Piteå kommun

Plan för bostadsförsörjning - bilaga
- Riktlinjer för bostadsförsörjning

Piteå kommun

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning 1
1. Sammanfattning av bostadsförsörjningsanalys 1
1.1 Befolkningen i Piteå kommun 1
1.2 Bostadsbestånd och nyproduktion 4
1.3 Bostadsbehov och efterfrågan på bostäder 5
1.4 Bostadssituationen för särskilda grupper 9

1. Sammanfattning av bostadsförsörjningsanalys

Nedan följer en sammanfattning av den bostadsförsörjningsanalys som analysföretaget WSP utförde på uppdrag av Piteå kommun under vintern 2021/2022.

1.1 Befolkningen i Piteå kommun

Piteå kommun har haft perioder med både befolkningstillväxt och befolkningsminskning. Sedan 1970 har befolkningen ökat med i genomsnitt 188 personer per år och de senaste tio åren har befolkningen ökat med 133 personer per år. År 2020 bor det 42 226 invånare i kommunen. En stor del av befolkningsökningen under 2000-talet består av ett invandringsöverskott. Födelsenettot har varit positivt fram till 1996, därefter har födelsenettot till stora delar varit negativt. Det beror på åldersstrukturen i kommunen, som består av en hög andel äldre personer. Inrikes flyttnetto har varierat stort, men har sedan 2017 varit negativt.

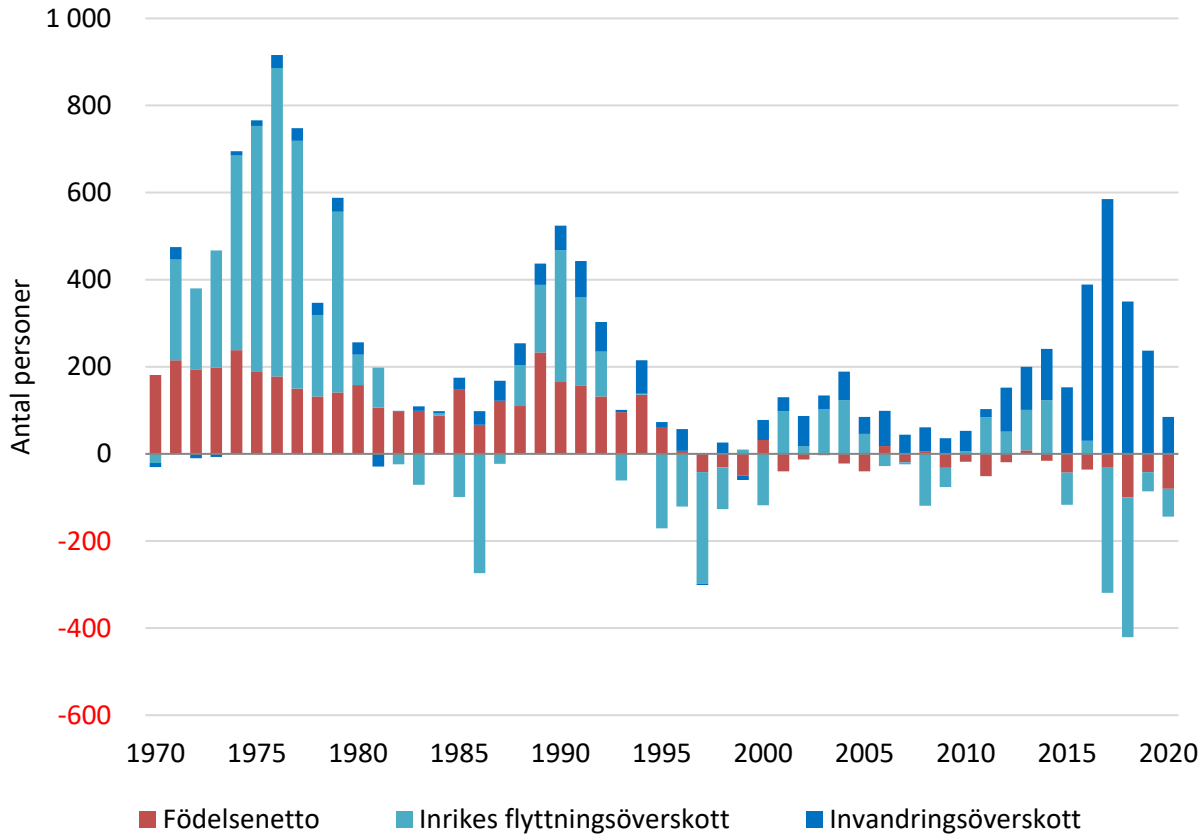

Diagram 1: Befolkningsförändringar i Piteå kommun 1970–2020. Källa: SCB.

Piteå kommun har en hög och en ökande andel äldre personer i befolkningen. Detta gör att de ambitiösa befolkningsmålen kommer med en naturlig broms, eftersom den äldre befolkningen inte kommer finnas kvar hela prognosperioden. Den åldrande befolkningen medför också att även om inflyttningen till kommunen skulle öka rejält, så blir kanske inte den totala befolkningen så mycket större. Kommunen har idag störst befolkning i åldrarna 71 - 75 år. Mellan år 1980 och år 2000 har befolkningen minskat i åldrarna under 38 år.

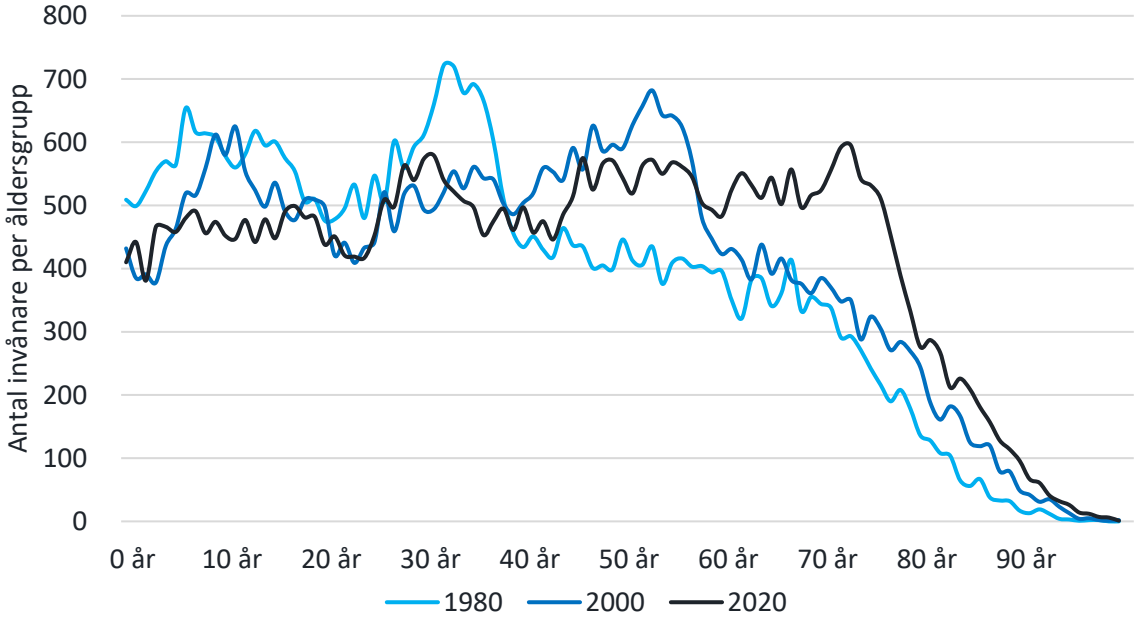

Diagram 2: Åldersstruktur för 40 år sedan, för 20 år sedan och idag. Källa: SCB.

Piteå har en liknande åldersstruktur som Skellefteå och Boden, med en förhållandevis hög andel äldre. Men i jämförelse med Luleå – residensstaden och universitetsstaden - syns tydliga skillnader. Det är hit ungdomarna flyttar. Jämfört med hela landet så går det också att se att Norrlandskommunerna har en betydligt högre andel äldre i befolkningen. Det medför utmaningar för kommuner som har som mål att växa.

Diagram 3: Åldersstruktur jämfört med andra kommuner 2020. Källa: SCB.

Piteå kommun har år 2020 en befolkning på 42 226 personer. Kommunen har en ambition att växa till 46 000 personer år 2030 och till 50 000 personer år 2050. Kommunens befolknings-struktur med en växande andel äldre, gör att det finns begränsningar i hur mycket kommunens totala befolkning kan växa, även om övrig utveckling i kommunen är positiv. Dessutom har Piteå kommun, liksom många andra kommuner (de allra flesta i landet undantaget storstads-kommunerna och universitets- och högskoleorterna) ett negativt flyttnetto bland unga vuxna. Piteå har som mål att växa betydligt snabbare än vad de demografiska prognoserna visar.

SCB har gjort två framskrivningar som bygger enbart på demografiska antaganden, såsom hur mönstret sett ut tidigare och hur befolkningsstrukturen ser ut idag. WSP har gjort två olika befolkningsprognoser. Det låga scenariot bygger på att konkurrensen bland kommunerna i regionen blir relativt hård och att övriga kommuner lyckas skapa bra möjligheter för nya invånare på bostadsmarknaden. Därmed kommer Piteås flyttmönster förbli så som det sett ut i genomsnitt under 2000-talet i kombination med en större andel äldre och därmed ett lägre födelsenetto. Resultatet blir en minskande befolkning.

Det höga scenariot bygger på att kommunen lyckas i konkurrensen med övriga kommuner i regionen. Piteå kommun lyckas attrahera en egen större industrietablering, erbjuder bättre eller billigare bostäder i relation till de större kommunerna och pendlingsmöjligheterna är så goda att det är enkelt att bo i Piteå samtidigt som arbetstillfällena ökar i kommunen. Då kommer Piteå att ta en större del av inflyttningen till regionen och även en större den av den inomregionala inflyttningen. Det resulterar i att befolkningen växer i början och i slutet av prognosperioden. Utgångspunkten är även här en äldre befolkning, men på sikt med ökande födelsetal.

Både för SCB:s båda framskrivningar och för WSP:s två befolkningsprognoser är det en bit kvar till kommunens befolkningsmål för både år 2030 och 2040.

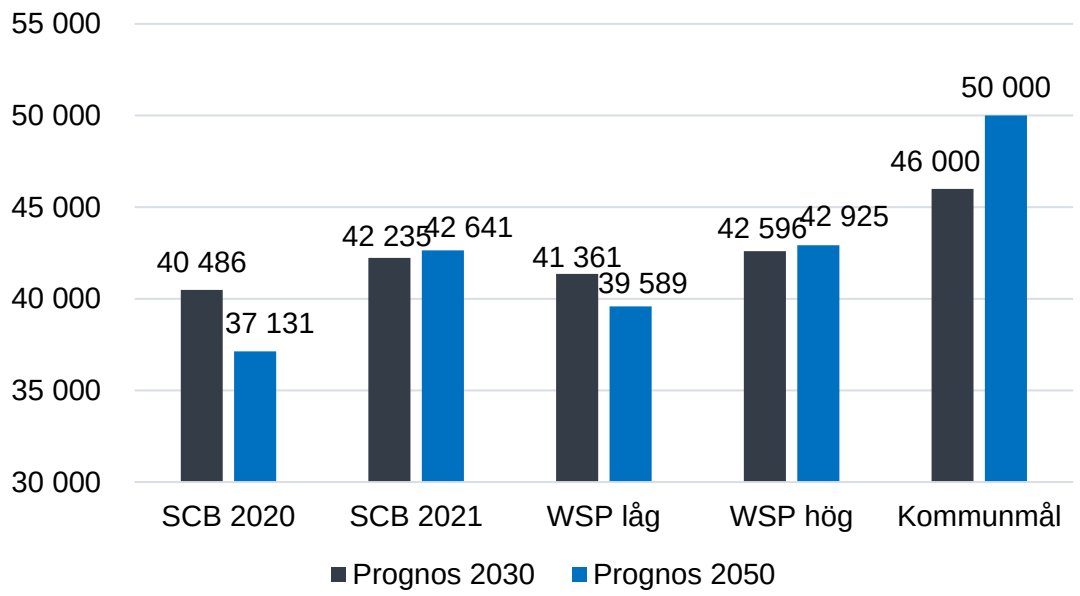

Diagram 4: Jämförelse av olika befolkningsprognoser och mål. Källa: SCB, WSP, Piteå kommun. Observera att kommunmålet på 50 000 personer gäller redan för år 2040.

I Piteå kommun är den genomsnittliga hushållsstorleken 2,15 personer per hushåll. Den vanligaste hushållstypen i kommunen är ensamstående personer utan barn och totalt utgör ensamhushållen 39,9 procent av det totala antalet hushåll. Den näst vanligaste hushållstypen är sammanboende utan barn följt av sammanboende med barn.

Den vanligaste pendlingsorten till och från Piteå kommun är Luleå. Det är överlägset fler som pendlar till Luleå från Piteå än tvärtom. Den näst största inpendlingsorten är därefter Kalix följt av Umeå. Skellefteå är den näst största utpendlingsorten följt av Älvsbyn. Mellan 2004 och 2018 har andelen som pendlar från Piteå till Luleå ökat med 25 procent, och andelen som pendlar från Luleå till Piteå har ökat med 41 procent.

Under perioden 2004 till 2018 har både inpendling och utpendling till Piteå kommun ökat. Det har dock alltid varit fler som pendlar till än från kommunen. 2018 var det drygt 1 800 personer som pendlade in till Piteå kommun och 3 700 som pendlade från kommunen.

1.2 Bostadsbestånd och nyproduktion

Det finns drygt 21 000 bostäder i Piteå kommun. Över hälften av bostäderna i kommunen är småhus. 54 procent av bostäderna är äganderätter, 42 procent av bostäderna är hyresrätter och 4 procent är bostadsrätter. Andelen småhus av det totala bostadsbeståndet är 55 procent och nästan alla småhus är äganderätter. Allmännyttan innehar 19 procent av bostadsbeståndet i Piteå kommun. Av det totala beståndet utgörs 7 procent av specialbostäder.

Tabell 1: Bostadsbestånd Piteå kommun 2020. Källa: SCB.

Upplåtelseform/ hustyp	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Hyresrätt	159	7 330	161	1 330	**8 980**
Bostadsrätt	145	832	0	0	**977**
Äganderätt	11 578	0	0	0	**11 578**
Uppgift saknas	7	0	0	0	**7**
Totalt	**11 889**	**8 162**	**161**	**1 330**	**21 542**

Precis som i många andra kommuner i Sverige gick bostadsbyggandet ner i mitten av 90-talet. Under-2000-talet har bostadsbyggandet ökat igen, framför allt från år 2014 och framåt. De senaste 10 åren har det byggts i genomsnitt 75 bostäder per år, varav merparten har varit hyresrätter.

Totalt planeras för 1 466 bostäder mellan 2022 och 2030, vilket innebär ett genomsnitt på drygt 160 nya bostäder per år. Merparten av bostäder som planeras är hyresrätter. I några fall är upplåtelseformen oklar för de planerade bostäderna. Flest bostäder planeras på Pitholmen, på Stadsön och i Centrum.

1.3 Bostadsbehov och efterfrågan på bostäder

Ett sätt att visa behovet av bostäder är genom en balansanalys som visar antal nya bostäder och nya invånare. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare. Om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt borde staplarna med antal nya bostäder vara lika hög som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt två invånare per bostad.

En analys av balans på bostadsmarknaden kräver en lång tidslinje, och hur det ser ut enskilda år spelar mindre roll. Det balansdiagrammet visar är den strukturella balansen på bostads-marknaden och därmed bostadsbehovet. Det visar även om det finns befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte.

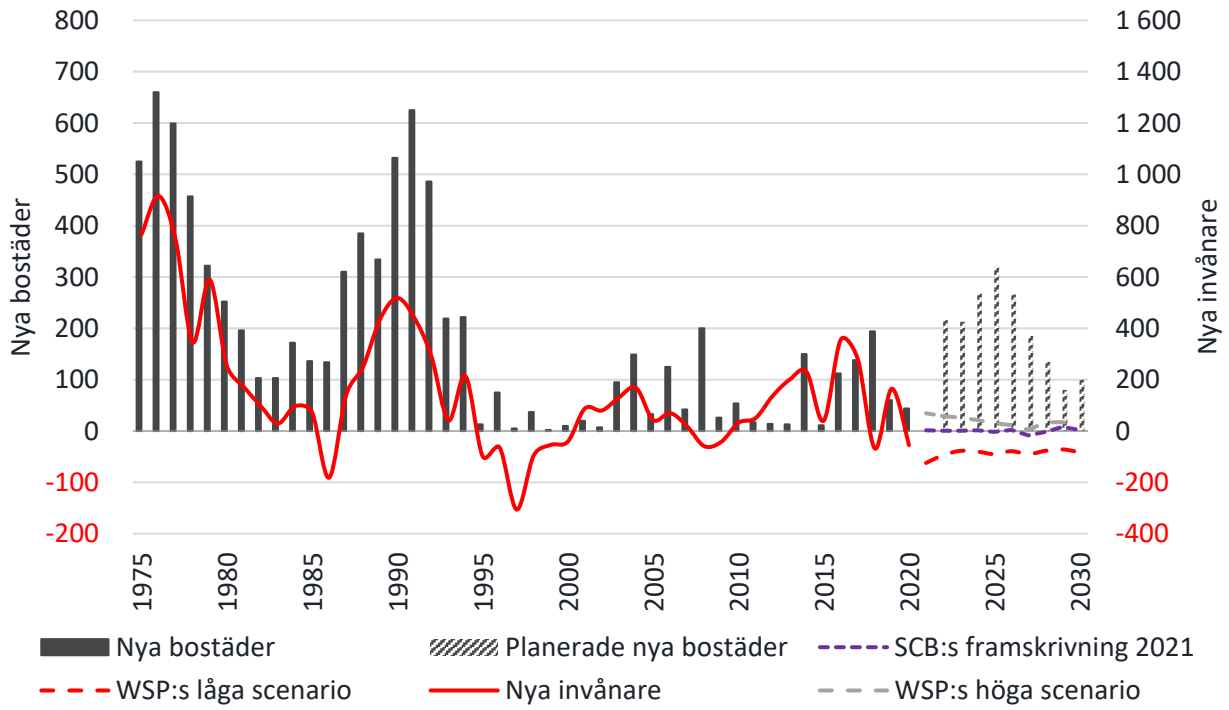

Diagram 5: Balansanalys. Bostadsbyggande och folkökning i Piteå kommun 1975-2020-2030. Källa: SCB, WSP, Piteå kommun.

Rent strukturellt finns ingen bostadsbrist i kommunen, eftersom det har byggts mycket bostäder i kommunen under 1970- och 80-talet. Rent matematiskt finns det tillräckligt med bostäder i kommunen.

Enligt Boverkets beräkningar behöver det byggas totalt 900 bostäder i hela Luleå FA-region fram till år 2030.[1]

[1] Luleå FA-region består av kommunerna Luleå, Piteå, Boden, Kalix, Övertorneå och Älvsbyn.

Trots att det enligt balansanalysen inte finns en bostadsbrist i kommunen, så finns inga lediga hyresrätter i allmännyttan sedan lång tid tillbaka. Det existerande bostadsbeståndet är ojämnt fördelat på så sätt att vissa bor stort och andra bor trångt eller till och med inte alls. Det kan även vara så att det existerande bostadsbeståndet inte motsvarar behov eller den efterfrågan som finns, och det kan därför finnas ett behov av att bygga bostäder.

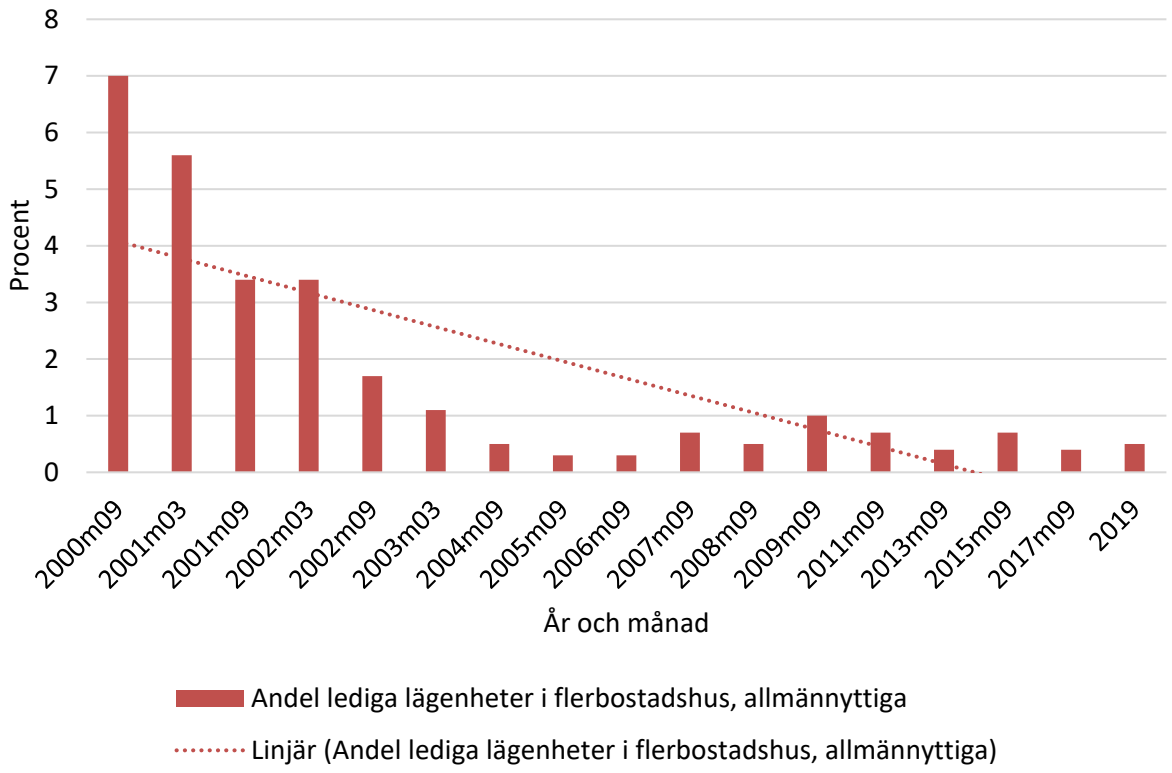

Diagram 6: Andel lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga. Källa: SCB.

Lönsamhetsmåttet Tobins Q visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga att det precis är möjligt att få betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker såsom en lång planeringshorisont som innebär risker för konjunkturfall med mera. Tobins Q är också ett jämviktsmått. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det framför allt av att det finns utbudsbegränsningar, det vill säga det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Slutsatsen är därmed att ju högre Tobins Q, desto bättre förutsättningar för att bygga. Värdet i diagrammen är ett medelvärde för hela kommunen. Det kan ha stor betydelse var i kommunen det byggs.

Det har länge varit olönsamt att bygga i Piteå. Men detta förändras snabbt, och lönsamheten har ökat rejält under kort tid. I dagsläget ligger Piteå precis över 1, vilket innebär att det kan vara lönsamt att bygga. Kiruna hade under en period en högre nivå av lönsamhet än Piteå, men i nuläget ligger kommunerna ungefär på samma nivå. I både Umeå och Luleå är det lönsamt att bygga. Skellefteå har fortfarande en bit kvar till att det enligt detta mått ska vara lönsamt, men även här har statistiken förmodligen inte hängt med i den snabba förändringen som sker i regionen.

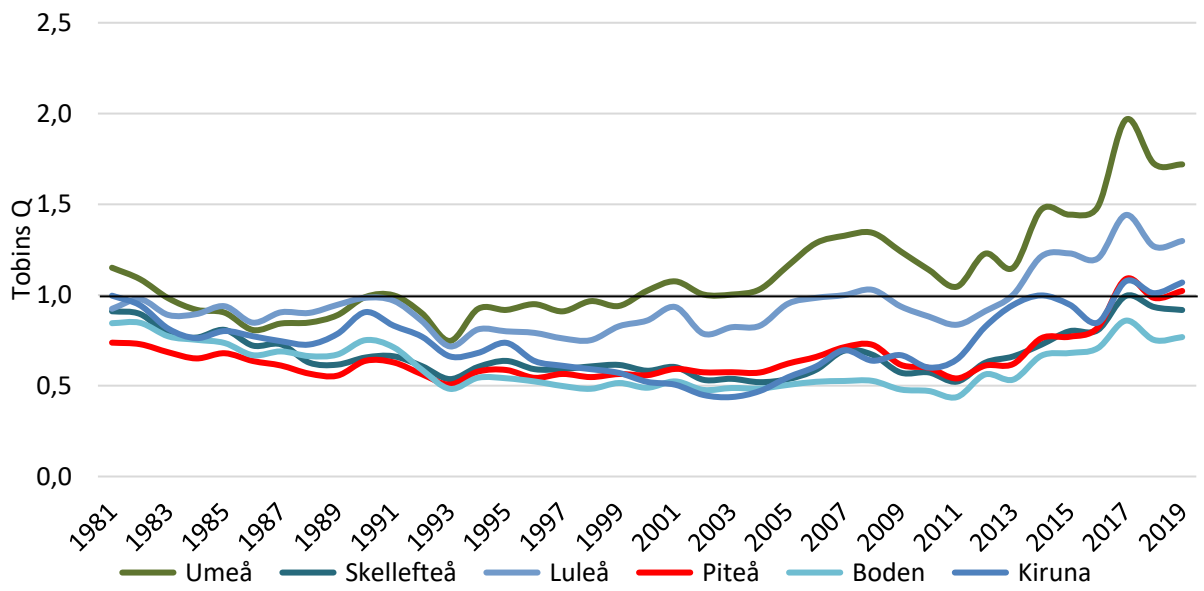

Diagram 7: Utveckling av Tobins Q i ett urval av kommuner. Källa: SCB, IBF. Beräkning av WSP.

I genomsnitt säljs 335 villor och 76 bostadsrätter varje år i Piteå kommun, räknat från år 2010 fram till 2022 Q1. Villapriserna har sedan slutet av 2020 ökat med 36 procent och bostadsrätts-priserna har under samma period ökat med 62 procent. En villa kostar 20 099 kr/kvm och en bostadsrätt kostar endast 9 659 kr/kvm kvartal 1 2022 enligt Svensk Mäklarstatistik.

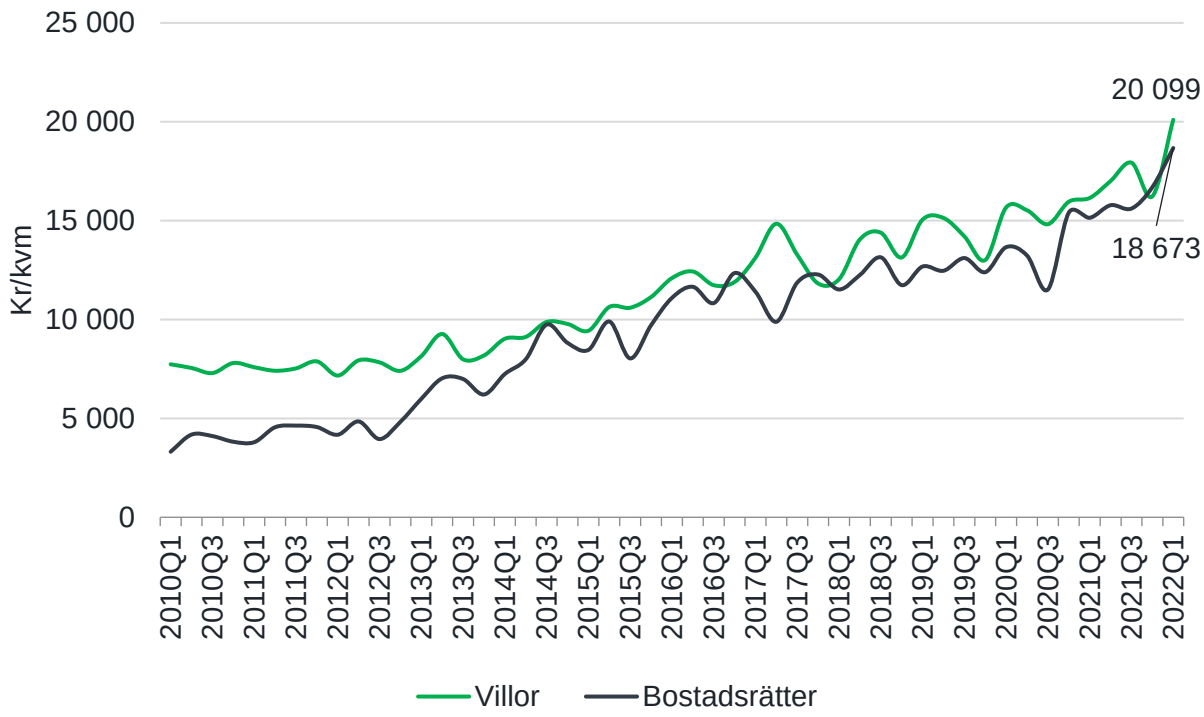

Diagram 8: Pris per kvm. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Medianpriset för en villa kostar är drygt 3 miljoner kronor och en bostadsrätt är i genomsnitt knappt 1,1 miljoner kronor enligt data från Datscha/Valueguard. Nyproducerade bostadsrätts-lägenheter är 15 procent dyrare än äldre bostadsrättslägenheter enligt data från Booli Pro, vilket är en ganska liten skillnad. Normalt brukar nyproducerade bostadsrätter vara cirka 30 procent dyrare än det äldre beståndet. Nyproducerade småhus sålda med bostadsrätt har den högsta prisnivån. De är dyrare per kvadratmeter än både nya och äldre bostadsrättslägenheter och dyrare än äldre småhus sålda med äganderätt.

Medianhyran i Piteå är 1 031 kr/kvm/år 2020 enligt SCB. Hyresnivån för statliga investerings-bidrag i Piteå var 1 350 kr/kvm/år, vilket var 31 procent högre än medianhyran. Det finns en viss skillnad i hyresnivå beroende på läge i kommunen, där hyrorna är något högre i Centrala Piteå och i Piteå tätort.

Den största skillnaden avseende hyror gäller dock värdeår, inte läge. Värdeår är en samman-vägning av byggår och år för större renoveringar. Bostäder i centrala Piteå med värdeår efter 2015 har en hyresnivå som är 96 procent högre än de billigaste bostäderna med värdeår före 1969 enligt data från Datscha.

Kötiderna för en vanlig hyresrätt är långa i Piteå enligt data från AB Pitebo. Kötiden för en etta är 3,7 år. Allra längst är kötiderna till treor – 9,9 år. AB Pitebo har förmedlat 525 bostäder under de senaste tolv månaderna, vilket innebär en omsättning i beståndet på 13 procent. Personer som får en vanlig hyreslägenhet är i genomsnitt 41 år.

Längst kötid är det till centrala hyresrätter från 60–70-talet med låg hyra. Där är kötiderna ofta mellan 10 och 12 år. Även de centrala hyresrätterna från 90-talet har långa kötider, även om hyresnivån är något högre. De centrala hyresrätterna från 00-talet och 10-talet har en påtagligt kortare kötid, eftersom hyresnivån är ytterligare något högre. De nyproducerade centrala hyresrätterna har knappt någon kötid. Det betyder att piteborna är känsliga för hyreshöjningar och att betalningsviljan för dyrare hyresrätter är låg. Även centralitet spelar roll för efterfrågan. De mer centralt belägna bostäderna har längre kötider medan det är lägre efterfrågan på hyresrätter som är belägna längre bort från centrum.

Tabell 2: Hyresnivåer och kötider för AB Pitebos lägenheter. Källa: AB Pitebo.

Lägenheter, byggår	**Läge**	**Normhyra (exempel, ej genomsnitt)**	**Ungefärlig kötid**
60–70-talslägenheter	Centrum	887	10–12 år
90-talslägenheter	Centrum	1 084	8–10 år
00–10-talslägenheter	Centrum	1 253	5 år
Nyproducerade lägenheter efter 2010	Centrum	1 656	0–3 år
60- 70- 80- 90-talslägenheter	Öjebyn, ca 5 km från centrum	884	2–5 år
40- 60- 70- 80- 90- 00-talslägenheter	"Byarna", 10–15 km utanför centrum	983	0–3 år

Både mäklare verksamma i kommunen och bostadsrättsbyggaren Riksbyggen märker av en hög efterfrågan på bostäder i Piteå. Detta syns framför allt genom höga prisökningar på kort tid. Både bostadsrätter och villor som kommer ut på marknaden säljs. Flera mäklare beskriver att utbudet av bostadsrätter är för litet sett till efterfrågan.

Det finns en stor efterfrågan på kommunala tomter. Särskilt attraktiva lägen i kommunen är sjö- och havsnära lägen och även närhet till staden efterfrågas. Ett förslag är att skapa en samrådsgrupp med byggaktörer för framtida utveckling i kommunen. Ett annat medskick är att förbereda den kommunala organisationen på att vid behov kunna växla upp rejält. Annars finns risken att detaljplaner i framtiden tar alldeles för lång tid.

1.4 Bostadssituationen för särskilda grupper

I Piteå räknas enligt Boverkets statistik 928 hushåll som trångbodda, 291 hushåll har en ansträngd boendeekonomi, 848 hushåll har återkommande problem i sitt boende och 89 hushåll är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Andelen trångbodda hushåll har minskat något de senaste åren och är nu 4,6 procent. Även hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat med drygt en procent och är nu 3 procent. Andelen hushåll med återkommande problem, det vill säga hushåll som har flera av de uppräknade bostadsrelaterade problemen, uppgår till 4,2 procent.

Boverkets siffror avseende trångboddheten för Piteå kommun är betydligt bättre än för de flesta liknande kommuner i övriga landet.

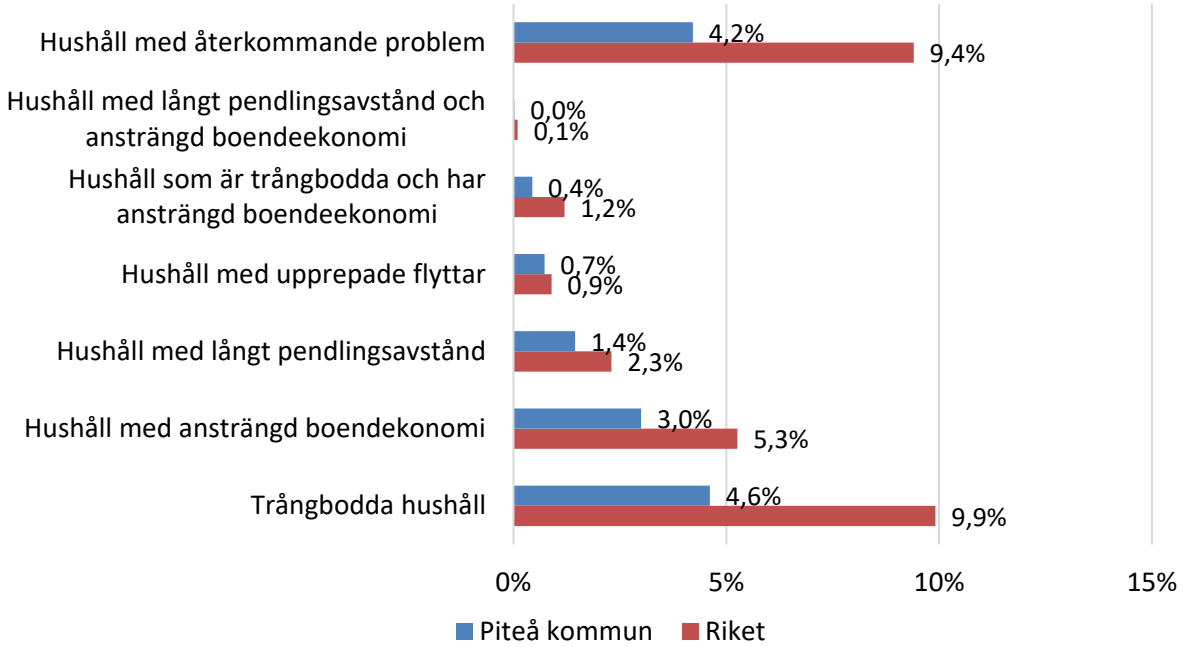

Diagram 9: Hushåll med en ansträngd boendesituation. Källa: Boverket.

Bostadsmarknaden för särskilda grupper i Piteå kommun är i obalans med ett underskott för flera grupper: särskilt boende för äldre, personer med funktionsnedsättning, självbosatta nyanlända och anvisade nyanlända. Piteå kommun har betydligt färre andrahandslägenheter där biståndsbeslut tagit enligt Socialtjänstlagen, och färre av kommunen direktägda bostäder än andra jämförbara norrlandskommuner.

Piteå är en kommun med en åldrande befolkning som framöver kommer behöva mer anpassade boenden. Enligt de boendeplaner som kommunen själv tagit fram behöver ett nytt gruppboende med särskild service tillkomma vartannat år samt även ett nytt särskilt boende för äldre.

Läget bedöms som kritiskt för personer utan tak över huvudet och för personer på institution utan boende att komma till. Här saknas planer för hur dessa människor ska få en bostad, och läget förvärras dessutom allteftersom tiden går. Då socialtjänsten inte disponerar några egna lägenheter är deras möjlighet att akut/direkt bistå behövande personer med boende begränsad. För människor med funktionsnedsättning är det konstant kö till LSS-boenden.

Det är svårt för nyanlända att ta över kontrakt, då AB Pitebo tillämpar strikta regler kring inkomst och köpoäng. Framför allt har större hushåll stora problem att hitta en bostad. Detta gör att hushåll ibland väljer att flytta ifrån kommunen.

En bostadsförsörjningsplan där gruppen särskilt utsatta grupper ingår är en början, men därefter behövs ett aktivt arbete och tydlig ansvarsfördelning. Det krävs en tydlig plan och strategi för hur arbetet med socialt utsatta grupper ska bedrivas.