

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSANALYS

LYCKSELE KOMMUN

2023-04-04



BOSTADSFÖRSÖRJNINGSSANALYS

Lycksele kommun

KUND

Lycksele kommun

KONSULT

WSP Advisory

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 10-722 50 00
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
wsp.com

KONTAKTPERSONER

Linda Lövgren, WSP Advisory

Eric Lundström, Lycksele kommun

UPPDRAGSNAMN
Bostadsförsörjningsprogram
Lycksele kommun

UPPDRAGSNUMMER
10349497

FÖRFATTARE
Linda Lövgren

DATUM
2023-04-04

INNEHÅLL

1	INLEDNING	4
1.1	BAKGRUND	4
1.2	METOD	4
2	DEMOGRAFISK UTVECKLING	5
2.1	BEFOLKNINGSUTVECKLING	5
2.2	PENDLING	9
2.3	HUSHÅLLSANALYS	10
2.4	DELOMRÅDESANALYS	11
2.5	SLUTSATSER DEMOGRAFI	18
3	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	19
3.1	UTBUD	19
3.2.1	Bostadsbeståndet	19
3.2.2	Bostadsbyggande	20
3.2.3	Priser	21
3.2.4	Hyrer	24
3.2	EFTERFRÅGAN	25
3.2.2	Hushållens betalningsförmåga	25
3.2.3	Efterfrågan på hyresrätter	26
3.2.5	Investeringsvilja	27
3.2.6	Tillgång till mark	29
3.3	SLUTSATSER MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	30
3.4	REKOMMENDATIONER BYGGANDE	30
4	BOSTADSBEHOV	31
4.1	BOSTADSBEHOVET	31
4.2	BOENDEFÖRHÅLLANDEN	33
4.3	BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN	34
4.4	DIREKT KOMMUNALT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER	36
4.3.1	Särskilt boende för äldre	36
4.3.2	Bostäder för personer med funktionsnedsättning	36
4.3.3	Bostäder för anvisade nyanlända	37
4.5	BOSTÄDER FÖR ÄLDRE	37
4.6	BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR	38
4.7	BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA	38
4.8	SLUTSATSER BOSTADSBEHOVET	39

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Detta är ett underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Lycksele kommun. Riktlinjer för bostadsförsörjning styrs av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt en uppdatering av lagen som trädde i kraft den 1 oktober 2022 ska uppgifterna särskilt grundas på en analys av:

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Analysen är skriven av WSP under januari till mars 2023. Uppdragsledare är Linda Lövgren. Övriga uppdragsmedlemmar är Sofia Rutberg och Henrik Bergström.

1.2 METOD

Bostadsförsörjningsanalysen har genomförts genom en studie av relevanta strategiska dokument samt en sammanställning och analys av statistik från både öppna källor och källor som WSP betalar för. WSP har egna metoder för att göra bedömningar kring bostadsbehov och efterfrågan på bostäder i kommunen. Intervjuer har genomförts med tjänstepersoner inom kommunen.

2 DEMOGRAFISK UTVECKLING

2.1 BEFOLKNINGSUTVECKLING

År 2021 bodde det 12 264 invånare i Lycksele kommun. Sedan 1975 har befolkningen minskat de flesta åren i kommunen, i genomsnitt med 50 personer årligen. Mellan 2016 och 2020 ökade dock befolkningen med i genomsnitt 15 personer per år. År 2021 vände utvecklingen och befolkningen minskade återigen. De senaste 10 åren har befolkningen i genomsnitt minskat med 10 personer per år, men det skiljer sig stort mellan åren.

Enligt SCB:s framskrivning kommer befolkningen minska med i genomsnitt 36 personer per år fram till 2031. År 2031 räknas Lycksele kommun ha 11 905 invånare. Statisticon prognosticerar i stället en liten ökning och anger att kommunen kommer ha 12 273 invånare år 2030.

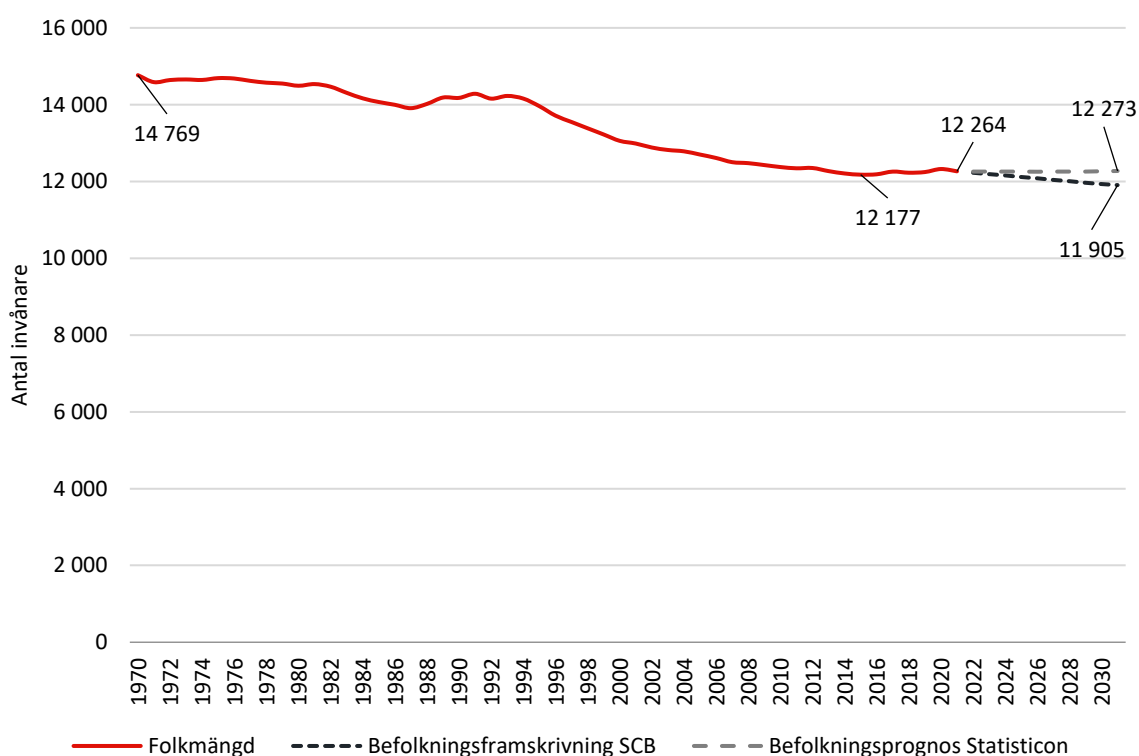


Diagram 1. Befolkningsutveckling och prognosticerad befolkningsutveckling i Lycksele kommun 1970-2021-2031.
Källa: SCB.

Lycksele kommun har haft ett positivt invandringsöverskott, det vill säga fler som invandrat än utvandrat från kommunen, nästan alla år sedan 1970. Särskilt märks detta under sent 80-tal och tidigt 90-tal. Sedan 2010 har invandringsöverskottet varit i genomsnitt 78 personer per år. SCB:s prognos fram till 2031 är att invandringsöverskottet kommer fortsätta vara positivt. Däremot bedöms invandringsöverskottet framöver vara lägre, i genomsnitt 42 personer per år.

De senaste tio åren har födelsenettot (skillnaden mellan antalet födda och döda) varit negativt med i genomsnitt -23 personer per år. Enligt Statisticons prognos bedöms födelsenettot vara -27 personer per år fram till 2031. Det inrikes flyttnettot har under de flesta år sedan 1970 varit negativt. De senaste 10 åren har det inrikes flyttnettot varit negativt med i genomsnitt -68 per år. År 2020 hade dock Lycksele kommun ett positivt inrikes flyttnetto på 42 personer. Enligt SCB:s framskrivning förväntas det inrikes flyttnettot fram till 2030 vara negativt med en minskning av 50 personer per år.

Det totala flyttnettot (det vill säga både inrikes flyttnetto och invandringsöverskott) har varit positivt de senaste 10 åren. Statisticons prognos är att denna utveckling kommer fortsätta fram till 2030, med ett positivt flyttnetto på i genomsnitt 30 personer per år.

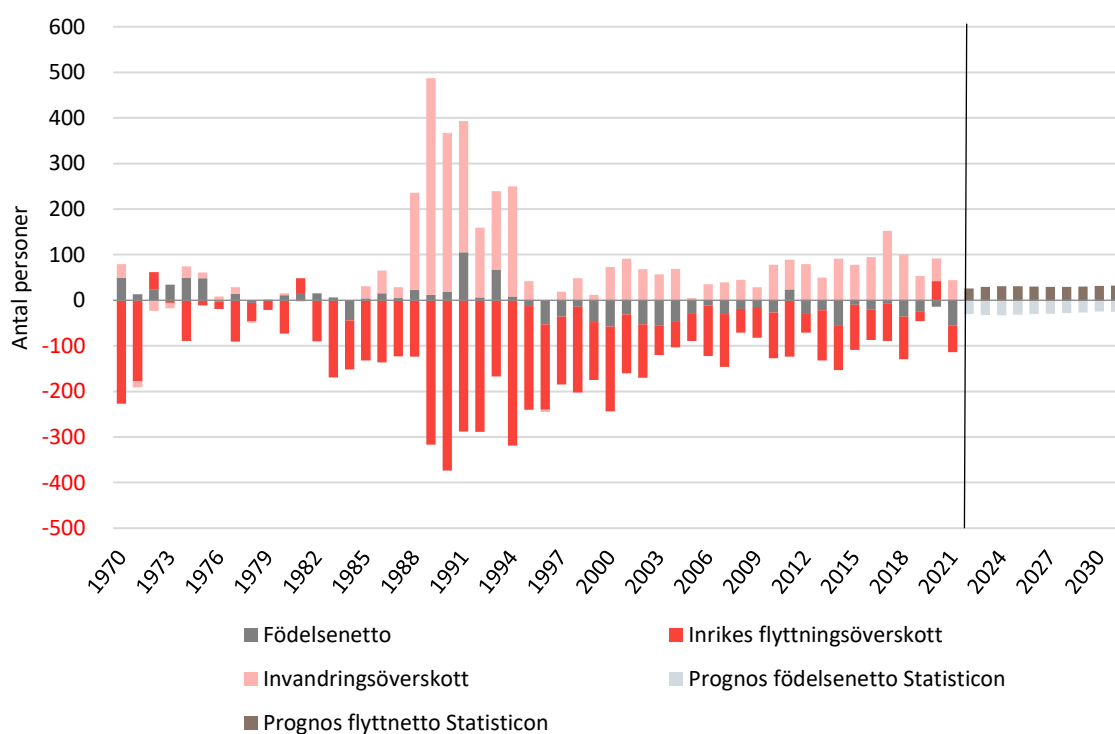


Diagram 2. Befolkningsförändringar med prognos i Lycksele kommun 1970–2021–2030. Källa: SCB, Statisticon.

I Lycksele kommun sker de flesta flyttarna i tjugosårsåldern. I åldrarna 19-24 år är det fler som flyttar från kommunen än till i kommunen. I åldrarna 25-28 år är det fler som flyttar till än från kommunen, även om skillnaden mellan antalet in- och utflyttare är liten. Från 31 års ålder och uppåt sker få flyttar till och från kommunen.

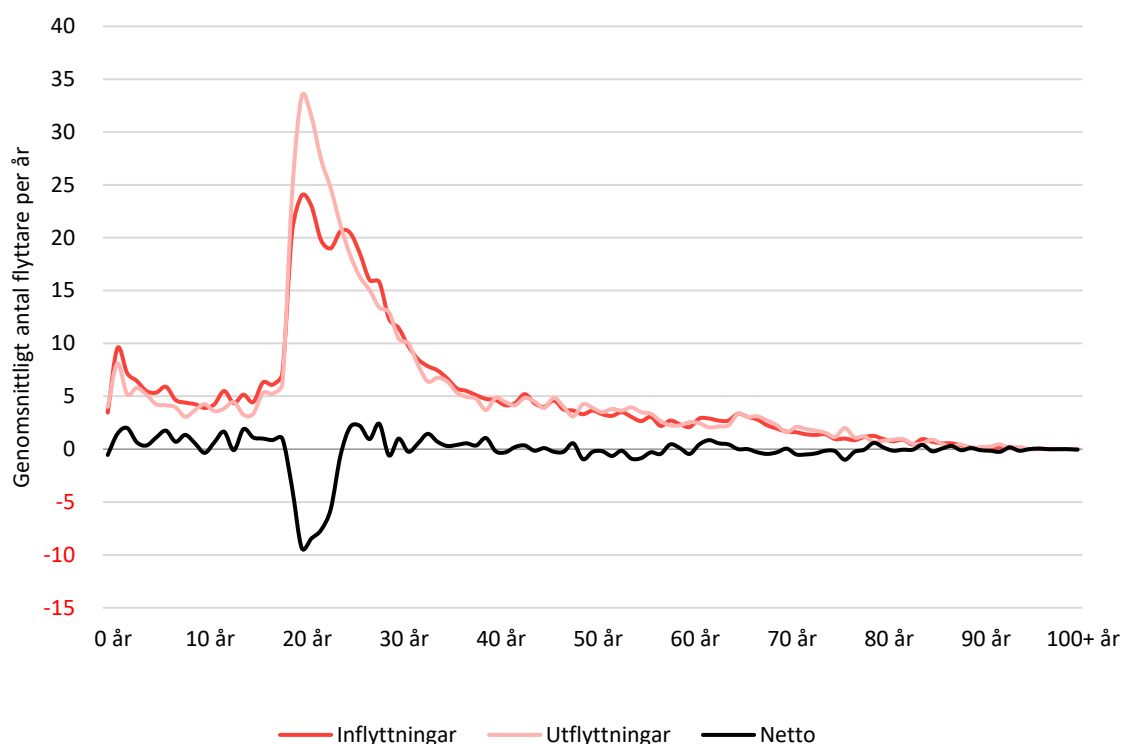


Diagram 3. Flyttrörelser till och från Lycksele kommun 2002–2021. Källa: SCB.

För tjugio år sedan hade befolkningen en övervikt i åldersgrupperna 11-20 år och 41-60 år, vilket förmodligen var en större grupp av barnfamiljer med lite äldre barn. Idag är det i stället fler personer i åldrarna 0-10 år och i åldrarna 30-40 år. Även åldersgrupperna 51-70 år har ökat jämfört med för 20 år sedan.

Enligt SCB:s prognos förväntas befolkningen minska fram till 2031. Det gör också att det blir färre invånare i de flesta åldersgrupper jämfört med idag. Ett undantag är åldersgruppen 41-50 år som förväntas bli större än idag. Enligt SCB:s prognos blir också betydligt fler över 80 år i kommunen. Det är i 80-årsåldern som behovet av ett mer anpassat boende eller hemtjänst börjar bli mer vanligt, något som vanligtvis blir en kommunal angelägenhet. År 2031 beräknas det vara 226 fler invånare som är över 80 år i kommunen. År 2041 prognosticerar SCB att det kommer vara knappt 33 procent fler invånare som är 80+ år i kommunen jämfört med idag.

Statisticons och SCB:s prognoser är stort sett likartade. I Statisticons prognos är det dock fler invånare i gruppen 30-40 år till år 2030 jämfört med SCB:s prognos.

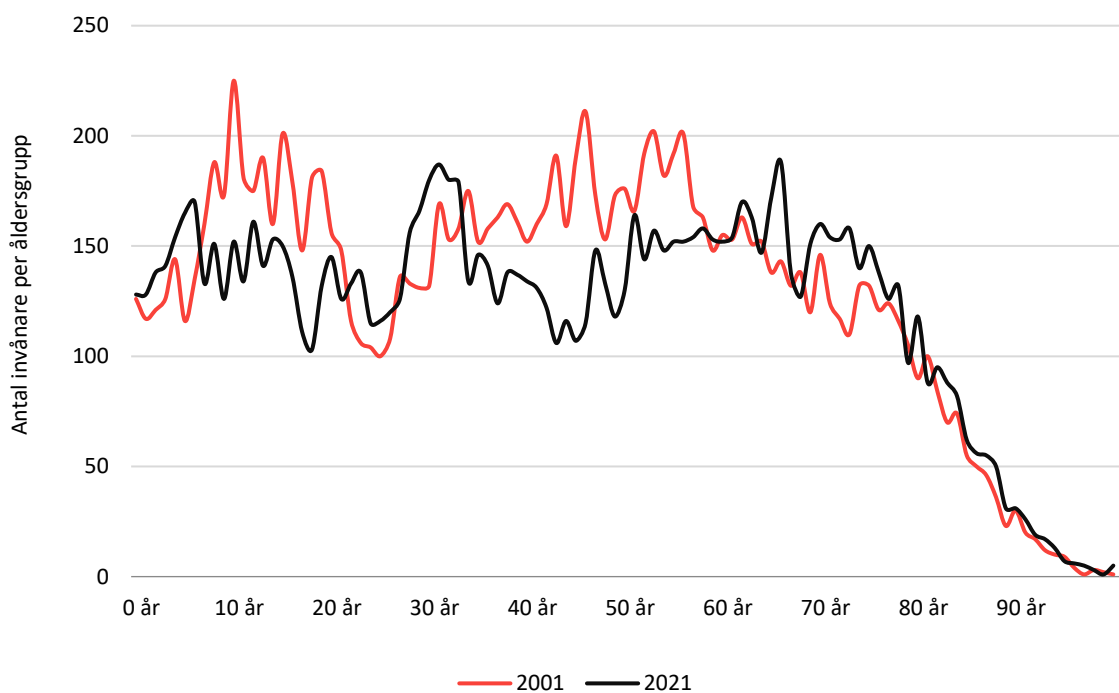


Diagram 4. Åldersstruktur i Lycksele kommun för 20 år sedan och idag. Källa: SCB.

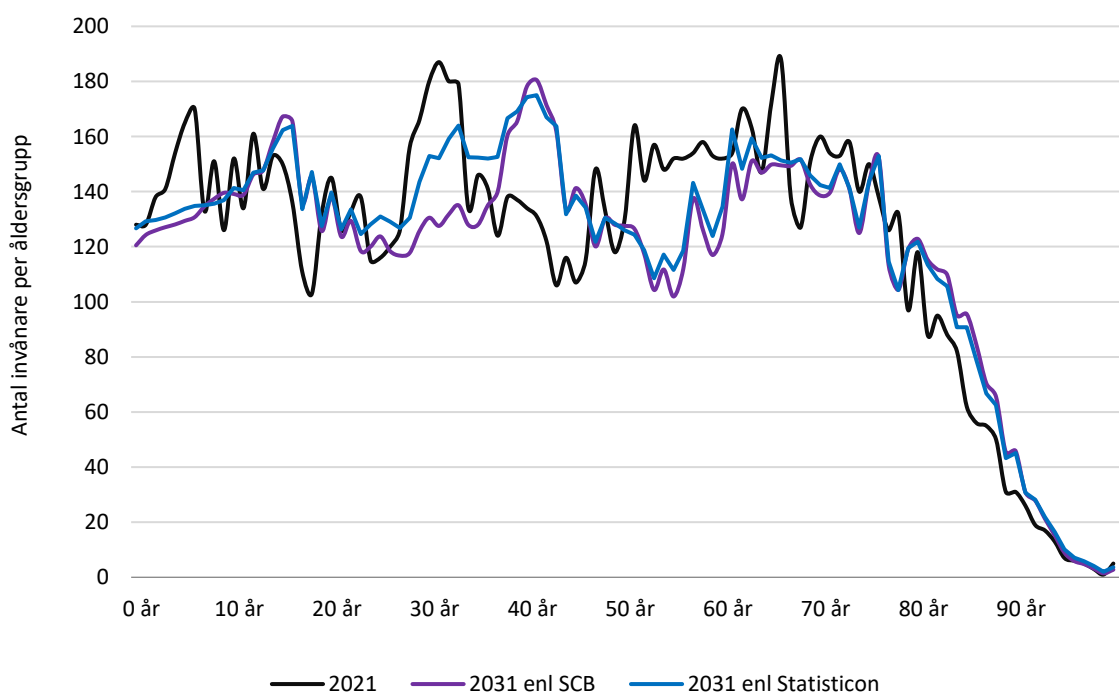


Diagram 5. Åldersstruktur i Lycksele kommun idag och om 10 år. Källa: SCB, Statisticon.

2.2 PENDLING

Den vanligaste pendlingsorten till och från Lycksele kommun är Umeå kommun. Det är fler som pendlar till Umeå från Lycksele än tvärtom. Den näst största både utpendlings- och inpendlingsorten är Malå. Därefter kommer Storuman. Enligt de senaste uppgifterna från år 2018 är det 851 personer som pendlar in till kommunen och 602 personer som pendlar ut från kommunen.

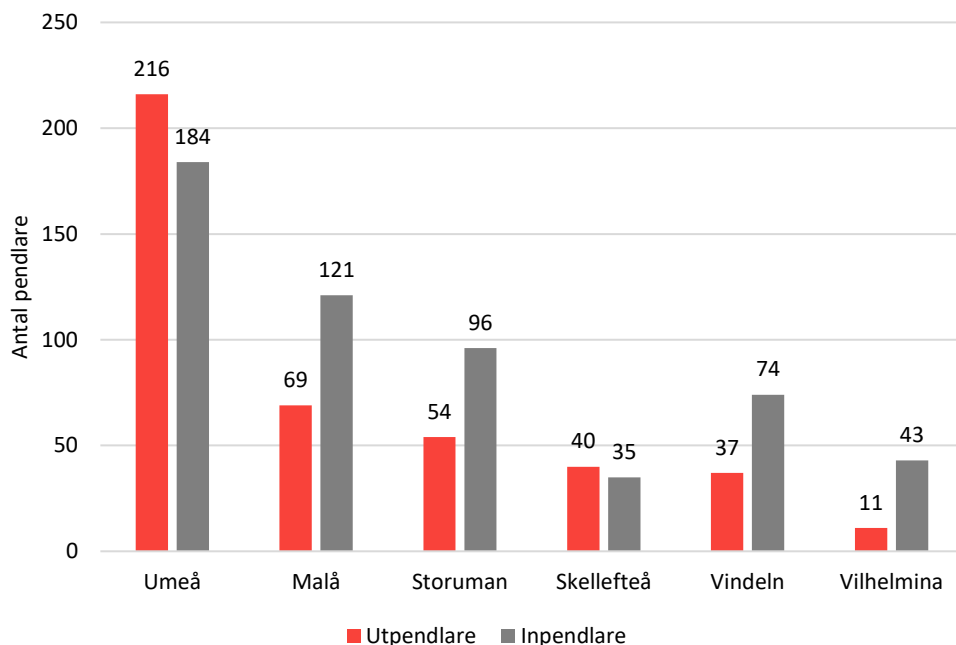


Diagram 6. Vanligaste pendlingsorterna till/från Lycksele kommun 2018. Källa: SCB.

Under perioden 2004 till 2018 har inpendlingen ökat med 9 procent medan utpendlingen har minskat med 8 procent. Under större delen av perioden har utpendlingen till Umeå varit betydligt större än tvärtom. De senaste åren har dock pendlingsrörelserna mellan kommunerna jämnats ut.

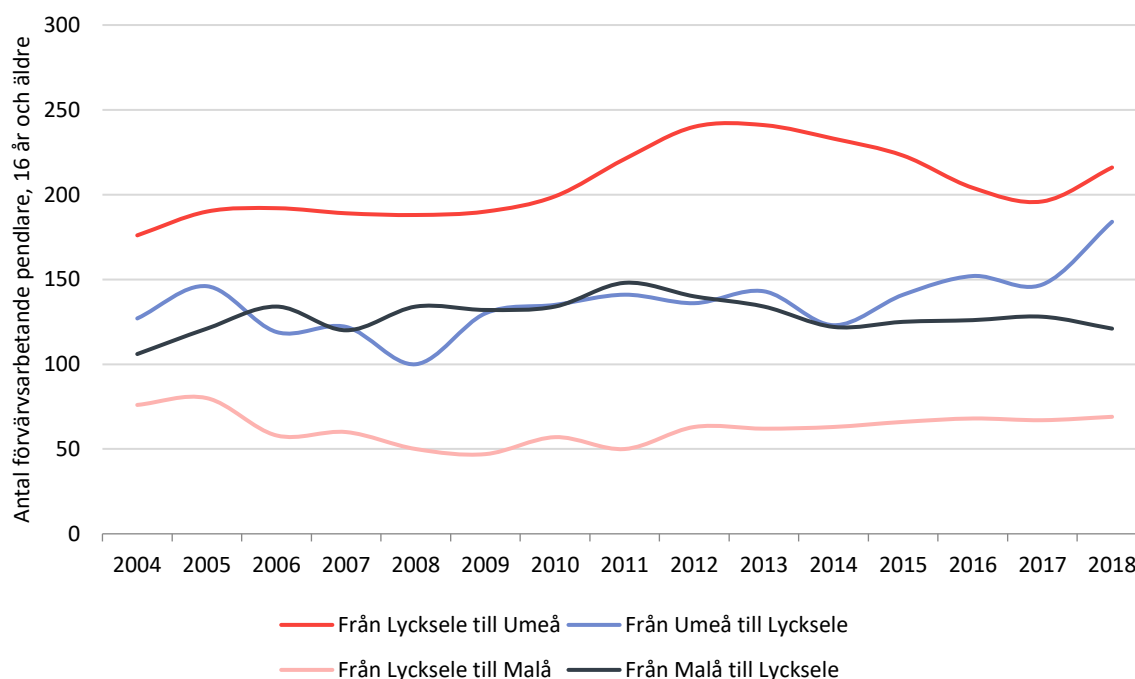


Diagram 7. Utveckling av pendlingen till/från Lycksele, Umeå och Malå 2004-2018. Källa: SCB.

2.3 HUSHÅLLSANALYS

I Lycksele kommun finns det 5 932 hushåll. Den vanligaste hushållstypen är ensamstående personer utan barn vilket utgör 43 procent av det totala antalet hushåll. Den näst vanligaste hushållstypen är sammanboende utan barn, vilket utgör 26 procent av det totala antalet hushåll.

Den genomsnittliga hushållsstorleken i Lycksele kommun är 2,07 personer per hushåll.

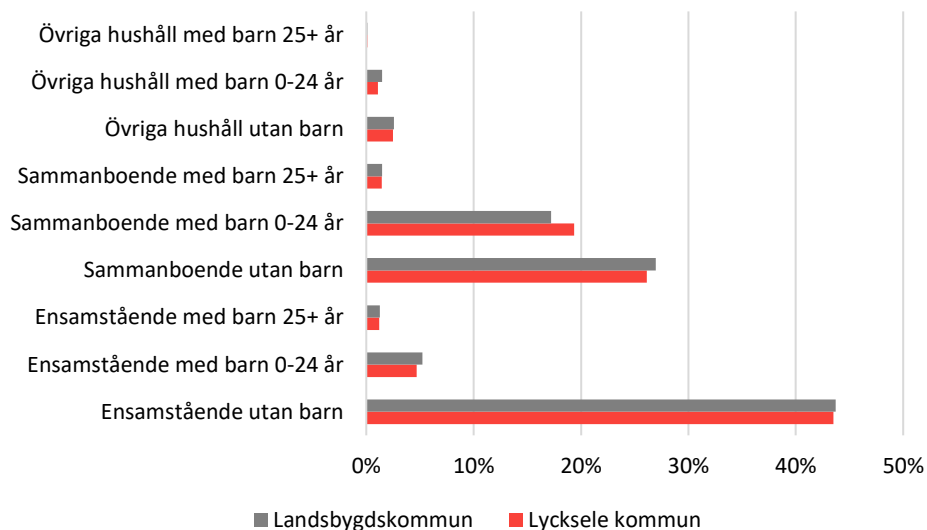


Diagram 8. Hushållstyper i Lycksele kommun 2021 jämfört med kommuntyp. Källa: SCB.

Lycksele har ungefär samma fördelning av hushållstyper som andra jämförbara kommuner. Det finns lite fler sammanboende med barn och lite färre sammanboende utan barn jämfört med de 40 landsbygdskommuner som finns i landet.

2.4 DELOMRÅDESANALYS

Tre fjärdedelar av kommunens befolkning bor i tätorter, vilka är Hedlunda, Rusksele och Lycksele. Det är framför allt i Lycksele tätort som befolkningen ökat. Sedan 1960 har befolkningen i Lycksele tätort ökat med 34 procent. En tätort definieras av SCB som ett sammanhängande område med minst 200 invånare, där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter.

Det har tidigare funnits fler tätorter. Kristineberg räknades som en tätort fram till 2010, Örträsk räknades som en tätort fram till 1980 och Björksele räknades som en egen tätort fram till 1965.

Glesbygds- och småortsbefolkningen har minskat kraftigt sedan 1960 och består nu av 3 229 personer.

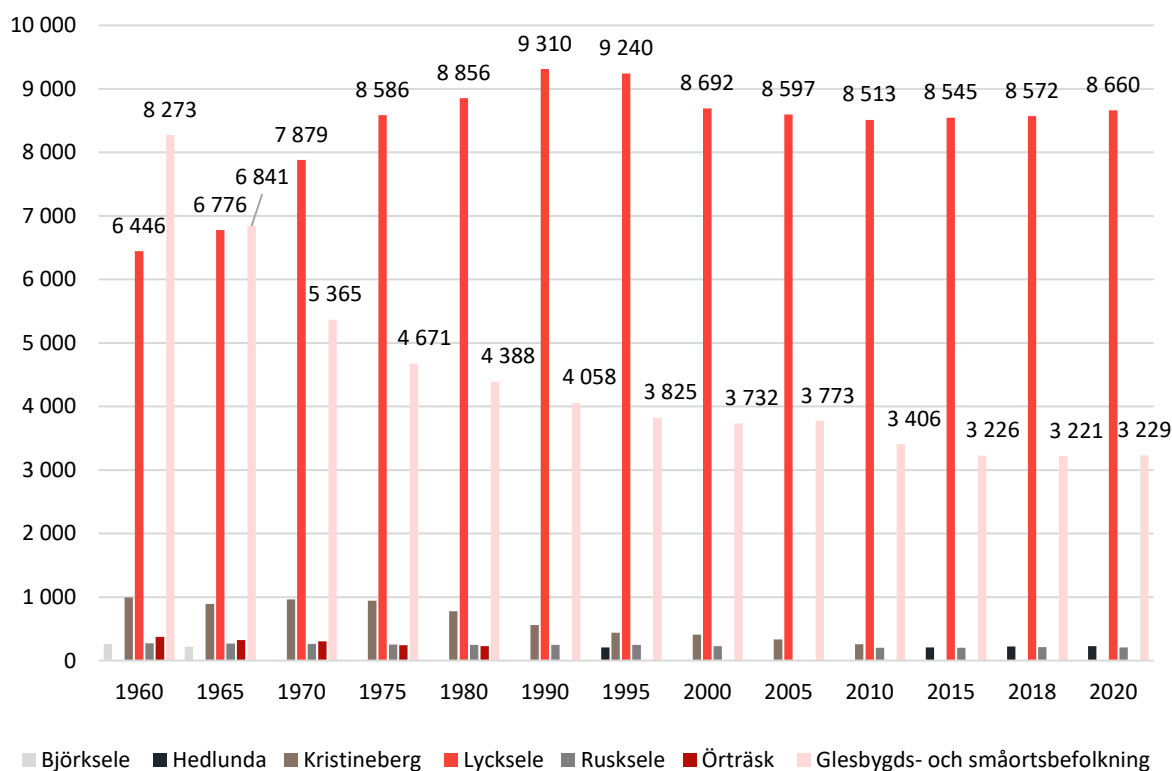
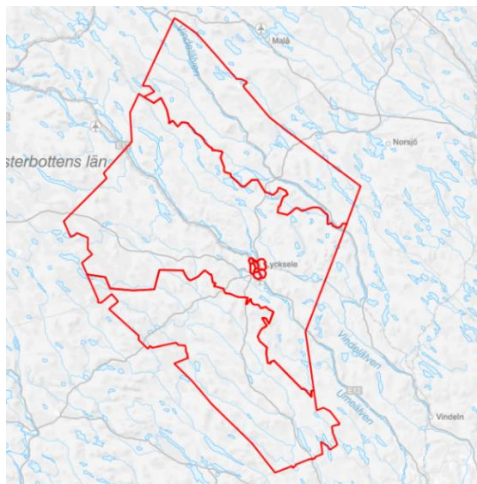


Diagram 9. Utveckling av tätorter, glesbygds- och småortsbefolkning 1960-2020. Källa: SCB.

Lycksele kommun är indelat i åtta så kallade DeSo områden. Landsbygden är uppdelad i tre områden: Lycksele södra, mellersta och norra. Tätorten är uppdelad i fem områden. I denna delområdesanalys har delområdena i tätorten slagits samman till ett område, Lycksele tätort. Delområdesanalysen beskriver först nuläget sett till befolkningsstorlek och hushållstyper. Därefter beskrivs förväntad befolkningsutveckling per delområde vilket bygger på den prognos som Statisticon har tagit fram till Lycksele kommun. Nedan syns en karta över gränserna mellan de olika områdena.



Figur 1. Karta över Lycksele kommun med indelning av olika delområden. Källa: Lycksele kommun.

Befolkningen i kommunen är i hög utsträckning koncentrerad till Lycksele tätort. I tätorten bor 70 procent av kommunens invånare, 8 642 personer. Av övriga områden har Lycksele mellersta störst befolkning, 1 953 personer, vilket motsvarar 16 procent av kommuninvånarna. Lycksele södra och norra har ungefär lika många invånare, 874 respektive 795.

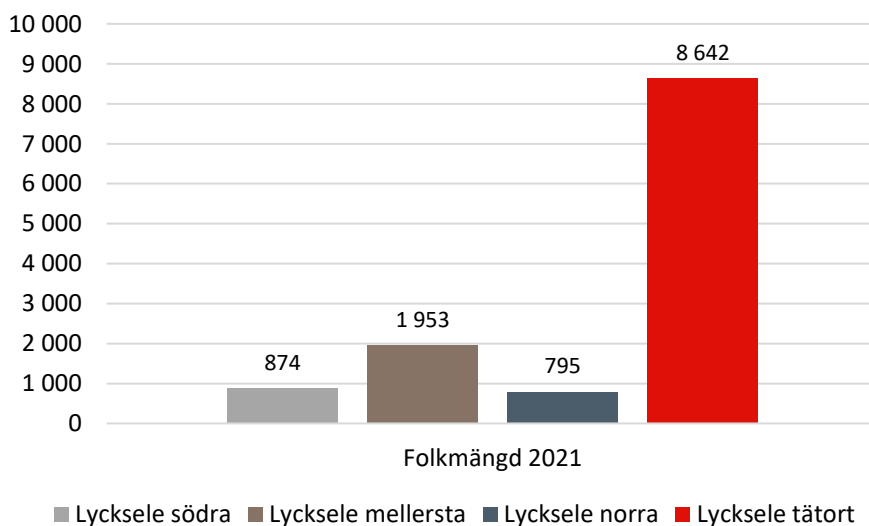


Diagram 6. Folkmängd per delområde år 2021. Källa: SCB.

I hela kommunen är det 43 procent av hushållen som är ensamstående utan barn. Det skiljer sig dock stort mellan de olika delområden. Det är betydligt större andel singelhushåll i tätorten jämfört med i övriga delområden. Även i Lycksele norra utgörs en stor del av hushållen av singelhushåll. Lycksele södra sticker ut med mycket få singelhushåll, endast fyra procent. Det är störst andel barnfamiljer i Lycksele mellersta.

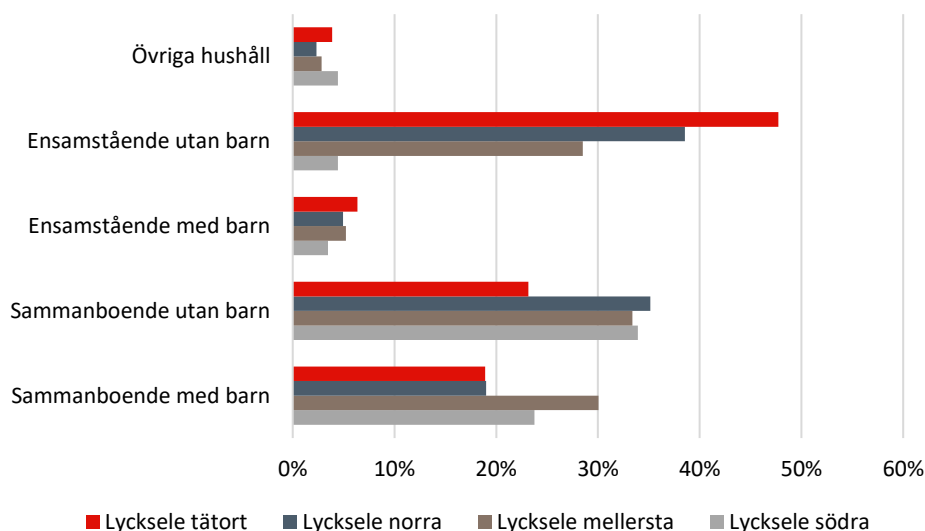


Diagram 7. Hushållstyper per delområde i Lycksele kommun. Källa: SCB.

Lycksele mellersta (se Diagram 8) och Lycksele norra (Diagram 9) förväntas ha en något ökande befolkning fram till 2031, med 20 respektive 10 personer. I Lycksele tätort (Diagram 10) minskar befolkningen fram till 2028 för att därefter öka något. Totalt sett prognosticeras det dock bo färre invånare i tätorten år 2031 jämfört idag, även om skillnaden är marginell. I Lycksele södra (Diagram 11) minskar befolkningen med 14 personer.

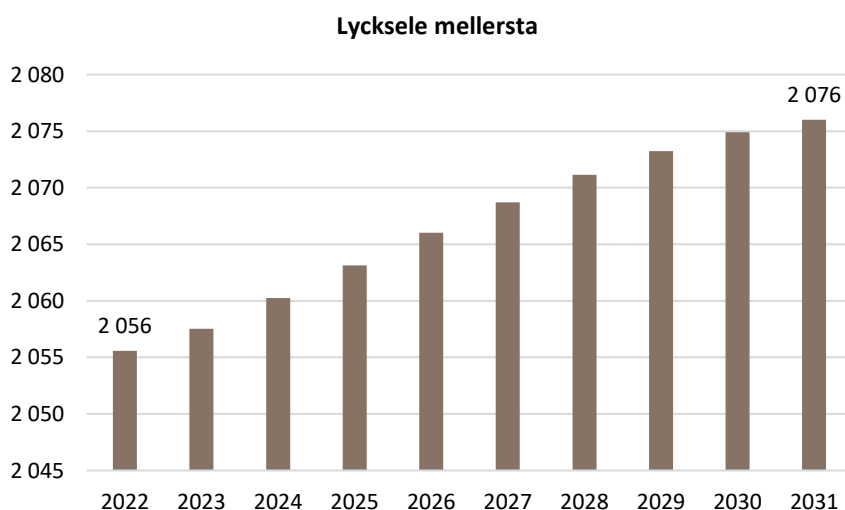


Diagram 8. Befolkningsutveckling 2022–2031 i Lycksele mellersta. Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

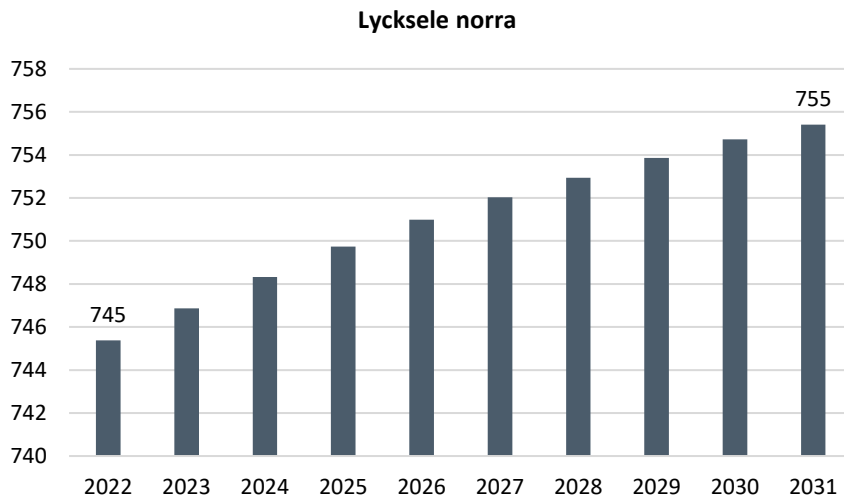


Diagram 9. Befolkningsutveckling 2022–2031 i Lycksele norra.
Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

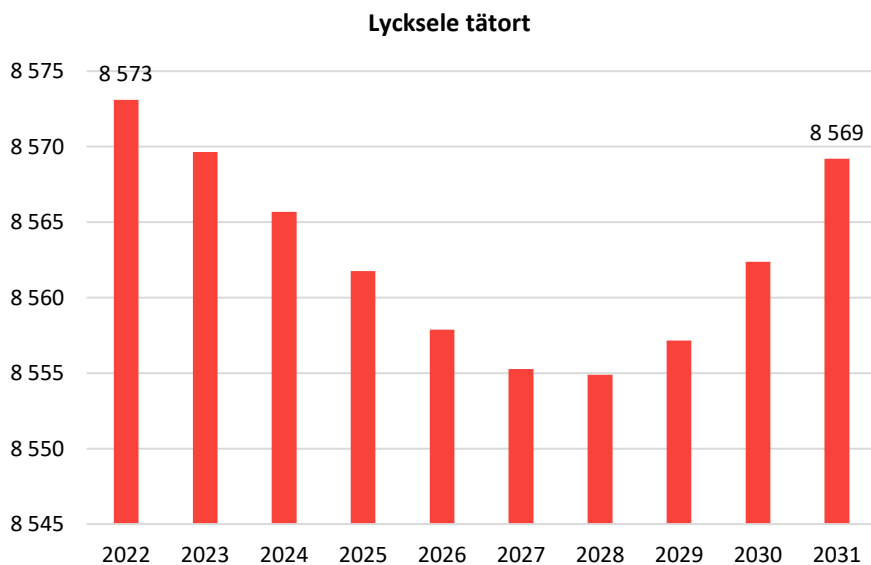


Diagram 10. Befolkningsutveckling 2022-2031 i Lycksele tätort.
Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

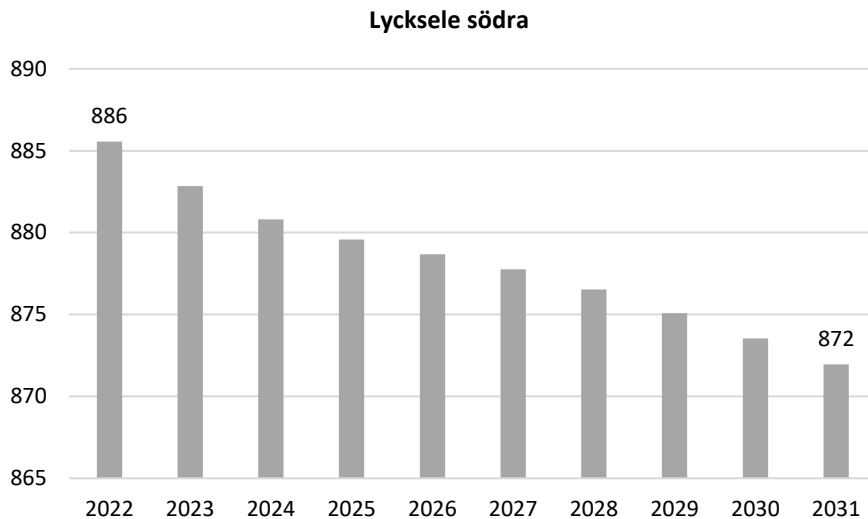


Diagram 11. Befolkningsutveckling 2022-2031 i Lycksele södra.
Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

Befolkningen i kommunen blir allt äldre i likhet med övriga landet. Andelen personer över 80 år förväntas öka i alla kommuner till 2031. Den äldre befolkningen ökar som mest i Lycksele södra. Flest antal personer över 80 år finns i Lycksele tätort (se Diagram 12).

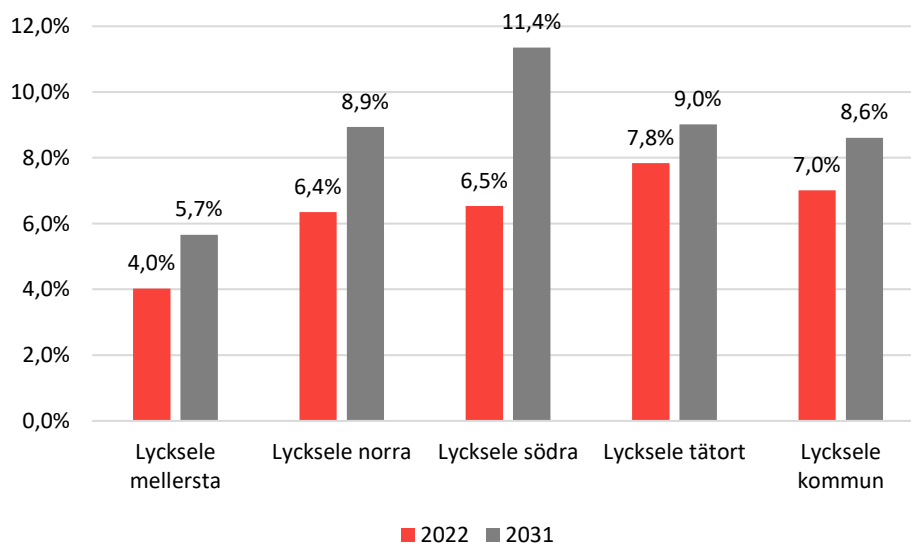


Diagram 12. Andel av befolkningen som är över 80 år åren 2022 och 2031. Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

Befolkningsförändringen i Lycksele mellersta (Diagram 13) beror på ett positivt flyttnetto de flesta år. Förändringen i födelsenetto är marginell under perioden. I Lycksele norra (Diagram 14) beror befolkningsförändringen på ett positivt flyttnetto och ett negativt födelsenetto. Under perioden är det fler som dör än som föds, men detta vägs upp av att fler flyttar till än från kommundelen.

I Lycksele tätort (Diagram 15) beror befolkningsförändringen, precis som i Lycksele norra, på ett positivt flyttnetto och ett negativt födelsenetto. Flyttnettot är dock inte tillräckligt högt, sett till hela perioden, för att väga upp för det negativa födelsenettot. Så är fallet även i Lycksele södra (Diagram 16).

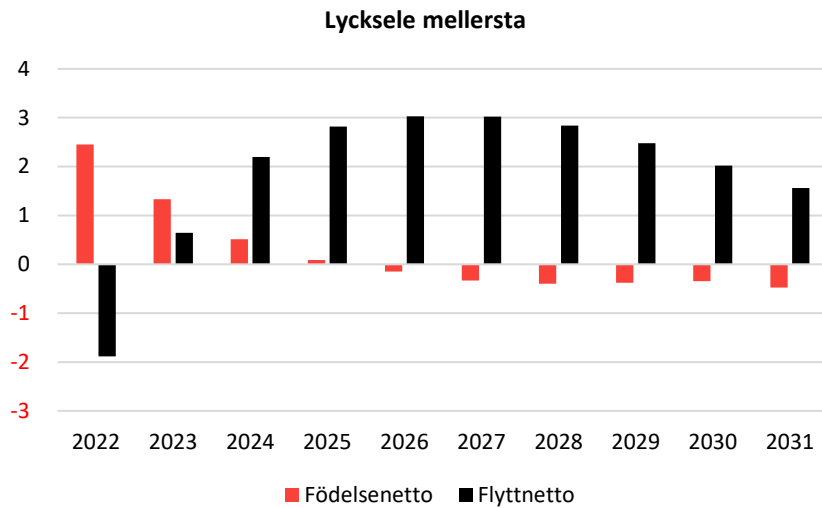


Diagram 13. Befolkningsförändring 2022-2031 i Lycksele mellersta.
Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

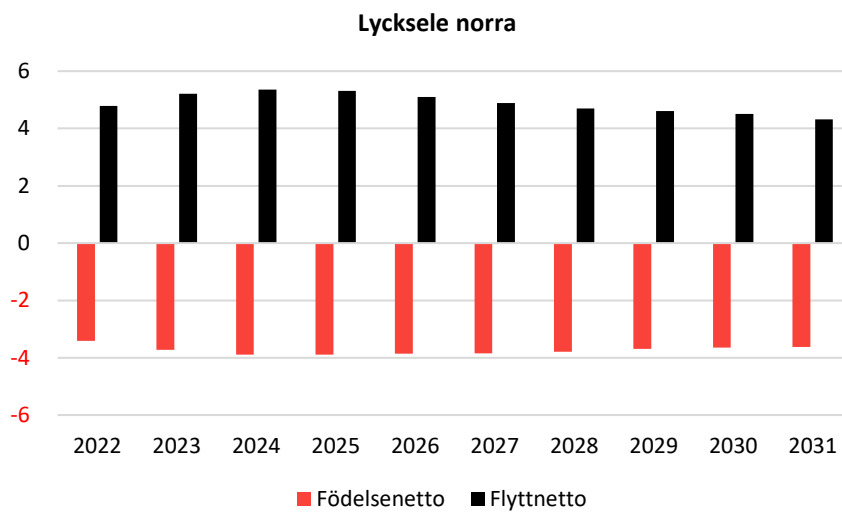


Diagram 14. Befolkningsförändring 2022-2031 i Lycksele norra.
Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

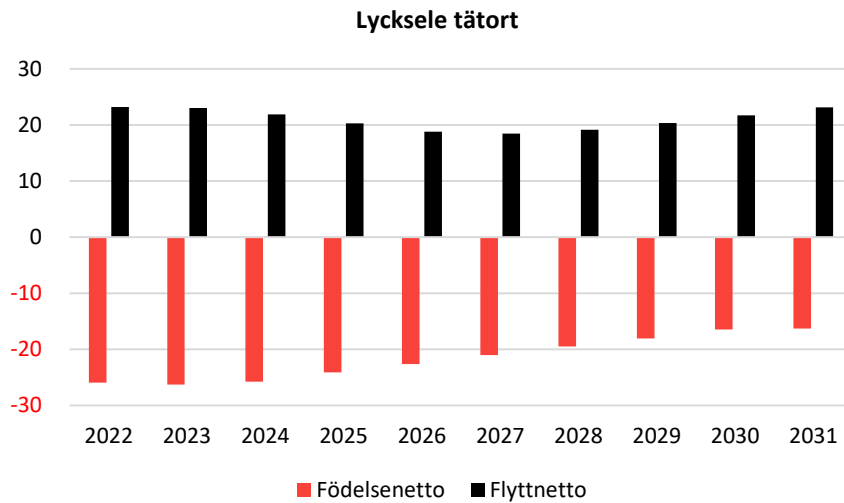


Diagram 15. Befolkningsförändring 2022-2031 i Lycksele tätort.
Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

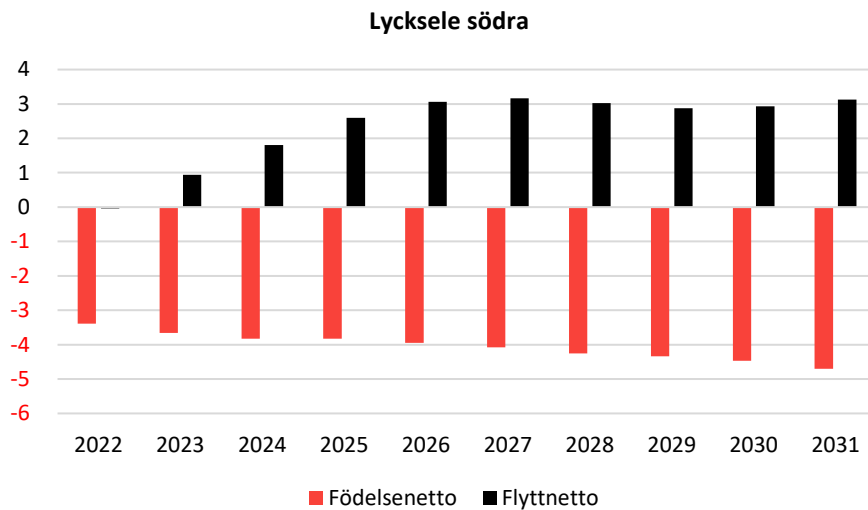


Diagram 16. Befolkningsförändring 2022-2031 i Lycksele södra. Källa: Statisticon. Beräkning av WSP.

2.5 SLUTSATSER DEMOGRAFI

Befolkningen i Lycksele kommun har minskat med i genomsnitt tio personer per år de senaste tio åren. Framöver prognosticerar SCB att befolkningen kommer fortsätta minska. Statisticon prognosticerar i stället en liten ökning, nio personer fler till år 2030. Befolkningsutvecklingen förväntas variera något i kommunens olika delområden. I Lycksele tätort och Lycksele södra förväntas befolkningen minska något fram till 2031 medan den ökar något i Lycksele mellersta och norra.

Orsaken till den minskande befolkningen beror på att både det inrikes flyttnetto och födelsenettet varit negativt de flesta åren.

De flesta flyttarna till och från kommunen sker i tjugoårsåldern. I åldrarna 19-24 år är det fler som flyttar ut ur kommunen än in i kommunen, därefter sker en liten inflyttning i kommunen. Allt fler blir äldre i kommunen och år 2031 beräknas det vara 226 fler personer över 80 år.

En stor andel av kommuninvånarna bor i tätorter, framför allt i Lycksele tätort där 70 procent av kommuninvånarna bor. Antal boende i glesbygd och i småorter har minskat kraftigt sedan 1965 medan Lycksele tätort har ökat.

Merparten av de förvärvsarbetande både arbetar och bor i Lycksele kommun. Både inpendlingen och utpendlingen till och från Lycksele kommun har dock ökat sedan 2004. Särskilt mycket har pendlingen från Umeå till Lycksele ökat, 45 procent mellan 2004 och 2018.

I Lycksele kommun finns det 5 932 hushåll. Den vanligaste hushållstypen är ensamstående personer utan barn följt av sammanboende utan barn. Den genomsnittliga hushållsstorleken i Lycksele kommun är 2,07 personer per hushåll. Hushållstyperna varierar i stor utsträckning mellan kommunens delområden. I Lycksele tätort är andelen singelhushåll 48 procent medan motsvarande siffra i Lycksele södra är fyra procent.

3 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 UTBUD

3.2.1 Bostadsbeståndet

Det finns 6 639 bostäder i Lycksele kommun. Knappt 50 procent av bostäderna utgörs av småhus med äganderätt. 45 procent av bostäderna är hyresrätter, varav de allra flesta i flerbostadshus. Endast 7 procent av bostadsbeståndet utgörs av bostadsrätter.

Det finns 319 specialbostäder i kommunen, varav 299 bostäder är specialbostäder för äldre och funktionshindrade. Det finns även två studentbostäder.

Tabell 1. Bostadsbestånd i Lycksele kommun 2021. Källa: SCB.

Upplåtelseform/ hustyp	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Hyresrätt	80	2 485	109	319	2 993
Bostadsrätt	39	411	0	0	450
Äganderätt	3 196	0	0	0	3 196
Totalt	3 315	2 896	109	319	6 639

Som framgår i diagrammet nedan är upplåtelseformerna inte jämnt fördelade över kommunen. 96 procent av hyresrätterna och alla bostadsrätterna finns i tätorten. I övriga delområden finns nästan bara äganderätter.

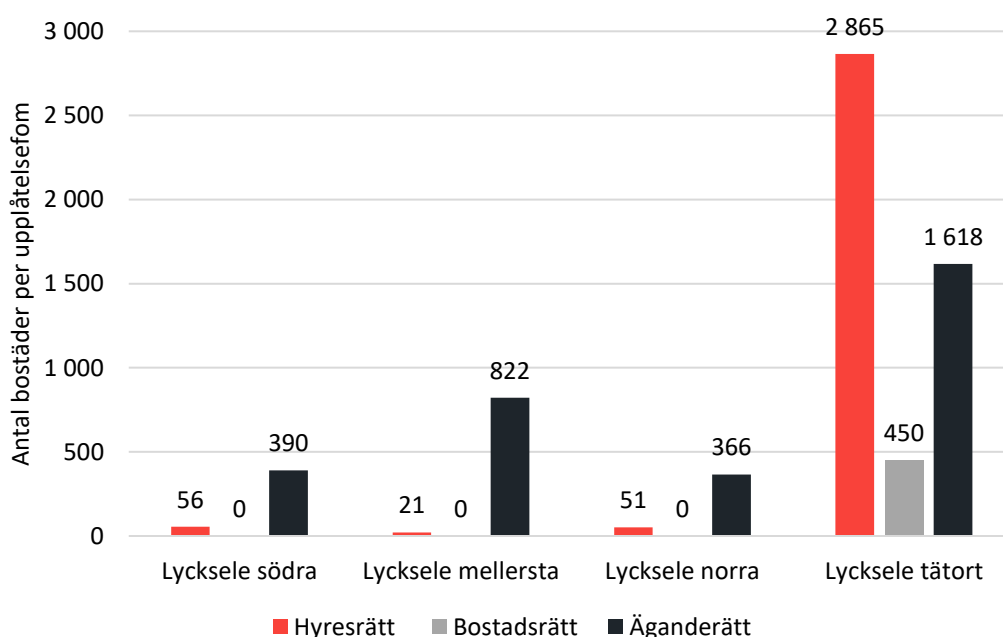


Diagram 17. Antal bostäder per upplåtelseform på delområdesnivå. Källa: SCB

De flesta småhusen i kommunen är byggda på 50- och 70-talet. De flesta flerbostadshusen byggdes under 60-talet och under 80-talet. Mycket få bostäder i flerbostadshus har byggts under 2000-talet.

Det finns 1 654 fritidshus i kommunen, vilket innebär att 20 procent av det totala antalet bostäder är fritidshus. Fritidshusbeståndet har ökat med 31 % från 1998 fram till 2021.

3.2.2 Bostadsbyggande

De första åren på 90-talet byggdes det en hel del bostäder i kommunen, framför allt hyresrätter. Precis som i många andra kommuner i Sverige gick bostadsbyggandet ner i mitten av 90-talet och fram till 2009 byggdes nästan inga bostäder alls. År 2009 och år 2012 byggdes det ett antal bostäder, framför allt hyresrätter. De senaste 10 åren har det byggts totalt 61 bostäder i kommunen, varav 35 hyresrätter och 26 äganderätter. Det har inte byggts några bostadsrätter i kommunen sedan 1991.

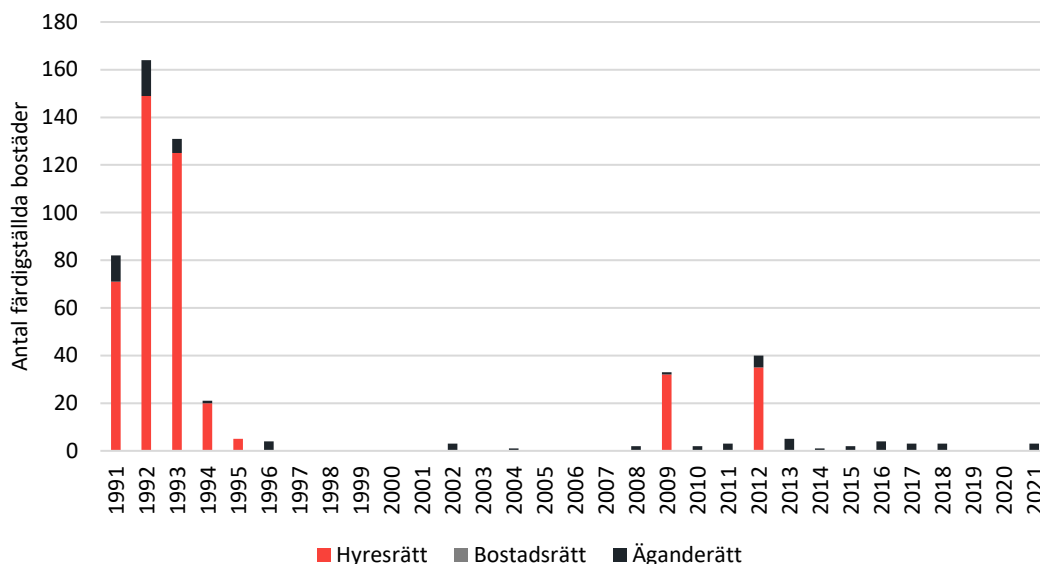


Diagram 18. Byggnad efter upplåtelseform i Lycksele kommun 1991–2021. Källa: SCB.

Nedan syns en sammanställning av byggplaner för bostäder i Lycksele kommun.

Flerbostadshus

- Vågen 4 (Tingshustomten)– Lybo är byggherre. Det beräknas byggas runt 40 hyresrätter med sannolik byggstart 2023.
- Orren 15 & 16 – Lybo är byggherre. Pågående planärendet för att kunna bygga max 30 lägenheter. Detta är inom Lybos 3-10 års plan, beroende på Vågens påverkan på marknaden.
- Älvbrinken. Informationsspridning sker för att sprida intresse för köp och byggnation. Detaljplan finns som tillåter olika former av bostadshus. Totalt 7 100 kvm i byggnadsarea.

Villor

- Kommunen bereder mark för bostadshus på Nydala strand, initialt 13 stycken. Det finns utrymme i detaljplanen att markbereda för cirka 15 tomter till på området.
- Hedlunda, Klövervägen, 12 tomter finns till försäljning.
- Två tomter på Furuvik strand ligger ute för försäljning.

Kommunen har även planstöd för cirka 60 enbostadshus till, men dessa marknadsförs inte och bedöms inte bebyggas inom en snar framtid.

I bostadsmarknadsenkäten (BME) för 2023 anger Lycksele kommun att det finns flera faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Kommunen anger att det finns svårigheter för privatpersoner att få lån, att det finns en svag andrahandsmarknad för bostäder och att inkomstutvecklingen för hushållen är svag. Kommunen anger även att konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt PBL, såsom riksintressen och strandskydd, utgör ett hinder. Kommunen menar också att det finns svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar som till exempel fornlämningar och artskydd. Slutligen anger kommunen också att det vikande befolkningsunderlaget utgör ett hinder för bostadsbyggandet i kommunen.

3.2.3 Priser

I genomsnitt säljs 58 villor och sju bostadsrätter varje år i Lycksele kommun, räknat från 2015 fram till 2022. Sedan slutet av 2021 har priset per kvadratmeter för villor ökat med sju procent medan kvadratmeterpriset för bostadsrätterna har sjunkit med fem procent. Priset per kvadratmeter för villor har sedan 2010 och framåt alltid varit högre än bostadsrättspriserna. En villa i Lycksele kommun kostade år 2022 i genomsnitt 1,4 miljoner kronor och 11 416 kr/kvm.

Villapriserna per kvadratmeter i grannkommunerna har ökat mest i Skellefteå, med i genomsnitt tio procent sedan fjärde kvartalet 2021. Villapriserna per kvadratmeter har dock sjunkit jämfört med första kvartalet 2022 då kvadratmeterpriset var som högst. Detta gäller både i Lycksele och i Skellefteå. Villapriserna i Lycksele kommun är jämförbara med villapriserna i Vindelns kommun.

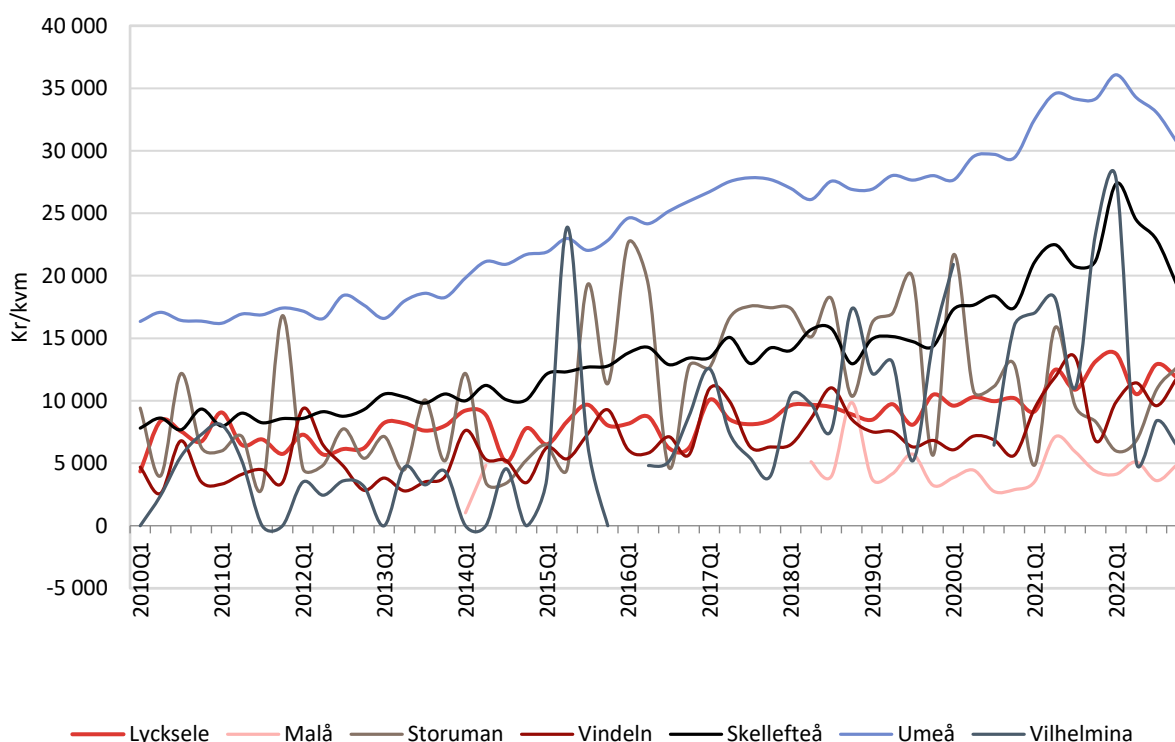


Diagram 19. Villaprisernas utveckling per kvartal i Lycksele kommun och grannkommuner 2010-2022kv4. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Med tanke på att det inte säljs särskilt mycket bostadsrätter i Lycksele är det svårt att analysera bostadsrättsmarknadens utveckling i kommunen. Sedan 2010 och framåt har kvadratmeterpriserna för bostadsrätter i kommunen varierat från som lägst drygt 1 000 kr per kvadratmeter till som högst knappt 7 600 kr per kvadratmeter. En bostadsrätt i Lycksele kommun kostade år 2022 i genomsnitt 363 000 kr kronor och 6 049 kr/kvm.

Bostadsrättspriserna per kvadratmeterpriser i både Skellefteå och Umeå har ökat kontinuerligt sedan 2010 fram till årsskiftet 2021/2022. Därefter har priserna vänt neråt. I Skellefteå och Umeå var kvadratmeterpriset på bostadsrätter betydligt lägre fjärde kvartalet 2022 jämfört med första kvartalet 2022. Priserna har minskat med 39 respektive 16 procent. Storuman sticker ut med kvadratmeterpriser för bostadsrätter som är högre än i Skellefteå och ibland även högre än i Umeå. Detta beror på Storumans fjällturismnäring där bostadsrätterna ofta är fritidshus.

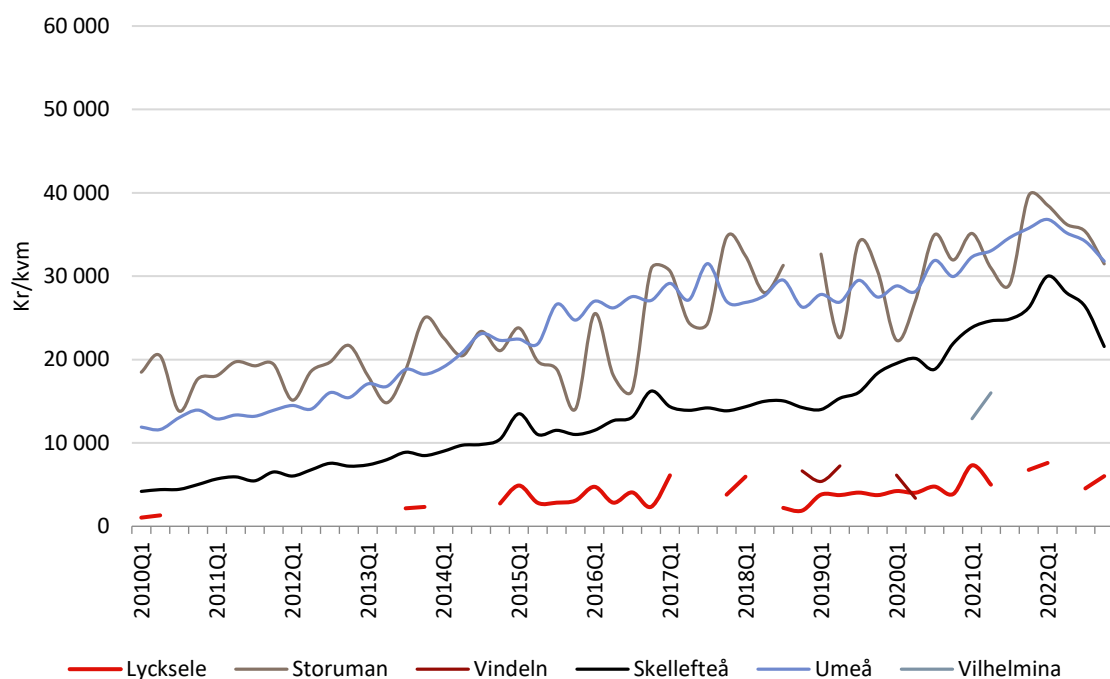


Diagram 20. Bostadsrättsprisernas utveckling per kvartal i Lycksele kommun och grannkommuner 2010-2022kv4. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Spridningen i prisnivå på bostäder i Lycksele kommunen är ganska jämn. Det finns dock enstaka villaförsäljningar som sticker ut med ett pris på över 3,5 miljoner kronor. Medianpriset för en villa är drygt en miljon kronor och medianpriset för en bostadsrätt är drygt 340 000 kr enligt data från Datscha/Valuegard.

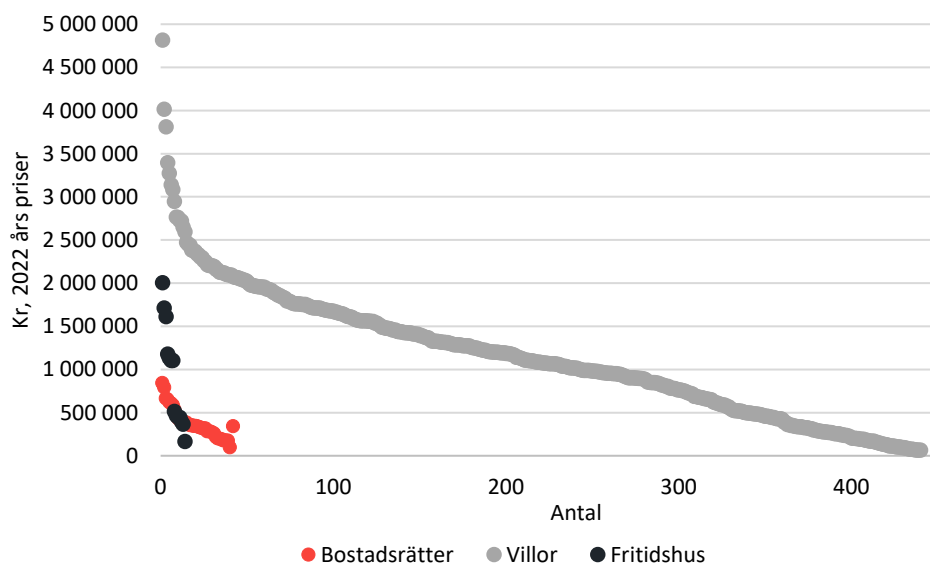
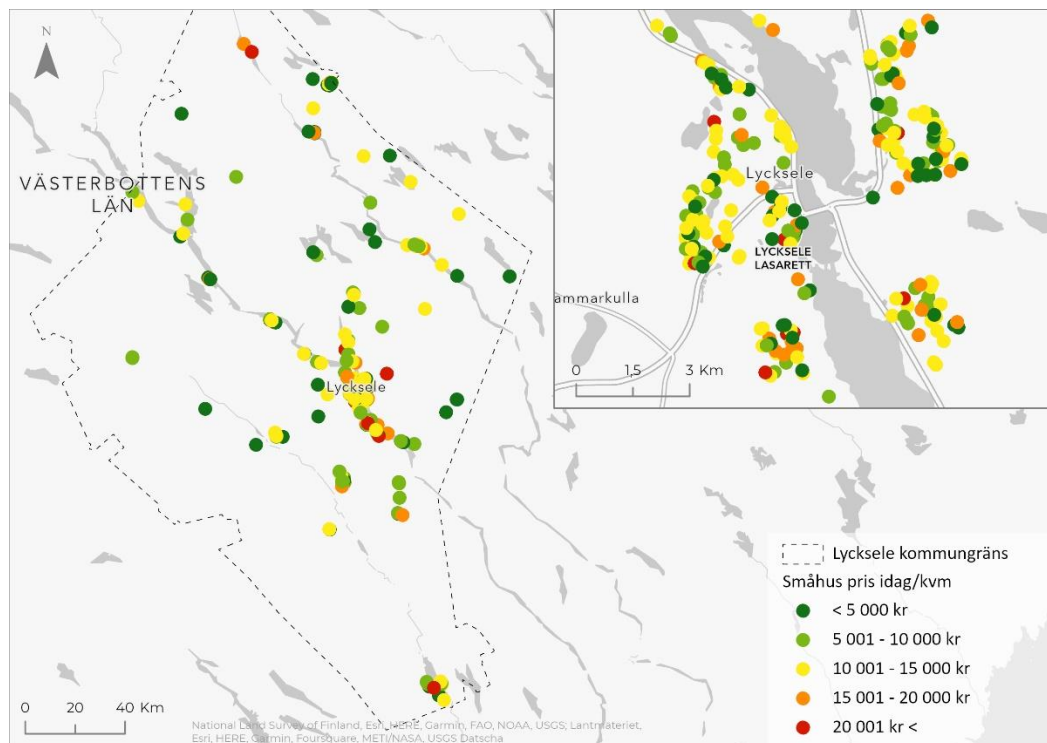


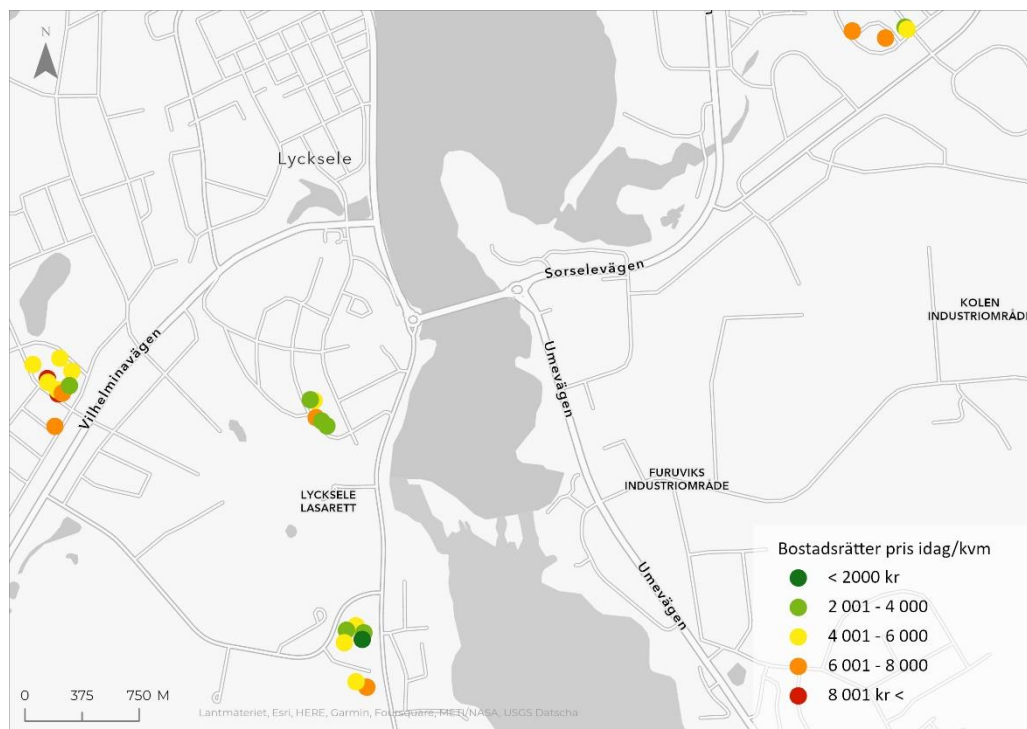
Diagram 21. Rangordning av bostadsförsäljningar i Lycksele kommun 2018-01-13-2023-01-13. Källa: Datscha/Valuegard.

Nedan syns en karta med villapriser i Lycksele kommun. Generellt sett har villorna lite lägre kvadratmeterpris utanför Lycksele tätort. Även inom tätorten finns dock småhus i varierande prisklass. Merparten av villorna kostar mellan 10 000 – 15 000 kr per kvadratmeter.



Figur 2. Geografisk spridning av villaförsäljningar i Lycksele kommun 2018-01-13-2023-01-13. Källa: Datscha/Valueguard, WSP.

I kartan nedan visas bostadsrättspriser per kvadratmeter. De försäljningar som har gjorts de senaste åren är alla i tätorten och variationen i pris är låg.



Figur 3. Geografisk spridning av bostadsrättsförsäljningar i Lycksele kommun 2018-01-13-2023-01-13. Källa: Datscha/Valueguard, WSP.

WSP har analyserat nyproduktion av bostäder i Lycksele kommun. Källan är databasen Booli Pro under perioden 2018-11-08 till 2023-02-15. Booli Pro är en databas som innehåller uppgifter om större fastighetsutvecklare försäljningar, den fångar därmed inte egenproducerade villor eller mycket små fastighetsutvecklare. På Booli Pro finns uppgifter om ett bostadsrättsprojekt i centrala Lycksele som Cityfastigheter hade ute till försäljning under 2019. Lägenheterna var 1 – 3 rum och kök och låg ute till försäljning för mellan 995 000 och 3,5 miljoner kronor. Eftersom bolaget hade svårt att nå upp till 70 procent sålda lägenheter innan byggstart så genomfördes dock aldrig projektet. År 2021 köpte Lycksele kommun tillbaka tomten från Cityfastigheter.

Det har sålts 10 tomter i kommunen från 2018 och framåt. Genomsnittligt pris var 1 148 200 kr. Kommunen säljer tomter på kommunal mark. Priserna för dessa tomter är i genomsnitt 450 000 kr.

3.2.4 Hyror

Medianhyran i Lycksele kommun är 933 kr/kvm/år 2022 enligt SCB. Det finns en skillnad i hyresnivå beroende på värdeår. Värdeår är en sammanvägning av byggår och år för större renoveringar. Hyresbostäder med värdeår för 1979 har en hyresnivå på 893 kr/kvm/år och hyresbostäder med värdeår från 2020 och framåt har en hyresnivå på i genomsnitt 1 356 kr/kvm/år.

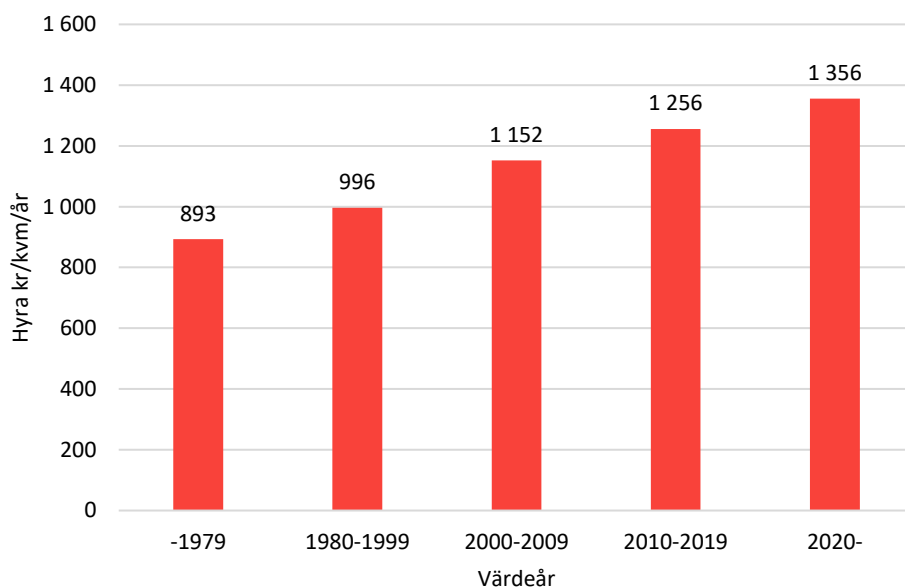


Diagram 22. Hyresnivå per värdeår i Lycksele kommun. Källa: Datscha.

3.2 EFTERFRÅGAN

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan är inte samma sak. Bostadsbehovet handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå behovstäckning. Behovet av bostäder beror på befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer och tar inte hänsyn till i vilken utsträckning nyttillkommande hushåll har råd att efterfråga bostäder till gällande marknadspriser och hyresnivåer.

Bostadsefterfrågan, däremot, är beroende av hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden. Nya bostäder är nästan alltid dyrare än äldre bostäder. Det gäller både bostäder som köps och bostäder som hyrs. Därför är efterfrågan på bostäder ofta lägre än behovet av bostäder.

3.2.2 Hushållens betalningsförmåga

Nedan syns nya mått om hushåll med ansträngd boendeekonomi från Boverket. Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler. Det här är hushåll som kan ha en bostad som de är nöjda med i nuläget och har på så sätt inga problem med sitt boende. Däremot kan de ha svårigheter att byta sitt boende till ett annat boende om de så önskar. I diagrammet visas även andelen hushåll som dessutom är trångbodda. Noterbart är att andel hushåll med ansträngd boendeekonomi enligt kvar-att-leva-på-kalkylen har minskat under perioden.

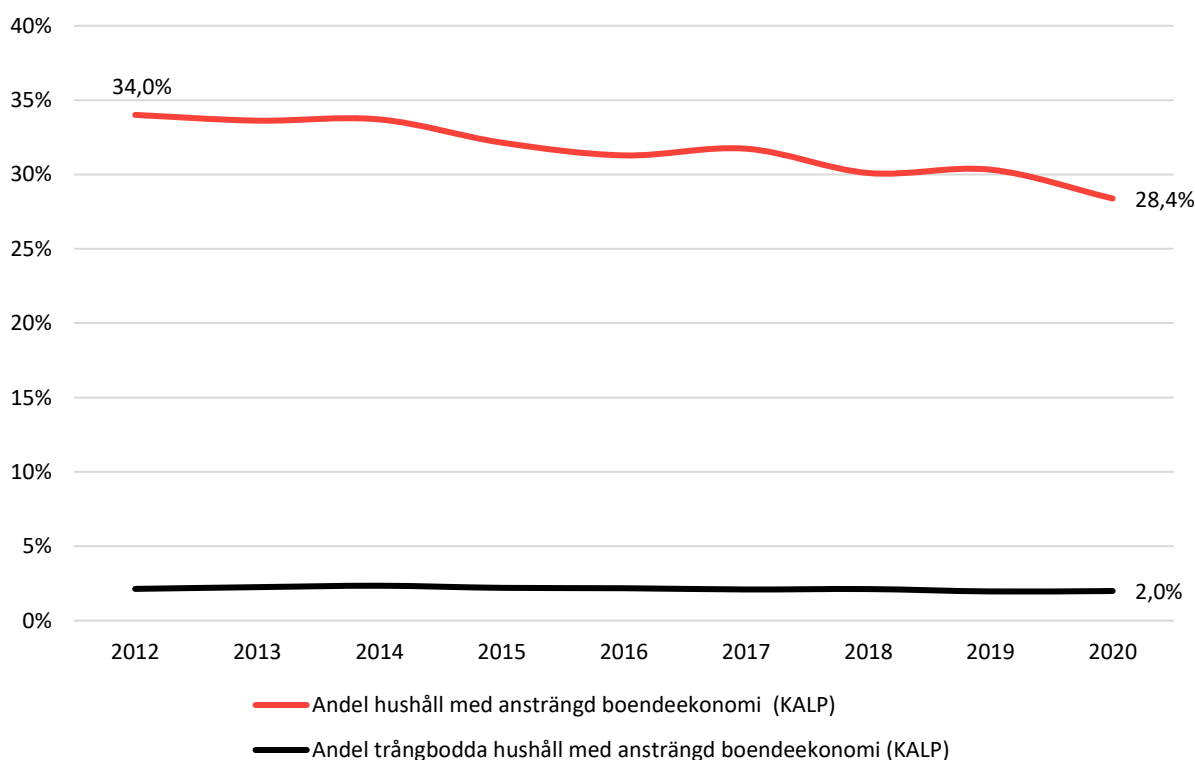


Diagram 23. Utveckling av mått på bostadsbrist för Lycksele kommun. Källa: Boverket.

WSP har räknat fram betalningsförmågan för nyproducerade bostäder i kommunen. Uppgifterna baseras på prisinformation från Älvsbyhus och inkomstuppgifter från SCB. WSP:s beräkningar baseras på de kalkyler som Finansinspektionen upprättar avseende betalningsförmåga för en bostad.

Den bostadstyp som har sålts i kommunen på senare år är tomter. WSP har därför utgått från en tomt som kostar 200 000 kr, vilket är det genomsnittliga priset när kommunen säljer. Därtill tillkommer anslutningskostnad för vatten och avlopp på cirka 100 000 kr, bredband på cirka 20 000 kr och el cirka 40 000 kr, vilket innebär en totalkostnad för tomt och anslutningskostnader på 360 000 kr. Vi utgår vidare från att tomtköparen bygger ett kataloghus från Älvsbyhus, närmare bestämt enplanshuset Eva med fyra rum och kök på 107 kvadratmeter. Detta hus kostar som lägst 2 046 500 kr i Lycksele kommun. Totalkostnad är därmed 2 496 500 kr.

Den lägsta månadsinkomsten för att köpa tomten och huset är 35 677 kr, som vanligtvis delas på två personer vid köp av hus. Om de två personerna har lika hög lön, så har 66 procent av de vuxna i kommunen råd med köpet.

Det är dock inte själva kostnaden av huset som är det vanligaste hindret för att köpa en tomt och bygga ett hus. Utan i stället är det att den lägsta kontantinsatsen för denna typ av hus är 360 000 kronor. Det är detta hinder som är i princip oöverstigligt för väldigt många hushåll. Därutöver finns risken att det är svårt att få banklån i kommunen eftersom banker kan bedöma att det är svårt att få igen investeringen.

Tabell 2. Lägsta kontantinsats och månadsinkomst som krävs för nyproducerad tomt samt hus i Lycksele kommun. Källa: SCB, Finansinspektionen, Älvsbyhus. Beräkningar av WSP.

Antal rum	Pris	Lägsta insats	Lägsta månadsinkomst som krävs
Tomt inkl anslutningskostnader	360 000		
Hus	2 046 500		
Totalt	2 406 500	360 975	35 030

3.2.3 Efterfrågan på hyresrätter

Nedan syns vakanser för allmännyttan i Lycksele kommun. Som synes är det numer ytterst få vakanser i kommunen. I grannkommunerna är det Storuman som utmärker sig genom ett större bestånd av vakanser. Även i Malå finns ett litet antal vakanta allmännyttiga lägenheter. I övriga grannkommuner finns ytterst få vakanser i allmännyttan.

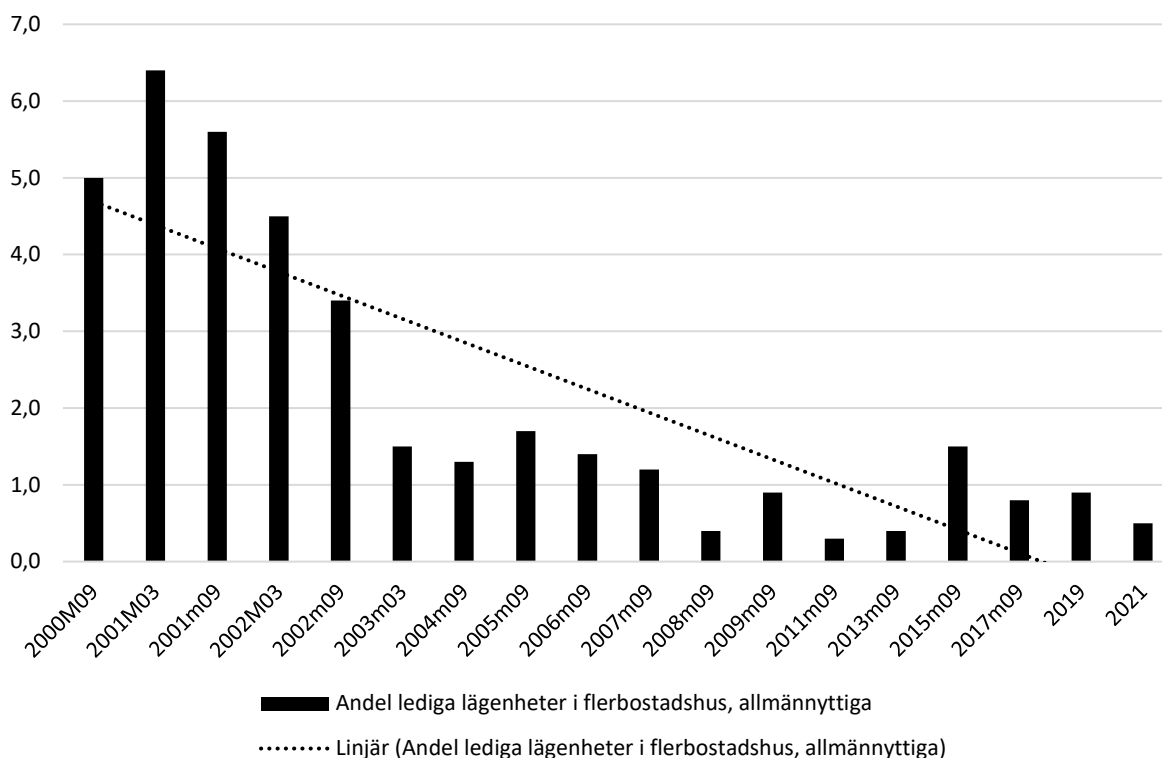


Diagram 24. Andel lediga lägenheter i Lycksele kommun i flerbostadshus, allmännyttiga. Källa: SCB.

Lycksele Bostäder AB (allmänt kallat Lybo) har för närvarande EN ledig bostad i hela kommunen. Det är över 3 000 personer som står i kö för att få en bostad. Intresseanmälningarna för att få en bostad har ökat. Tidigare kunde det vara mellan fyra och fem intresseanmälningar för att få en bostad. Nu kan det vara 25 intresseanmälningar för att få en bostad. Allt fler är därmed intresserade av att få en bostad hos allmännyttan i Lycksele kommun.

3.2.5 Investeringsvilja

Lönsamhetsmättet Tobins Q visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Mättet visar därmed de ekonomiska förutsättningarna att investera i bostäder i kommunen. 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 och det kan ha stor betydelse var i kommunen det byggs.

Diagrammet nedan visar att det generellt sett inte är lönsamt att bygga i Lycksele kommun, varken nu eller tidigare. Detsamma gäller för de flesta grannkommuner. Umeå är ett undantag, där har Tobins Q legat över 1 sedan tidigt 2000-tal. Även i Storuman har Tobins Q legat över ett mellan 2016 och 2020, därefter har utvecklingen vänt. I Skellefteå är Tobins Q precis under 1,0 och det har därmed stor betydelse var i kommunen som bostäder byggs.

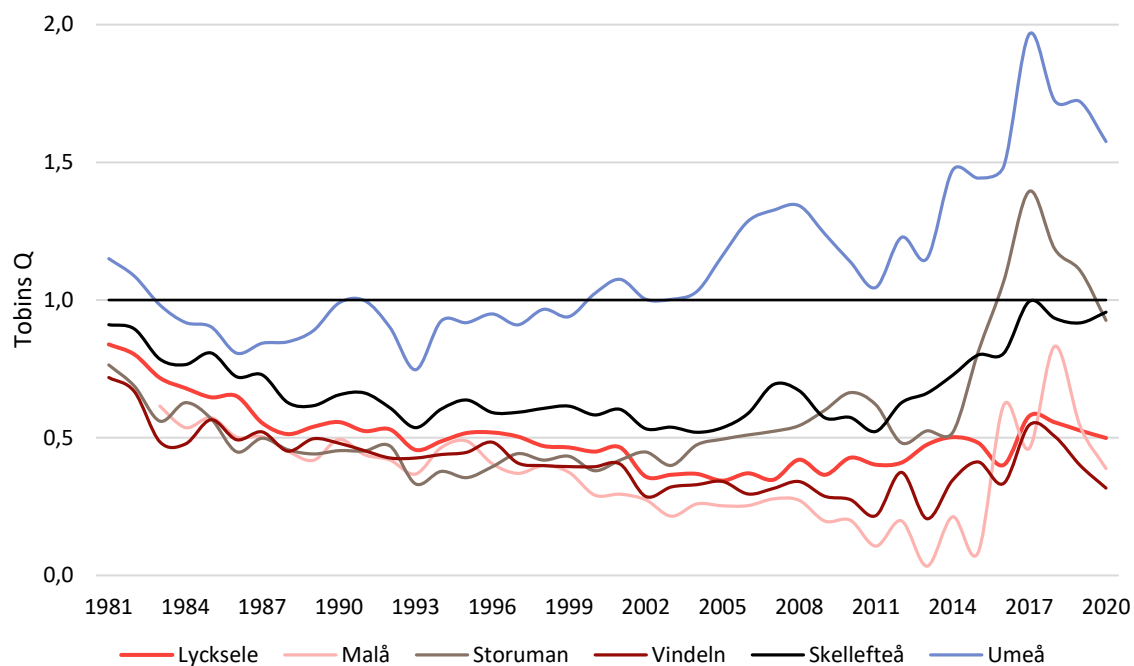


Diagram 25. Utveckling av Tobins Q i ett urval av kommuner. Källa: SCB, IBF. Efter 2010: Beräkning av WSP.

Tobins Q är tätt sammanknuten med invånarantalet och vilken typ av kommun det handlar om.

Lycksele kommun räknas till kommunkategorin Landsbyggskommun, som vanligtvis inte är lönsam att bygga i. Lycksele kommun har ungefär lika många invånare som i andra jämförbara kommuner och har ett likvärdigt värde för Tobins Q.

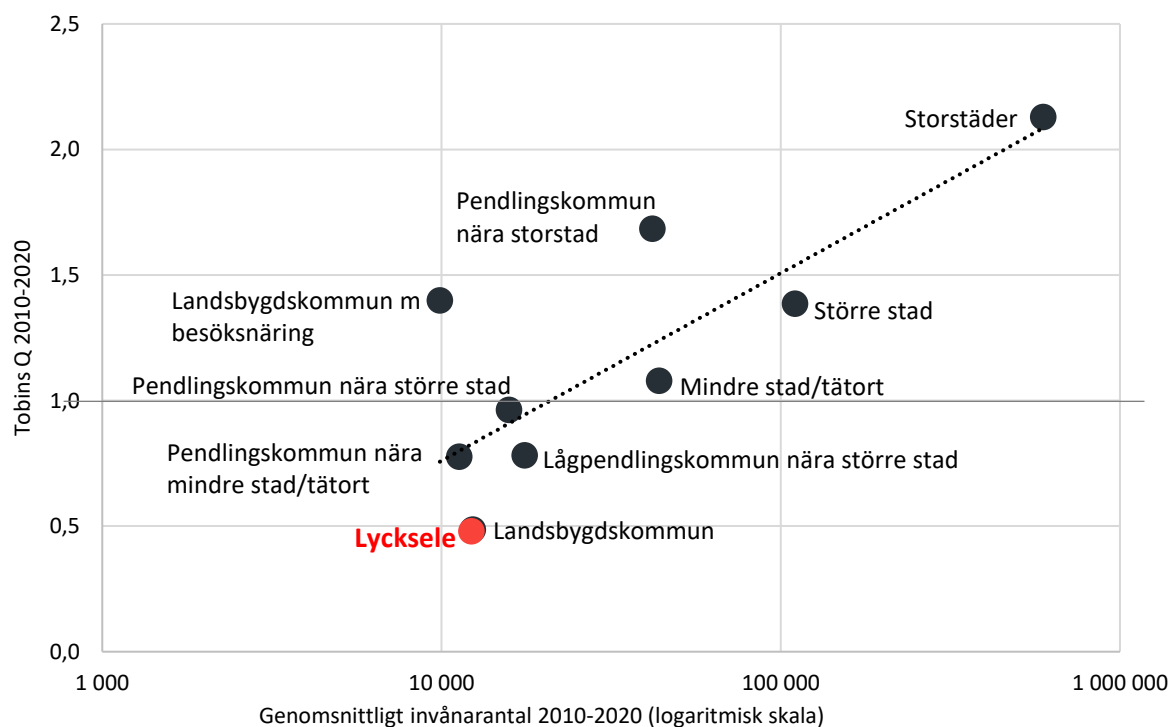


Diagram 26. Samband mellan Tobins Q och kommunstorlek per kommuntyp 2010–2020. Källa: IBF, SCB, WSP.

3.2.6 Tillgång till mark

Byggande av bostäder förutsätter tillgång på lämplig mark. Lycksele kommun äger mark lämpligt för bostadsbyggande och planerar även att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande enligt Bostadsmarknadsenkäten 2023. Det finns antagna riktlinjer för markanvisning. Prissättningen på mark varierar utifrån vilken typ av tomtmark det gäller. För småhus tillämpas försiktigt bedömt marknadsvärde. För flerbostadshus gäller försiktigt bedömt marknadsvärde utifrån byggrätt.

Prisreduktion på 15 procent tillämpas om krav gäller på hyresrätter. Om direktanvisning används görs alltid en oberoende värdering. Vid nya större exploateringsområden gäller att kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om prisnivå. De senaste två åren har ingen markanvisning skett.

3.3 SLUTSATSER MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsbeståndet i Lycksele kommun utgörs till största del av småhus med äganderätt och av hyresrätter. Det finns få bostadsrätter i kommunen. Det finns ett stort fritidshusbestånd i kommunen som också har ökat över tid. De senaste tio åren har det byggts 61 bostäder, varav 35 hyresrätter och 26 äganderätter.

I genomsnitt säljs 58 villor och 7 bostadsrätter varje år i Lycksele kommun. Sedan slutet av 2021 har priset på villor ökat med 7 procent medan priset på bostadsrätter har minskat med 5 procent. Priset på en villa var under slutet av 2022 i samma nivå som i Storuman och Vindeln, strax över priserna i Malå och Vilhelmina men betydligt lägre än i Skellefteå och Umeå.

WSP har räknat fram betalningsförmågan för nyproducerad tomt inklusive ett kataloghus i kommunen. Den lägsta månadsinkomsten som krävs för att köpa en sådan bostad i kommunen är 35 677 kronor, vilket vanligtvis delas på två personer. Till detta krävs att köparen har en kontantinsats på knappt 400 000 kr. Det är mycket få hushåll som har tillgång till en så pass hög kontantinsats och det kan dessutom vara svårt att få ett banklån för bostaden.

Enligt lönsamhetsmättet Tobins Q är det generellt sett inte lönsamt att bygga bostäder kommersiellt i Lycksele kommun, vilket till stor del beror på kommunens befolkningsstorlek. Det finns få vakanser för allmännyttan i Lycksele kommun, vilket även är fallet i de flesta grannkommunerna.

3.4 REKOMMENDATIONER BYGGANDE

WSP har bedömt hur många bostäder som efterfrågas och som kan byggas de kommande tio åren. Det finns en rad metoder som går att använda för den bedömningen, som alla innehåller en rad osäkerheter och antaganden. Detta medför att våra slutsatser behöver vara en bedömning baserad på data, vår kompetens och erfarenhet samt beroende av vad som byggs.

Rent demografiskt sett saknas ett bostadsbyggnadsbehov i Lycksele kommun. Enligt SCB:s framskrivning kommer befolkningen minska och enligt Statisticons befolkningsprognos kommer befolkningen först minska, för att därefter öka litegrann efter 2028. Det kan dock finnas andra skäl att bygga bostäder än rent demografiska.

I Lycksele kommun finns främst två skäl till bostadsbyggande. Det ena är att tillhandahålla attraktiva och tillgängliga bostäder till en åldrande befolkning. Ett bra exempel på det är Lycksele Bostäders planer på 65+bostäder i centrala Lycksele. Fler projekt av denna typ säkerställer både den åldrande befolkningens behov och underlättar även för att barnfamiljer kan flytta in i de villor som friställs av de äldre. Det andra bostadsbyggnadsbehovet är att kommunen tillhandahåller byggklara tomter på attraktiva platser runt om i kommunen. På så sätt kan inflyttare till kommunen lockas. En låg prissättning av tomterna rekommenderas.

4 BOSTADSBEHOV

Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Därför följer här en analys av bostadsbehovet generellt sett i kommunen och för olika målgrupper.

Kommunen har ett direkt ansvar för följande grupper:

- äldre personer som behöver särskilt stöd
- personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bostättningslagen
- asylsökande ensamkommande barn

Det finns även andra grupper som kommunen kan vilja hjälpa med bostadsförsörjningen på olika vis.

4.1 BOSTADSBEHOVET

Över-
skott

Kommunen svarar i bostadsmarknadsenkäten (BME) 2023 på frågan om bostadsmarknadsläget i kommunen. I kommunen som helhet bedömer Lycksele kommun att det finns ett överskott på bostäder. För centralorten menar kommunen däremot att det är underskott på bostäder. Detta underskott utgörs i huvudsak av tillgänglighetsanpassade bostäder. I kommunens övriga delar menar Lycksele kommun att det råder balans på bostadsmarknaden. Kommunen belyser också att det finns svårigheter att uttala sig om balansen på den lokala bostadsmarknaden. Detta då det finns stora olikheter i standarden i hyresfastighetsbeståndet vilket gör att vissa hyresvärdar har hög vakans medan andra har en betydande hyreskö.

Om tre år menar Lycksele kommun att det kommer råda balans på bostadsmarknaden i hela kommunen. Kommunen bedömer att det de kommande tre åren behöver tillkomma hyresrätter om tre rum och kök, och småhus om fyra rum och kök.

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 ska staplarna med antal nya bostäder vara lika höga 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 bostadsmarknaden och därmed bostadsbehovet. Det visar även om det finns befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte.

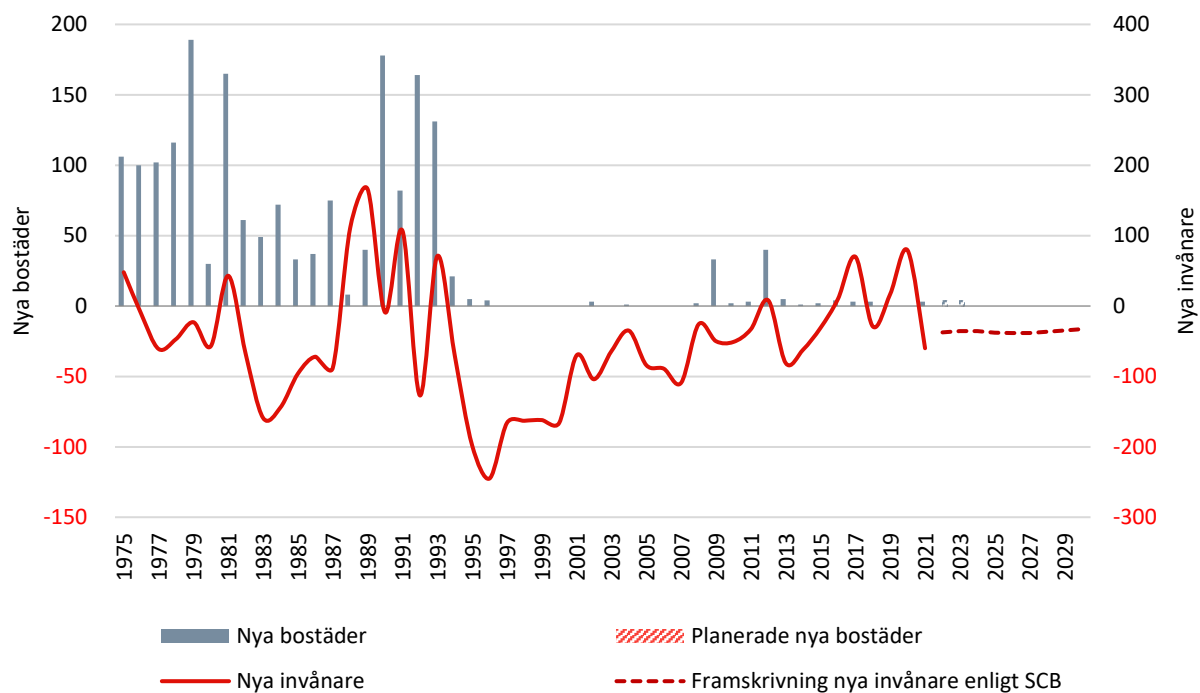


Diagram 27. Balansanalys. Bostadsbyggande och folkökning i Lycksele kommun 1975-2021-2030.
Källa: SCB, Lycksele kommun, WSP.

Strukturmässigt sett finns ingen bostadsbrist i kommunen, eftersom det har byggts mycket bostäder i kommunen mellan 1970- och 90-talet. Rent matematiskt finns det i nuläget tillräckligt med bostäder i kommunen. Det kan ändå vara så att de bostäder som finns i kommunen på olika vis inte motsvarar det behov som finns idag. Det kan handla om bostäder på fel plats, med fel standard, eller som har fel hustyp. Det kan även vara så att bostadsbehovet är ojämnt fördelat, på så vis att vissa bor stort, medan andra tränger ihop sig eller har en bostad som inte motsvarar sina behov.

Med samma hushållssammansättning och fördelning av bostadsbeståndet finns inget behov av nya bostäder fram till 2030.

4.2 BOENDEFÖRHÅLLANDEN

I Lycksele kommun bor störst andel av invånarna, 66 procent, i småhus. Boende i småhus är vanligast för samtliga åldersgrupper, utom i åldern 20–29. Det finns dock en variation mellan kommunens delområden. I Lycksele tätort bor 52 procent av invånarna i småhus och 43 procent i flerbostadshus. I övriga tre delområden bor nästan alla invånare (mellan 95 – 98 procent) i småhus,

Bostadsbeståndet är ojämnt fördelat för olika typer av hushåll. Detta faktum är extra tydligt vid jämförelse av några olika hushållstyper och boendeformer nedan. Ensamstående kvinnor över 65 år utan barn som bor i en ägd villa har i genomsnitt 113 kvm boendeyta. I jämförelse har sammanboende med tre barn eller fler boende i hyresrättslägenhet i genomsnitt 18 kvadratmeter boendeyta per person.

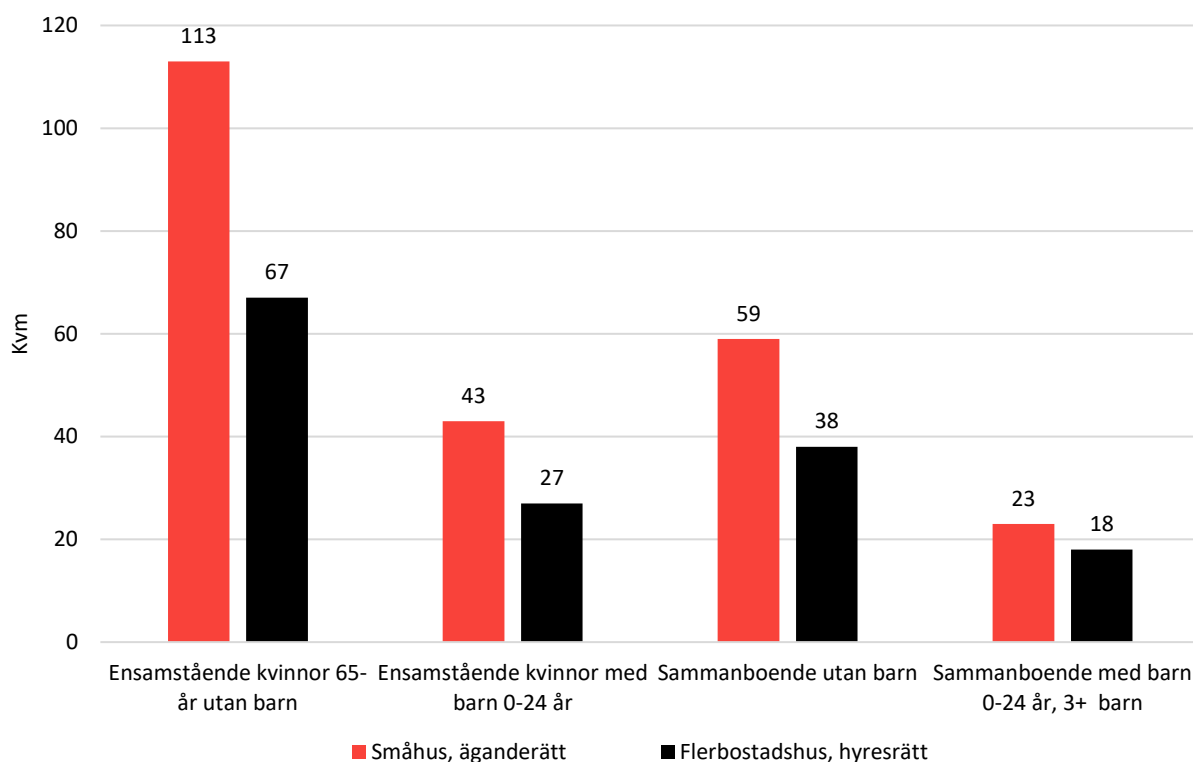


Diagram 28. Genomsnittlig bostadsarea per person i olika typer av bostäder och hushåll i Lycksele kommun 2021. Källa: SCB.

4.3 BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN

För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska det enligt den uppdaterade bostadsförsörjningslagen från den 1 oktober 2022 göras en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen.

Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller olika mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syftet är således inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

Definition av Boverkets mått på bostadsbrist

Ansträngd boendekonomi definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.

Hushållet är *trångbott* om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

Hushåll som flyttar ofta definieras som hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.

Hushåll med hemmaboende vuxna barn definieras som att hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.

Hushåll med ansträngd boendekonomi KALP definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.

Hushåll med återkommande problem definieras som att hushållet uppfyller något av måtten två år i rad.

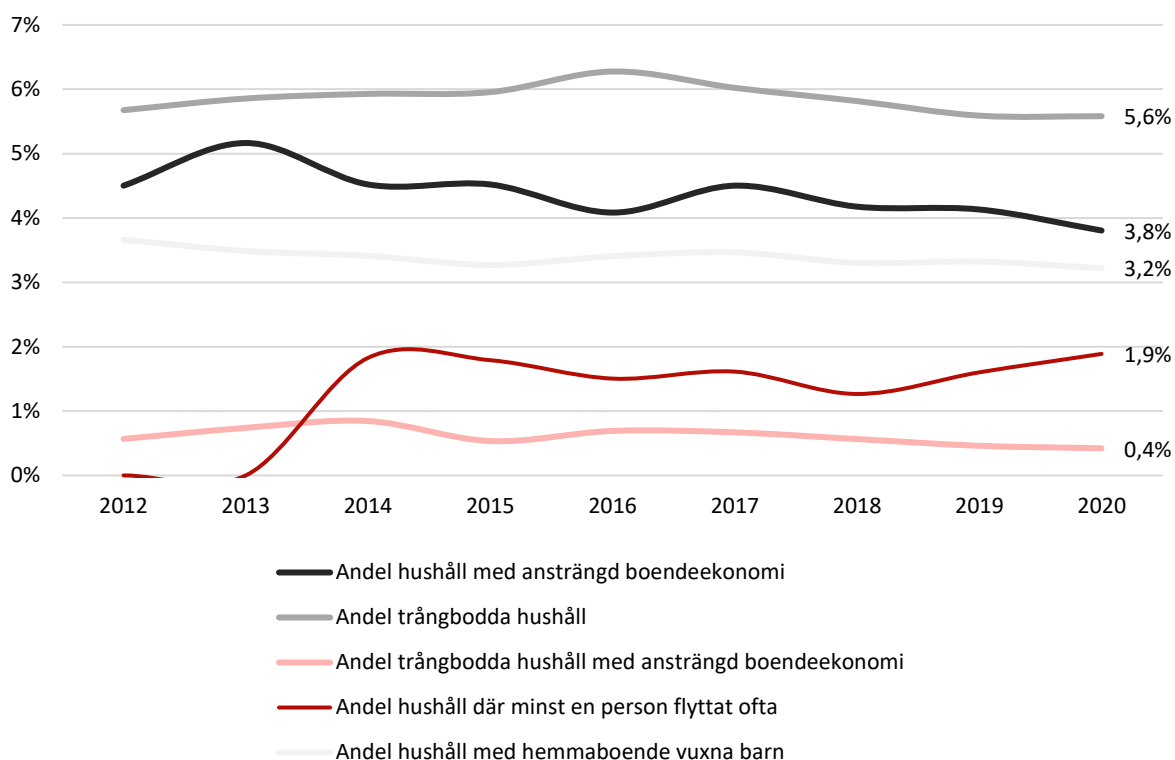


Diagram 29. Utveckling av mått på bostadsbrist för Lycksele kommun. Källa: Boverket.

I Lycksele kommun är det 3,8 procent av hushållen som anses ha en ansträngd boendekonomi. 5,6 procent av hushållen anses vara trångbodda. 0,4 procent av hushållen har dessutom en ansträngd boendekonomi.

Det finns 24 hushåll som räknas som trångbodda och med ansträngd boendekonomi och det är den gruppen som kan anses vara i störst behov av någon typ av åtgärder. Merparten av dessa hushåll är barnfamiljer.

Nedan syns en jämförelse av Lycksele kommun med alla kommuner som hör till gruppen landsbygds kommun. Hushåll med återkommande problem definieras som att hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad. Lycksele har en något bättre eller likvärdig situation än jämförbara kommuner för alla aspekter. Ett undantag är dock trångboddhet där Lycksele ligger något högre än andra kommuner i kommungruppen.

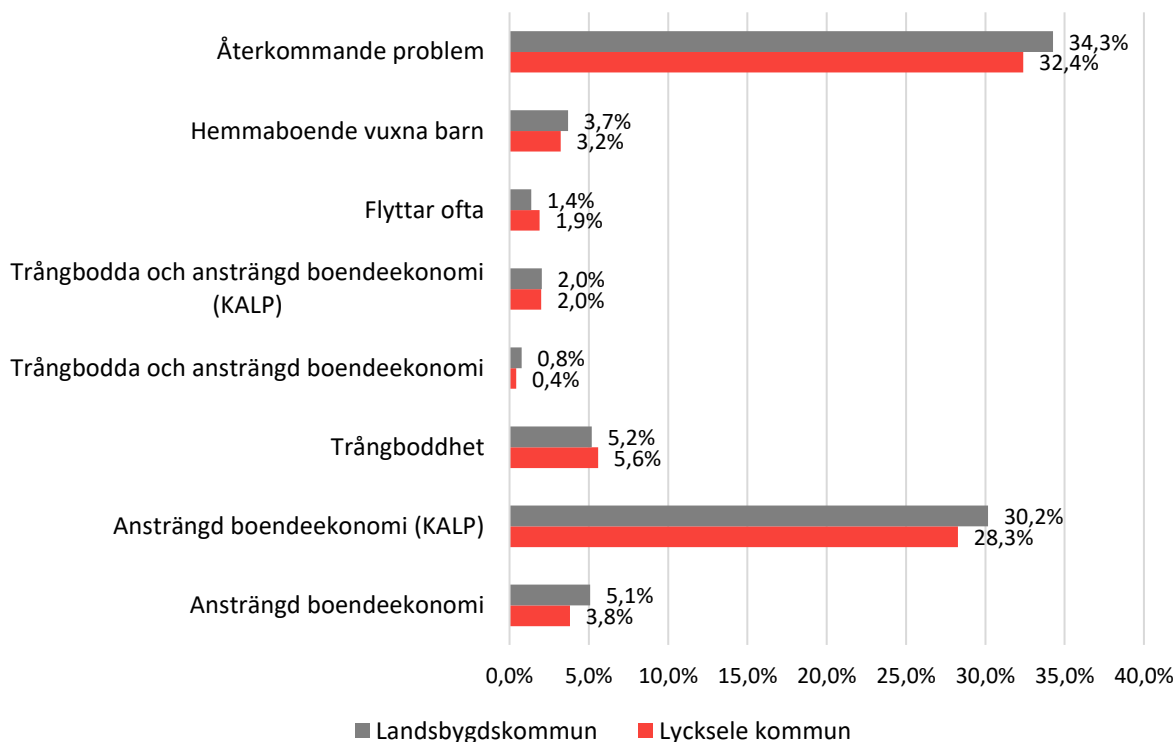


Diagram 30. Bedömning av bostadsbrist för Lycksele kommun och kommungruppen. Källa: Boverket.

4.4 DIREKT KOMMUNALT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER

Kommunen har ett direkt ansvar för boende för vissa behovsprövade grupper. Det gäller: äldre personer, personer med funktionsnedsättning, anvisade nyanlända personer och bostäder för asylsökande ensamkommande barn.

4.3.1 Särskilt boende för äldre

Särskilt boende för äldre är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunen är enligt 5 kapitlet 5 § i Socialtjänstlagen (2001:453) skyldig att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

Balans

Lycksele kommun bedömer i BME 2023 att det finns en balans vad gäller särskilt boende för äldre. Kommunen kan inte bedöma hur utbudet respektive behovet kommer förändras på fem års sikt. Idag finns det 150 bostäder i särskilt boende för äldre och 23 platser inom korttidsboende för äldre. Boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende finns idag inte i kommunen och det finns för närvarande inga planer på att inrätta några sådana bostäder.

4.3.2 Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Balans

Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättningar som behöver särskilt boende i Lycksele kommun bedöms i nuläget vara i balans. Kommunen saknar gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning. Kommunen bedömer vidare att det finns ett underskott på servicebostäder och det saknas idag särskilt anpassade bostäder.

4.3.3 Bostäder för anvisade nyanlända

En nyanländ person är en före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunernas bosättningsansvar, enligt den så kallade anvisningslagen, innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en anvisad nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Kommunanvisning av nyanlända sker antingen genom Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket.

Kommunen bedömer i BME 2023 att deras möjligheter att ta emot anvisade nyanlända är medelgoda. För att säkerställa att det finns bostäder till gruppen tar kommunen vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget och med privata fastighetsägare. Kommunen har också egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. Kommunen erbjuder tidsbegränsade kontrakt till dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i kommunen.

4.5 BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

Under-
skott

Det finns inga seniorbostäder i Lycksele kommun. Kommunen bedömer dock att det finns ett behov av sådana bostäder. I kommunen finns en fastighet med trygghetsbostäder och kommunen bedömer att det rådet underskott även på denna boendeform.

I diagrammet nedan syns boendeformer för invånare över 50 år i Lycksele. Merparten av de som är 70–79 år bor i småhus medan invånare i åldrarna 80+ år i större utsträckning bor i hyresrätt eller i specialbostäder.

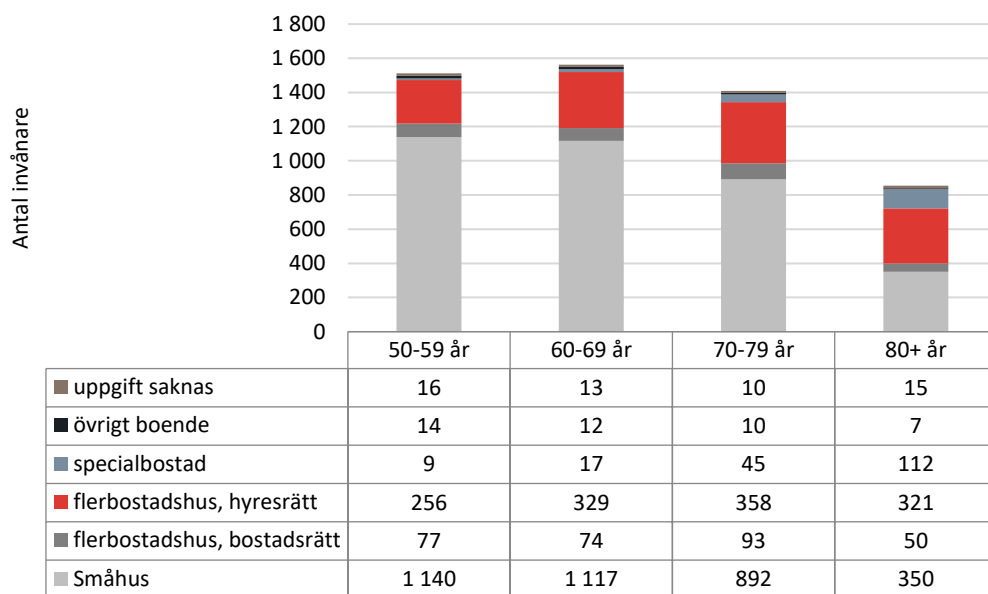


Diagram 31. Boendeform för invånare 50+ år i Lycksele kommun år 2021. Källa: SCB.

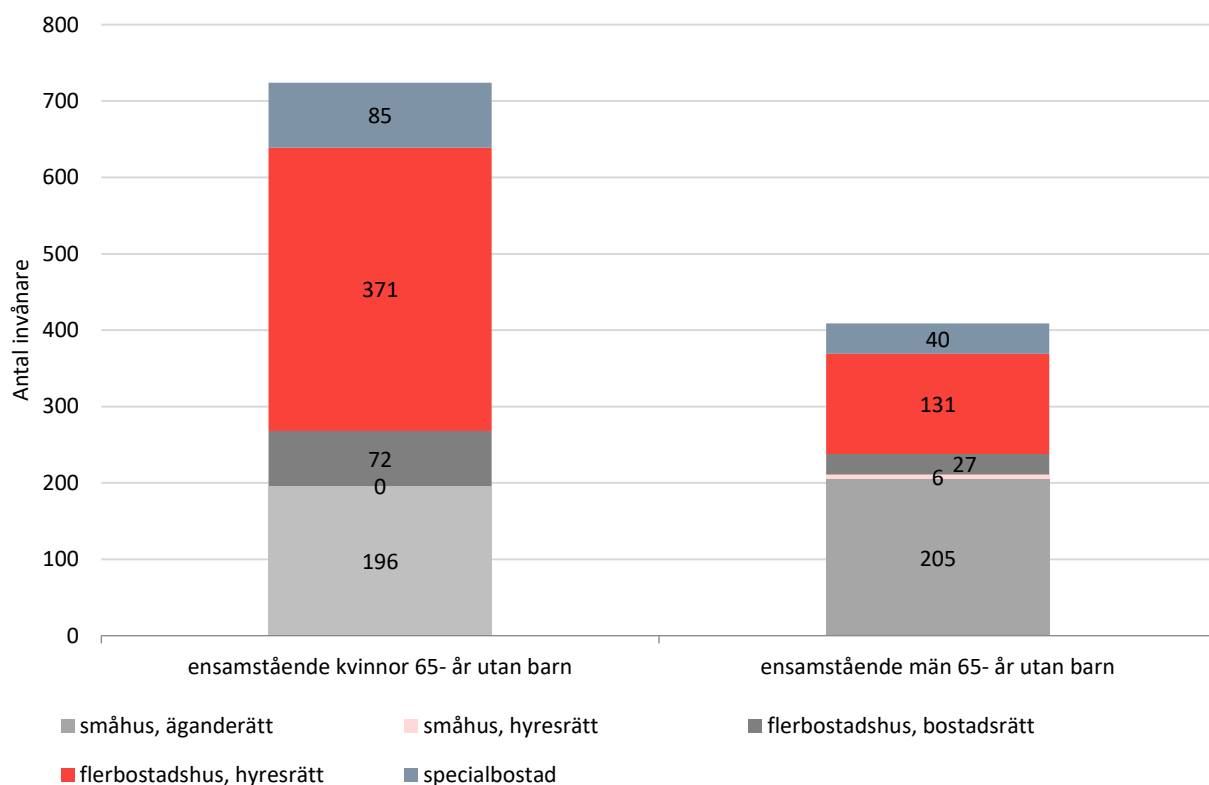


Diagram 32. Boendeform för äldre ensamboende i Lycksele kommun 2021. Källa: SCB.

Det bor 401 seniorer ensamstående i villa. Det här är personer som kan komma behöva kommunalt stöd framöver på ett eller annat vis, antingen genom hemtjänst eller genom ett mer anpassat boende.

4.6 BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR

Balans

Lycksele kommun bedömer i BME 2023 att det råder balans på bostäder för ungdomar. Det finns pågående insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Däremot finns inga särskilda ungdomsbostäder i kommunen.

4.7 BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA

Lycksele har uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Den 1 januari 2023 fanns 35 sådana bostäder i kommunen. Målsättningen är alltid att hushållen ska kunna ta över sådana hyreskontrakt som förmedlas efter biståndsbeslut.

Kommunen har ett regelbundet samarbete med både det allmännyttiga bostadsbolaget och med privata hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen har inget vräkningsförebyggande arbete för att motverka hemlöshet. Däremot har kommunen en överenskommelse med privata fastighetsägare om att de ska sänka kraven på de bostadssökande till exempel genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.

4.8 SLUTSATSER BOSTADSBEHOVET

Lycksele kommuns egen bedömning i bostadsmarknadsenkäten 2023 är att det råder ett överskott på bostäder i kommunen som helhet, ett underskott i centralorten och balans i övriga delar av kommunen. Underskottet i centralorten bedöms huvudsakligen bestå i brist på tillgänglighetsanpassade bostäder. På tre års sikt bedömer kommunen att det kommer råda balans både i kommunen som helhet och i centralorten. Enligt den balansanalys som WSP har gjort råder det ingen brist på bostäder i kommunen. Det kan ändå vara så att de bostäder som finns i kommunen på olika vis inte motsvarar det behov som finns idag, eller att bostadsbeståndet är ojämnt fördelat.

Enligt Boverket nya mått på bostadsbrist anses 5,6 procent av hushållen vara trångbodda och 3,8 procent av hushållen ha en ansträngd boendeekonomi. 0,4 procent av hushållen, vilket är totalt 24 hushåll, anses vara både trångbodda och ha en ansträngd boendeekonomi. Merparten av dessa hushåll är barnfamiljer. Kommun har totalt sett en bättre situation avseende bostadsbrist än jämförbara kommunen, men en något högre andel hushåll är trångbodda.

Lycksele kommun anger i bostadsmarknadsenkäten 2023 att det råder balans för särskilt boende för äldre. Kommunen kan dock inte i nuläget bedöma hur situationen kommer se ut på fem års sikt. Även bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning bedöms vara i balans. Däremot saknas gruppboendestäder i kommunen och det bedöms finnas ett underskott på servicebostäder.

Det råder ett underskott på bostäder för äldre enligt bostadsmarknadsenkäten. Det bor 401 seniorer ensamstående i villa. Det här är personer som kan komma behöva kommunalt stöd framöver på ett eller annat vis, antingen genom hemtjänst eller genom ett mer anpassat boende.

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 48 700 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00
Org nr: 556057-4880
wsp.com

