär att kostnader ackumuleras över tid. För Skellefteå och Boden uppgår förlusterna till 1.9 respektive 1.0 procent av kommunens totala skatteintäkter under det första året. Det motsvarar 74 respektive 14 miljoner kronor i välfärdsförluster. Eftersom Luleå kommun enligt beräkningarna klarar det årliga bostadsbehovet med den planerade nyproduktion resulterar det inte i en förlust av skatteintäkter för kommunen.



	Skellefteå			Luleå			Boden		
	Småhus	Lägenheter	Totalt	Småhus	Lägenheter	Totalt	Småhus	Lägenheter	Totalt
Tillkommande bostadsbehov av inflyttad arbetskraft	677	403	1080	87	93	180	208	130	338
Demografiskt drivet bostadsbehov	-78	-25	-104	1	40	41	-47	-19	-66
Årligt bostadsbehov (antal hushåll)	599	377	976	88	133	221	161	111	272
Planerat byggande (50% färdigställandegrad)	28	738	765	88	350	438	52	280	332
Ej tillgodosett behov (antal hushåll)	572	-	572	-	-	-	109	-	109
Ej tillgodosett behov (antal personer)	1 429	-	1 429	-	-	-	272	-	272
Förlorade skatteintäkter per år (mnkr)...	74	-	74	-	-	-	14	-	14
...som andel av kommunens totala skatteintäkter	1,9%	-	1,9%	-	-	-	1,0%	-	1,0%
...som andel av potentiella skatteintäkter	53%	-	53%	-	-	-	32%	-	32%

5.2. Konsekvenser av fördröjda etableringstider

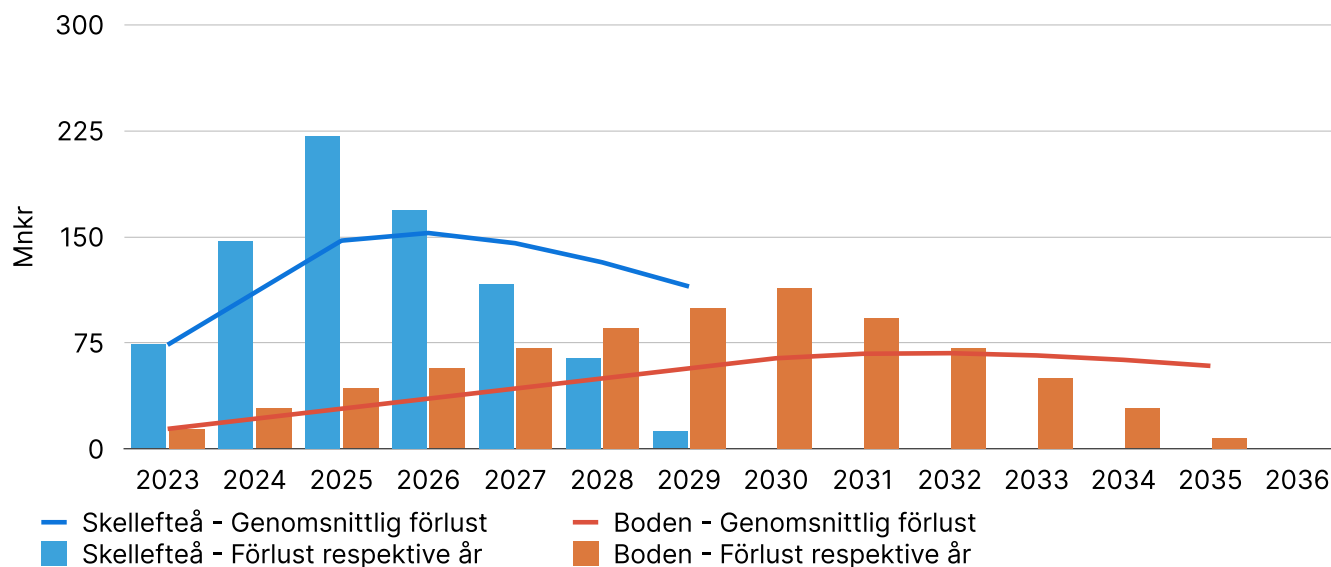
Utöver de förlorade skatteintäkterna som uppstår årligen när bostadsbehovet i kommunerna inte tillgodoses, påverkas även möjligheten att slutföra företagsetableringarna enligt den tidplan som uppställts för respektive etablering. Grafen på nästa sida visar en uppskattad etableringstakt baserad på hur väl kommunernas befintliga bostadsbestånd och planerade nyproduktion kan möta det tillkommande bostadsbehovet år för år. För Skellefteå och Bodens kommun innebär detta fördröjda etableringstider om drygt fyra till fem år.

I etableringsfasens tidigare skeden ökar kostnaden för varje år. Man kan se det som att ”kän” för att komma in på bostadsmarknaden inledningsvis växer för varje år, då det totala antalet personer vars bostadsbehov inte har kunnat tillgodoses

ackumuleras över tid. Ju längre fram man kommit i etableringsfasen desto mer minskar detta uppdämda bostadsbehov. Under de sista åren av etableringsfasen, när den sista delen av arbetskraften flyttar in, är det inte lika många vars bostadsbehov inte har kunnat tillgodoses och inte redan bor i kommunen. Därför minskar även de genomsnittliga kostnaderna då merparten av den inflyttade arbetskraften nu bor i kommunen och därmed utgör en del av skatteunderlaget.

För Skellefteå respektive Bodens kommun skulle dessa fördröjda etableringstider innebära en genomsnittlig kostnad i termer av förlorade skatteintäkter om 115 respektive 59 miljoner kronor per år.

Årlig respektive genomsnittlig förlust under etableringstiden



5.3. Sammanfattning

I tabellen nedan visas rapportens sammanfattade resultat. Om rörligheten i framförallt småhusbeståndet inte ökar, och etableringstiderna fördröjs i enlighet med rapportens beräkningar, uppskattas att de totala skatteintäkterna från den inflyttade arbetskraften i Skellefteå och Boden skulle bli 32 respektive 21 procent lägre jämfört med om etableringarna helt hade gått enligt plan. Detta motsvarar en förlust om i genomsnitt ca 115 respektive 59 miljoner kronor per år över hela etableringstiden, vilket i respektive kommun motsvarar kostnaden för drygt 1 000 respektive 500 elever i grundskolan.

	Rörligheten i småhusbeståndet måste öka med...	Sker inte detta riskerar etableringstiden att öka med upp till...	Tar etableringstiden så lång tid blir de potentiella skatteintäkterna...	I kronor & ören i snitt per år...
Skellefteå	3,2 procentenheter	4 år	32% lägre	115 mnkr
Boden	1,5 procentenheter	5 år	21% lägre	59 mnkr

Motsvarande kostnaden för 1 057 st. elever i grundskolan

Motsvarande kostnaden för 527 st. elever i grundskolan

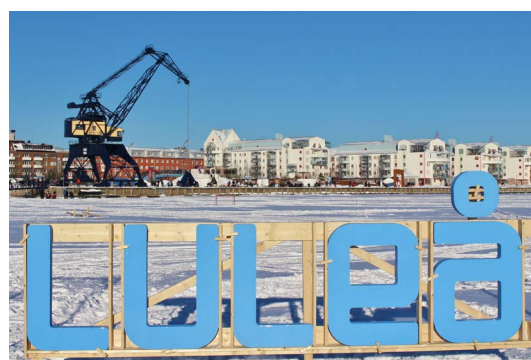
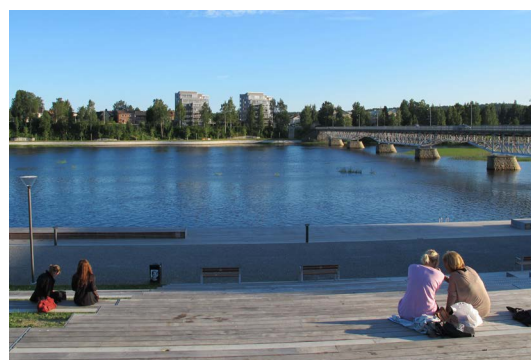
5.4. Avslutande ord

I sin rapport från 2022 konstaterar regeringens samordnare för samhällsomvandlingen i norra Norrland att: "Frågan om hur fler människor ska flytta till de expanderande orterna har under samordningsarbetets gång vuxit till den stora frågan." Det konstaterandet är funderingen utifrån vilka de beräkningar, resultat och slutsatser som presenteras i den här rapporten är framtagna. Även i statsbudgeten för 2023 ägnas utrymme åt företagsetableringarna och företagsexpansionen i regionen. I utgiftsområde 18 (Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik) konstateras att lokal efterfrågan till följd av stora företagsetableringar och företagsexpansioner inte synliggörs i Boverkets byggbehovsberäkningar som löper fram till och med 2030. Vidare står det att läsa att "Det lokala behovet av nya bostäder är särskilt stort runt de stora företagsetableringarna och företagsexpansionerna i Norrbotten och Västerbottens län."

Volymfrågan är självfallet grundläggande, men det som vi har velat visa i den här rapporten är att bostadsfrågan är helt central för framgångsrika etableringar och expansioner i de berörda kommunerna, och att det kan bli ett allvarligt misstag att bekvämt förlita sig på volymer.

Nyckelbegreppet är efterfrågat behov. Något nedslående blir slutsatsen av vår analys att varken det planerade byggandet eller den demografiskt drivna tar tillräcklig hänsyn till vilka den tänkta, inflyttade arbetskraften är och vad de kan tänkas efterfråga för boendetyper givet ålder och livssituation. Kostnaden för kommunerna blir stor, motsvarande drygt 1000 grundskoleelever i Skellefteå och cirka 500 i Boden. Kostnaderna för hela regionen och för landet som helhet om inte dessa företagsetableringar kan genomföras enligt tidplanen är naturligtvis också stor, även om det är en fråga som ligger utanför den här rapporten. Regeringens samordnare pekar på att intressenter i den berörda regionen efterlyser ekonomiska incitament för att vända flyttströmmen. Han skriver också att "Samtidigt är ett väl genomfört samhällsbyggande med attraktiva bostäder en del i att skapa en ökad attraktionskraft så att fler människor vill komma till en ny intressant plats." Det är inte för sent för beslutsfattare på flera nivåer att börja ta den här frågan på allvar, och lösa den stundande bostadsutmaningen. Men det kommer att krävas en klarare förståelse för problematiken än vad som tidigare uppvisats i kombination med lika kreativa som offensiva förslag och stödåtgärder.

"Det är inte för sent för beslutsfattare på flera nivåer att börja ta den här frågan på allvar, och lösa den stundande bostadsutmaningen."



Bilaga: Metodbeskrivning och variabelförteckning

Variabelbeskrivning och antaganden för beräkningar

Variabel	Beskrivning
Bostadsbehov	Etableringarnas årliga bostadsbehov med hänsyn till efterfrågan av såväl småhus och lägenheter
Naturligt demografiskt driven efterfrågan	Kan antingen tillgängliggöra eller undantränger behov hos den inflyttande arbetskraften
Planerad nyproduktion av bostäder	Här antas att det årliga snittet för 2022-2023 gäller för samtliga år till dess att etableringen genomförd och att 50 % av den planerade produktionen färdigställs respektive år
Befintligt bostadsbestånd	Det befintliga beståndet och rörligheten i detta antas i beräkningen vara konstant och tillgodoser det årliga behovet som finns hos befintliga kommuninvånare. Dessa bostäder antas således inte som tillgängliga för den inflyttade arbetskraften
Ej tillgodosett behov	Antal lägenheter och/eller flerbostadshus som ej kan tillgodoses för den inflyttade arbetskraften.
Kostnader	Antaget ett snitt om 2,5 personer per hushåll som bostadsbehovet ej tillgodoses för, beräknas hur stor andel av potentiella skatteintäkter som går förlorade (som andel av den beräknade befolkningsökningen)

Parametrar utanför beräkningen som kan påverka utfallet

Parameter	Bedömd påverkan i termer av ökad (+) eller minskad (-) kostnad för kommunerna
Flyttkedjor skapade av nyproduktion	(-) Flyttkedjor som skapas till följd av nyproduktion av bostäder påverkar sannolikt såväl omflyttning som tillgängligheten i det befintliga beståndet
Ökad omflyttning i befintligt bestånd	(-) Ökad omflyttning i det befintliga beståndet stärker förutsättningarna för att bostadsbehovet hos den inflyttade arbetskraften i högre utsträckning ska kunna tillgodoses
Att delar av arbetskraften etableringen kräver redan är boende i kommunen	(-) Detta skulle innebära att tillgängligheten av bostäder bland den inflyttade arbetskraften inte behöver vara lika stor som vid utgångsscenario
Om nybyggnation ej når upp till de planerade nivåerna	(+) Påverkar tillgängligheten direkt pga färre tillgängliga bostäder

Slutnoter

- 1 Rapport från samordnaren för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten, 2022.
- 2 Beräkningen bygger på antagandet att samtliga arbetstillfällen som skapas tillsätts av inflyttare till respektive kommun, vilket inte behöver vara fallet i realiteten. Däremot skulle ett arbetstillfälle som tillsätts av en person som tidigare bor och arbetar i kommunen emellertid innebära att denne persons tidigare arbete behöver tillsättas av någon annan.
- 3 I Skellefteå var redan 1 000 anställda på Northvolt (siffra från vt 2022). Kommande beräkningar baseras på att cirka 2 000 nya arbetstillfällen tillkommer under de kommande åren.
- 4 ”Villadrommen som sprack”. Mäklarsamfundet, 2021.
- 5 Umeå väljs bort på grund av att åldersgruppen 20-29 är överrepresenterad och skulle kunna förklaras av universitetsstuderande som flyttar hem, både tillfälligt och permanent.
- 6 Se bland annat ”Inlåsningspris - Om rörlighet och inlåsnings effekter på bostadsmarknaden” (Mäklarsamfundet, Hyresgästföreningen, 2017) och ”Käppar i hjulet - En undersökning om hur situationen på bostadsmarknaden påverkar synen på flytt, jobb och familjebildning” (Mäklarsamfundet, Stockholms Handelskammare, Hemnet, 2022)
- 7 ”Tre scenarier för äldres flyttar”. Mäklarsamfundet, 2020.
- 8 Anledningen att fokus är på flyttar inom kommunen beror på att flyttar ut från kommunen tas hänsyn till i beräkningen av frigjorda bostäder på grund av naturlig demografisk utveckling. Målet bör dessutom vara att behålla kommuninvånare som bor där idag, och inte att ersätta dessa med nya kommuninvånare.
- 9 ”Äldres bostadsdrömmar”. Mäklarsamfundet, 2021.
- 10 ”Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja”. Evidensgruppen, 2021.
- 11 De förlorade skatteintäkterna per icke inflyttad person antas vidare motsvara den genomsnittliga skatteintäkten per invånare i respektive kommun*. Kommunernas totala skatteintäkterna som används i vissa av beräkningarna utgår från kommunernas senast tillgängliga årsredovisningar.

Foton: Mostphotos

