

**KALIX**

# Bostads- försörjnings- program

Antagen av KF 10 april 2017  
Vunnit laga kraft 16 maj 2017

Bilaga 1  
Planeringsunderlag



**KALIX KOMMUN**

**2016-2030**

**Rapport utformad av:**

Anders Ökvist, Planingenjör

Sandra Nilsson, Plan-/projektplanerare

**För framtagande av planeringsunderlag:**

Upprättad i samråd med berörda förvaltningar i Kalix kommun.

**Arbetsgrupp:**

Anders Ökvist, Planingenjör

Sandra Nilsson, Plan-/projektplanerare

Antagen av KF 10 april 2017

Vunnit laga kraft 16 maj 2017

**Läshänvisning:**


Bostadsförsörjningsprogrammet består av ett styrdokument, ett planeringsunderlag som utgörs av detta dokument. "Bilaga 1 - Planeringsunderlag" samt "Bilaga 2 - Planberedskap".

Styrdokumentet innehåller riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning fram till år 2030. Styrdokumentet har utformats utifrån följande planeringsunderlag.

# Bostadsförsörjningsprogram

## Planeringsunderlag

<b>1. Omvärldsanalys.....</b>	<b>4</b>
Befolkningsutveckling för riket och länet.....	4
Bostadsmarknadsanalys.....	6
Arbetsmarknad i riket och länet.....	9
Trender.....	9
<b>2. Förutsättningar.....</b>	<b>12</b>
Centralort respektive landsbygd.....	12
Demografisk analys.....	12
Demografisk utveckling.....	14
Boendeformer i Kalix.....	17
Infrastruktur.....	18
Arbetsmarknad.....	19
Efterfrågan.....	21
Bostadsbehov för olika grupper.....	22
<b>3. Utmaningar.....</b>	<b>26</b>
Kommunens befolkningsutveckling.....	26
Attraktivitet.....	26
Efterfrågan.....	27
Bostadsbehovet.....	28
<b>4. Källförteckning.....</b>	<b>31</b>



Kapitel 1

# Omvärldsanalys

*Vid det kommunala planeringsarbetet för bostadsförsörjning är det viktigt att analysera omvärlden för att bedöma förutsättningarna i den egna kommunen. Landets och länets demografiska utveckling, bostads- och arbetsmarknadsutveckling samt bostadstrender kan vara avgörande för utvecklingen i kommunen.*

## **Befolkningsutveckling för riket och länet**

I slutet av 2016 uppmättes Sveriges befolkning till 9 995 153 personer. Det var en ökning med 144 136 personer. Det är den största folkökningen sedan 1861. Den 20 januari 2017 uppmättes Sveriges befolkning för första gången till 10 miljoner folkbokförda personer. Folkökningen beror främst på ett invandringsöverskott men även ett födelseöverskott ökar befolkningen. Den stora flyktinginvandringen medför att befolkningen växer mycket snabbt. Mellan 1980 och 2015 ökade befolkningen med i genomsnitt 0,4 % per år och prognoserna pekar på en befolkningsökning på upp mot 1,5 % årligen de kommande åren.

### **Inflyttning och utflyttning i riket**

Många som invandrar är i åldern 20–35 år. Migrationen medför därför en yngre befolkning. Utan någon som helst migration hade befolkningstillväxten i Sverige avstannat och vi hade haft en högre andel äldre idag. Trots det så ökar andelen äldre, personer över 65, medan andelen barn och unga minskar. Andelen i de mest förvävsaktiva åldrarna är emellertid konstant, vilket kan förklaras av invandring.

Yngre personer är mest benägna att flytta, enligt Boverket. Anledningen för att arbeta, studera, bilda familj eller bara på grund av att de flyttar hemifrån. Mellan 2000 till 2015 flyttade fler kvinnor inrikes samtidigt som fler män än kvinnor invandrade.

### **Flyktingsituationen**

År 2015 var det över en miljon människor som sökte sig till EU i hopp om skydd undan krig och förföljelse. Av dem kom ungefär 163 000 personer till Sverige, vilket är dubbelt så många som året innan då 81 000 personer sökte asyl i Sverige. Aldrig tidigare har så många sökt skydd i Sverige som under 2015. En av migrationsverkets största utmaningar under 2015 var kapaciteten av boende för asylsökande. Bristen på hyreslägenheter innebar att Migrationsverket nästan helt tvingats förlita sig till boenden i form av vandrarhem, campingstugor och liknande.

Vid årsskiftet 2015/2016 var 180 000 personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem, vilket är dubbelt så många som föregående år. Av de inskrivna tillhandahöll migrationsverket boende för 100 000 personer. Medan övriga 80 000 bodde i så kallat eget boende, oftast hos släktingar eller vänner.

Under 2016 sökte totalt 28 939 personer asyl i Sverige, vilket är den lägsta siffran sedan 2009. Minskningen kan delvis förklaras av förändrad svensk lagstiftning. Lagen begränsar asylsökandes möjlighet att få uppehållstillstånd och att återförenas med sina familjer. Den nya lagen började gälla från 20 juli 2016. Flyktinöverenskommelsen mellan Turkiet och EU samt försvårade möjligheter för asylsökande att ta sig över gränserna i Europa är andra orsaker till minskningen

### **Befolkningsunderskott**

Majoriteten av Sveriges landsbygds- och glesbygdskommuner har de senaste åren upplevt en befolkningsminskning. Dessa kommuner står inför utmaningen att finna hållbara långsiktiga strategier för att försöka vända den negativa befolkningsutvecklingen. En av orsakerna till befolkningsminskningen beror på födelse- och flyttningunderskott, fler dör än föds och färre flyttar in än flyttar ut. Andra orsaker till den negativa trenden beror på minskat antal arbetstillfällen och ökad utpendling. Att erbjuda

möjlighet till arbete i hemkommunen eller arbete med rimligt pendlingsavstånd är av största vikt för att främja en befolknings-tillväxt. Lika viktigt är det att erbjuda bostäder som tillgodoser olika målgruppers behov och efterfrågan.

### **Befolkningsutvecklingen i Norrbotten**

Befolkningen i Norrbottens län ökade under 2016 med 837 personer. Föregående år var Norrbotten det enda länet där befolkningen minskade. En minskning med 254 personer. Bortsett från 2015 så har Norrbotten ökat sin befolkning flera år i rad. Länet har haft en inflyttning och befolkningsutveckling tack vare migrationen, enligt Länsstyrelsen bostadsmarknadsanalys. Störst befolkningsökning i länet 2016 hade Luleå som ökade med 682 personer. Luleå stod även för den största procentuella ökningen i länet med +0,9 procent. 6 av länets kommuner ökade i befolkning medan resterande 8 kommuner minskade. Övertorneå hade den största procentuella befolkningsminskningen i hela landet med -1,4 procent. Kalix befolkningen minskade med -0,15 procent, vilket placerar Kalix på 8:e plats av länets 14 kommuner.

### **Andelen äldre ökar kraftigt**

År 2015 var nästan var femte person 65 år eller äldre i Sverige. SCB räknar med att var fjärde invånare är 65 år eller äldre år 2060. Samtidigt ökar medellivslängden och den väntas fortsätta öka. År 2015 var medellivslängden för en kvinna i Sverige 84 år och drygt 80 för en man. År 2060 beräknas medellivslängden vara 89 för kvinnor och 87 för män. Åldersgruppen 80+ beräknas öka allra snabbast fram till år 2025. Den gruppen beräknas öka med 36 % eller 184 000 personer från år 2015.

Andelen i yrkesaktiv ålder beräknas att minska i många län, samtidigt som andelen äldre ökar, vilket kommer att ställa stora krav på samhället. Antalet äldre ökar även i de kommuner där folk-mängden inte annars ökar, vilket kan medföra ett ökat behov av bostadsbyggande trots en vikande befolkningsutveckling.

### **Norrbottnens största utmaning**

Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys är en av de största utmaningarna för Norrbotten den demografiska utvecklingen där andelen äldre ökar kraftigt. Redan i dag har några kommuner i länet en befolkning där nästan en tredjedel utgörs av äldre än 65 år. År 2015 var 23,4 % 65 år eller äldre av Norrbottens befolkning, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet på 19,8 %.

Den åldrande befolkningen medför ett stort behov av arbetskraftsinflyttning, där bristen på bostäder i kommunerna försvårar rekryteringar på de lokala arbetsmarknaderna. Det medför även ett ökat behov av tillgänglighetsanpassade bostäder. Bostäder och bostadsområden kommer att behöva anpassas för att skapa god livskvalite för äldre.

En åldrande befolkning inverkar på de kommunala ekonomierna. Äldreomsorg är mycket kostsamt för landets kommuner. Den genomsnittliga kostnaden för en plats i ett äldreboende är ca 700 000 kr per år. Snittkostnaden för hemtjänst är ca 250 000 kr per år och per person. För att samhället ska klara av de äldres boendebehov i framtiden förutsätter det att de flesta ska vilja och kunna bo kvar hemma så länge som möjligt. Det är en utmaning för kommunerna då det kräver tillgängliga och anpassade boenden. Boende i bostäder med bra tillgänglighet flyttar senare till äldreboenden och det går åt färre hemtjänster i hus med hiss. Ett annat viktigt sätt att öka tillgängligheten i ett bostadsområde är att åtgärda entréerna till flerbostadshus.

### **Attraktivitet**

Regional attraktivitet, bra arbetsmarknad och god boendemiljö är några exempel på faktorer som är viktiga för att locka människor till en region. Andra faktorer som lockar människor till en specifik ort är bl.a kostnadsläge för boende, kommunikationer och fastigheter samt faktorer såsom livskvalitet, kompetens och entreprenörskap. Norrbotten har många förutsättningar för

att kännetecknas som en attraktiv region. I Norrbotten finns intressanta arbetstillfällen, godtagbar prisnivå på bostäder, internationellt konkurrenskraftiga och unika naturtillgångar. Detta enligt Regionalt tillväxtprogram för Norrbotten 2007-2013.

### **Bostadsmarknadsanalys**

Enligt Boverkets prognoser kommer 710 000 nya bostäder att behövas fram till år 2025. 440 000 nya bostäder bedöms behövas redan år 2020. Bostadsbristen är inte längre ett storstadsproblem i Sverige, allt fler kommuner i landet har svårt att få fram bostäder. I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2016 bedömer tolv av fjorton kommuner i norrbotten att fler bostäder kommer att behövas under de kommande fem åren. Lika många kommuner bedömer att produktionskostnaden begränsar bostadsbyggnad.

### **Boendeform**

De flesta kommunerna bedömer att den upplåtelseform de har störst behov av är hyresrätter under de kommande fem åren. Samtidigt är det även stor efterfrågan på bostadsrätter och äganderätter runt om i landet. I synnerhet finns ett genomgående behov av mindre bostäder såsom tvåor och treor, oavsett kommunernas befolkningsmängd.

### **Hushåll**

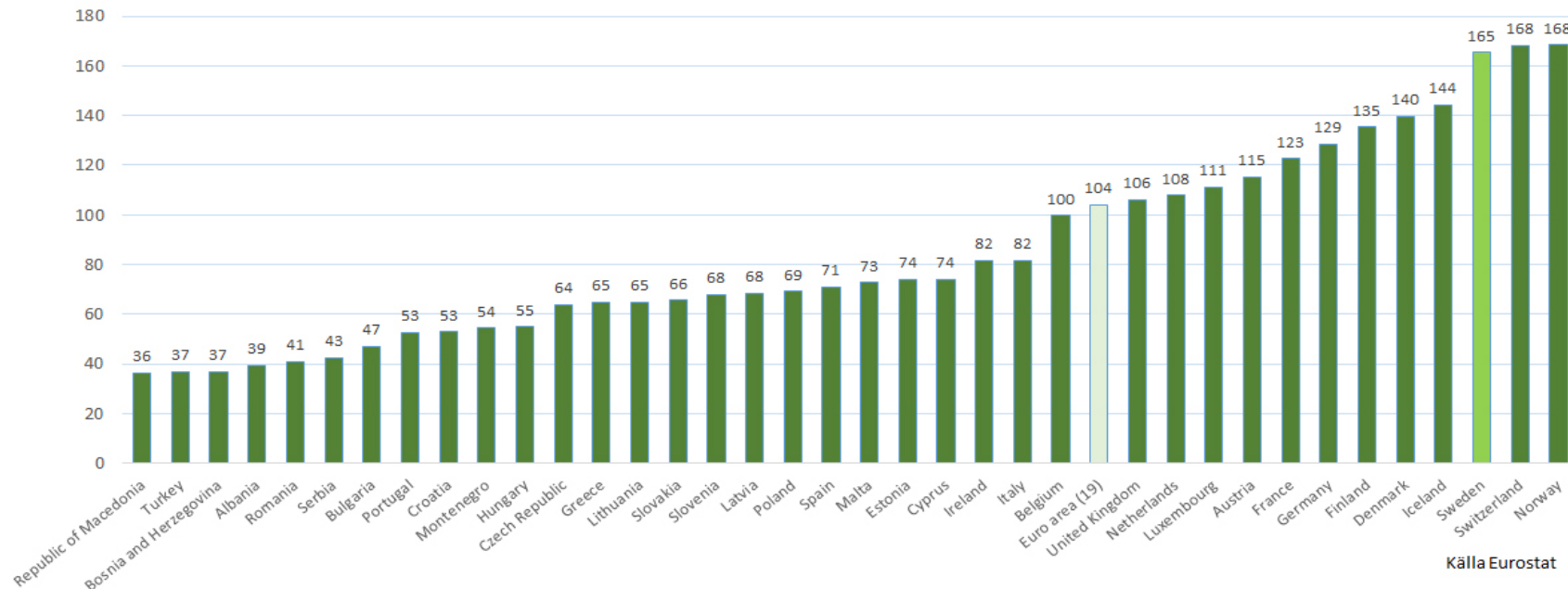
Sedan 1980 har enpersonshushåll varit den vanligaste typen av hushåll i Sverige. Andelen enpersonshushåll är också det som ökar mest, på bekostnad av de större hushållsstorlekarna. En förklaring till det är att äldre ofta bor i enpersonshushåll. I nästan vartannat svenskt hushåll bor endast en vuxen person.

### **Prisutveckling för småhus i Norrbotten**

Prisutvecklingen av medelpris för småhus har sett väldigt olika ut i Norrbottens kommuner, enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys från 2015. Ett flertal mindre inlandskommuner har

Byggkostnader i Europa, jämförelse av prisnivåindex

Källa: Eurostat



haft en mycket låg prisutveckling de senaste 10 åren, samtidigt som andra kommuner i Norrbotten har haft en mycket gynnsam prisutveckling. Prisutveckling är en viktig faktor för bostadsbyggandet då det kan påverka den enskildes vilja att flytta samt viljan och möjligheten att investera i ett boende.

### Byggkostnader

När det gäller byggkostnader så visade Eurostats jämförelse av prisnivåindex att Sverige ligger bland de högsta i Europa, se tabell. Enligt rapporten "Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse" av Boverket är det inte förvånande att Sverige ligger relativt högt i en sådan jämförelse. Det beror dels på att den allmänna prisnivån i Sverige fortfarande är relativt hög jämfört med många andra europeiska länder. Ett annat faktum som konstateras i rapporten är att länder med hög ekonomisk standard

tenderar att konsumera bostäder till relativt hög kvalitet, vilket medför relativt hög kostnad. Den generella bostadsstandarden är också hög i Sverige, t.ex. när det gäller material och utrustning som ingår i bostaden, men även vårt geografiska läge spelar roll i sammanhanget.

### Ansträngd bostadsmarknad

Läget på bostadsmarknaden är mer ansträngt än på mycket länge enligt Boverket. I 2016 års Bostadsmarknadsenkät bedömer 240 av landets 290 kommuner att det råder underskott på bostäder på marknaden. Det är 57 kommuner fler än i 2015 års bostadsmarknadsenkät. Bostadsbristen, den stora efterfrågan på bostäder och de höga bostadspriserna resulterar i att det är svårt för ekonomiskt svagare grupper att köpa en bostad. Samtidigt som köerna är långa i våra storstäder för att få hyra en bostad.

Bostadssituationen bedöms enligt Boverket vara särskilt ansträngd för unga och nyanlända, men även för äldre som vill flytta från villan till en mindre bostad. Med anledning av rådande flyktingsituation och befolkningsökning står Sveriges kommuner inför stora utmaningar att få fram såväl anläggningsboenden som permanenta bostäder.

Enligt Länsstyrelsens "Bostadsmarknadsanalys 2016 Norrbotten" drabbar bostadsbristen i Norrbotten i första hand de svagare grupperna på bostadsmarknaden. Det grupperna har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden idag. Även hos de kommunägda allmännyttiga bostadsbolagen är det svårt att få en lägenhet om man saknar vad bostadsbolaget bedömer vara tillräckliga inkomster eller om man lever på försörjningsstöd, menar länsstyrelsen. Elva av fjorton kommuner i länet gör i 2015 års bostadsmarknadsenkät bedömningen att bostadsunderskott för ungdomar råder. Fem kommuner bedömer att det är ett underskott på bostäder för studenter och elva av länets kommuner bedömer att det är underskott på bostäder för nyanlända.

Befolkningstillskottet som de nyanlända utgör är för Norrbottens län nödvändigt för att klara av den framtida arbetskraftsförsörjningen och välfärden. Det är viktigt att de människor som kommer till länet snabbt kommer in i samhället och erbjuds möjligheten att skapa sig en trygg framtid, menar Länsstyrelsen.

För att möta behoven från nyanlända, unga och äldre krävs det enligt Boverket att det tillkommer ett stort antal bostäder, ofta billiga, mindre lägenheter. För kommunerna innebär det en problematik då dessa grupper oftast har låg betalningsförmåga i förhållande till priserna/hyrorna som nyproducerade bostäder innebär. När möjligheterna till nyproduktion är svår krävs därför andra lösningar för att exempelvis få igång flyttkedjor och frigöra billigare bostäder, samt utnyttja det befintliga beståndet bättre.

### **Miljonprogrammet**

Under 1950-talet och första delen av 1960-talet var bostadsbristen akut i Sverige och den generella bostadsstandarden låg. Att bo trångt och nedslitet var vanligt. Bostadsbristen ledde till att dåvarande regering beslutade om att en miljon bostäder skulle byggas på tio år mellan åren 1964 och 1975 för att avskaffa trångboddheten och höja bostadsstandarden. Bostadsreformen betecknades -"Miljonprogrammet".

Storskaligheten, som blev reformens kännetecken, motiverades av skalfördelar - kostnaden per enhet kunde sänkas vid storskaliga projekt. Storskaligheten bidrog även till att allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag blev landets dominerande ägare och förvaltare av flerbostadshus. Den övergripande målsättningen formulerades "Hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skälig kostnad". Den storskaliga bebyggelsen i kombina-



*Miljonprogrammet*

*Källa: KTH Magazine*



tion med valet av betong som synligt byggnadsmaterial, enformig arkitektur och torftig utemiljö nämns som typiska drag och som gjorde områdena oattraktiva, se bild.

De som hade råd lämnade efterhand områdena, och kvar blev människor med svaga ekonomiska resurser, ofta människor i socialt utanförskap. Områdena beskylls för att ha skapat segregationen i landet. Under 1970-talets första hälft ökade antalet tomma lägenheter i reformprogrammets hela bestånd i Sverige och bostadsbristen förbyttes på kort tid till bostadsöverskott med tomma lägenheter. Den ”gröna vågen” bidrog till att unga familjer började flytta från staden och andelen nybyggda småhus ökade drastiskt under denna tid fram till början av 1990-talet då Sverige drabbades av en bank-, finans-, och fastighetskris (1990-1994) som till största del uppstod på grund av avskaffade kreditmarknadsregler för bostadsmarknaden.

Bostadsbristen är dock återigen aktuell och Statistiska centralbyråns senaste prognos från månadskiftet oktober-november väntas dock befolkningen öka med 350 000 personer fler än man tidigare trott fram till 2020. Boverket uppskattar att över 700 000 nya bostäder behöver byggas fram till 2025 i Sverige. Regeringen vill förenkla regelverken samt öka byggekapaciteten och finansieringen.

## Arbetsmarknad i riket och länet

Svensk BNP växte med drygt 3,5 % 2015 och väntas växa med 3,8 % under 2016. Tillväxten i den svenska ekonomin gör att sysselsättningen ökar och arbetslösheten minskar gradvis ner mot 6,5 % under 2017.

### Sysselsättning

Den öppna arbetslösheten i Norrbotten som andel av befolkningen i åldern 16-64 år, uppgick vid årets slut till 3,1% vilket är i princip oförändrat jämfört med ett år tidigare. Det är dessutom

något lägre än för riket som helhet. Där var motsvarande siffra 3,3%. Fler män än kvinnor är arbetslösa i Norrbotten, både till antal men också som andel av befolkningen. Förhållandet är detsamma för riket. I länet är det Kiruna och Arjeplog som har lägst arbetslöshet i förhållande till befolkningen med 2,2 respektive 2,3%. Högst arbetslöshet har Haparanda med 5,5% och Pajala med 5,1%.

### Vård och omsorg

Ett fortsatt ökat antal äldre medför att behovet av arbetskraft inom vård och omsorg kan komma att öka i framtiden. Norrbottens län behöver inflyttning av personer i arbetsför ålder för att kunna bemöta det behovet. Länets inrikesfödda befolkning i yrkesverksamma åldrar sjunker, vilket gör att inflödet av utrikesfödda är ett välbehövligt tillskott för att upprätthålla sysselsättningsökning och kvalitativ välfärd. Arbetsförmedlingen bedömer att arbetskraftsrekryteringen är en av länets stora utmaningar. För att främja inflyttning till länet måste bostäder kunna erbjudas. God infrastruktur och därigenom ökade pendlingsmöjligheter kan bidra till att minska trycket på de enskilda bostadsmarknaderna, och på så sätt underlätta bostadsetableringar i länet samtidigt som möjligheten till kompletterande arbetsmarknad skulle öka.

## Trender

Internationella trender är något som ständigt påverkar samhällsplaneringen och inte minst befolkningsutvecklingen och bebyggelse. Det är därför viktigt att identifiera rådande trender både på nationell och lokal nivå.

### Urbanisering

Urbanisering innebär en förflyttning av människor från landsbygden in till stadsområden. Enligt Boverket är urbanisering en internationell trend som håller i sig och Sverige är ett av de länder som urbaniseras i snabbast takt. Urbanisering i kombination

med att befolkningen i Sverige blir äldre kommer att ställa stora krav på kommuner utanför storstadsregionerna. Befolkningen i de kommunerna kommer att åldras mest, delvis på grund av den ökande utflyttningen. I och med en åldrande befolkning ökar kraven på tillgänglighet, närhet och service.

Befolkningstillväxten i Sverige har de senaste åren varit koncentrerad till storstadsområdena. Sedan 2008 har Stor-Stockholm vuxit med 9,2 procent, Stor-Göteborg och Stor-Malmö med 5,7 respektive 6,8 procent, medan övriga Sverige under samma period vuxit med 2,3 procent.



3D-bild Partille Port innergård med växthus

Källa: Peab

### Klimatanpassning

Varmare klimat och ökade regnmängder påverkar förutsättningarna för byggandet. Det förändrade klimatet kommer sannolikt att påverka Sverige med förhöjda havsnivåer, mer och kraftigare nederbörd, förskjutning av årstiderna och fler och hårdare stor-

mar. Infrastruktur och bebyggelse bör anpassas för att hantera klimatförändringar. Framtida trender kan innebära satsningar på nya bostäder med syfte att minska behovet av att resa till arbete och handel. Det kan också innebära ökat omhändertagande av dagvatten och fler "urban greenhouse", växthus i stadsmiljöer samt att bygga med återvunnet material, se bild.

Ökad miljömedvetenhet är en trend som idag ses hos framförallt unga, menar Boverket. Ökad inblick i konsekvenserna av konsumtionssamhället är på väg att skapa en ifrågasättande subkultur. Ökad jämställdhet är också en trend som framförallt präglar yngre personers värderingar.

### Flyttkedjor

Den som väljer att flytta från sin bostad till en ny bostad lämnar efter sig en bostad som i sin tur blir ledig för ett nytt hushåll. En nyproducerad lägenhet ger med andra ord kedjeeffekter, enligt Boverket. Föreställningen är ibland att flyttningsskedjor per automatik kommer igång vid nybyggnation och på så sätt främja hela bostadsmarknaden. I själva verket byggs flyttningsskedjor upp med en mängd variabler. Till största del hänger det på om personen är beredd på att förändra sitt boende eller inte. För en äldre person till exempel, är det oftast billigast att bo kvar så länge som möjligt i sin gamla villa eftersom det ofta är dyrt att flytta på grund av reavinstbeskattning. Att flytta till en nyproducerad bostad innebär sannolikt en avsevärd ökning av månadskostnaderna. Oviljan att öka sin boendekostnad avsevärt kan leda till en minskad vilja att flytta, även om incitamentet att byta bostad i övrigt är starkt, enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys.

### Luleås planering för bostäder för äldre

Seniorboenden och trygghetsboenden är exempel på boenden som är anpassat för äldre, friska personer. Ett sådant boende förebygger och minskar behovet av att flytta till ett vård- och omsorgsboende. Tillgänglighetsanpassningar i det befintliga bo-

stadsbeståndet är ett annat exempel på åtgärder som förebygger och minskar behovet av vård- och omsorgsboende.

Luleå kommun har gjort en omfattande utredning av bostäder för äldre. Våren 2010 färdigställdes utredningen i rapporten "Planering för bostäder för äldre i Luleå". Rapporten innehåller förslag till utbyggnadsplan av vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, seniorboende och ökad tillgänglighet till det ordinarie bostadsbeståndet. Utbyggnadsplanen baseras på en bedömning över behovet av bostäder för äldre utifrån den demografiska utvecklingen fram till år 2020, med utblick mot 2035 samt på en inventering av tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet.

Utredningen påvisade att enda plats på ett vård- och omsorgsboende mer än vad kommunen bidrar ekonomiskt med till ett trygghetsboende med 50 lägenheter. Genom att införa trygghetsbostäder enligt förslaget och med kommunal medverkan beräknade Luleå kommun att kunna hålla ner kostnadsökningen för äldreomsorgen med 80 % jämfört med tidigare planering. För den enskilde innebär det möjlighet att bo kvar i sin lägenhet istället för att behöva flytta till ett vård- och omsorgsboende. Om Luleå kommuns planering skulle förlöpa såsom den tidigare gjort beräknas kostnaden för vård- och omsorgsboende öka med 153 miljoner kr till år 2020. Kostnaden för trygghetsboenden beräknas år 2020 uppgå till 31 miljoner kr med utbyggnadsplanen.

Luleå kommun utredde även möjligheterna att öka tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Möjligheterna till kvarboende ökar och därmed minskar behovet av vård- och omsorgsboende. Det är bra både för den enskilde och för kommunen. Problemet är att det finns få incitament för fastighetsägare att vidta tillgänglighetshöjande åtgärder. Kommunerna har inte heller befogenhet att ge kommunala tillgänglighetsbidrag eller bostadsanpassningsbidrag direkt till fastighetsägare. Utredningen visade att ett införande av bostadsanpassningsbidrag till fastig-

hetsägare möjliggör de tillgänglighetsanpassningar som behövs för att de äldre ska kunna bo kvar. De praktiska försöken påvisade att för Luleå kommun är kostnaden för bidragen direktfinansierad redan om 2 % av lägenhetsinnehavarna kan bo kvar 1 år längre innan de har behov av att flytta till vård- och omsorgsboende.

### **Statens bostadsomvandling, "Sbo"**

Statens bostadsomvandling är ett icke vinstdrivande statligt fastighetsbolag som förvärvar kommunala eller kommunägda fastigheter och utvecklar dem till annan användning. Företagets medel används till att genomföra insatser som skapar bättre balans på svaga bostadsmarknader. Fastigheterna ska i första hand omvandlas för att tillgodose ett långsiktigt och efterfrågat behov på orten, det rör sig i många fall om olika former av boenden för äldre men kan också handla om annat behov. Insatserna planeras och genomförs tillsammans med kommunen.

På många orter har det kommunala bostadsbeståndet svårt att möta till exempel äldres krav och behov av anpassade lägenheter. Sbos ombyggnadsprojekt ger nya attraktiva, tillgänglighetsanpassade lägenheter. Positiva flyttkedjor skapas samtidigt som äldre människor får möjlighet att bo tryggt, tillgängligt och bekvämt.

# Förutsättning

*Många faktorer är viktiga att analysera för att bedöma Kalix kommuns förutsättningar för det framtida bostadsbehovet. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska uppgifterna särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.*

## Centralort respektive landsbygd

Kalix kommun består av en centralort och övriga delar i kommunen består av tätorter, mer än 200 invånare, och småorter, mindre än 200 invånare, i varierande storlek. Det finns ett tydligt mönster där tätorterna tenderar vara belägna vid kusten samt till viss del vid älvdalen, medan småorterna är belägna innåt land. Befolkningen i Kalix centralort utgör 55 % av Kalix kommuns befolkning. Resterande 45 % av befolkningen bor på landsbygden, vilket visar på landsbygdens betydelse för kommunen.

## Demografisk analys

Vid årsskiftet 2016 var invånarantalet i Kalix 16 223 personer. Det är 25 personer färre än föregående år och 84 personer färre än år 2014. Kalix har upplevt en negativ befolkningsutveckling sedan början på 90-talet men senaste åren har minskningen inte varit lika drastisk. Se "Diagram 1".

## Flyttningar

Flyttningsnettot för Kalix kommun var positivt under år 2016, d.v.s fler antal inflyttade än utflyttade. Under år 2016 flyttade 661 personer till kommunen, vilket är 87 personer fler än föregående år. 586 personer flyttade från kommunen under år 2016. Det är en ökning av antalet utflyttade med 38 personer jämfört med året innan. Flyttningsnettot beräknades vid slutet av 2016 till +75 personer, vid föregående år var flyttningsnettot +26 per-

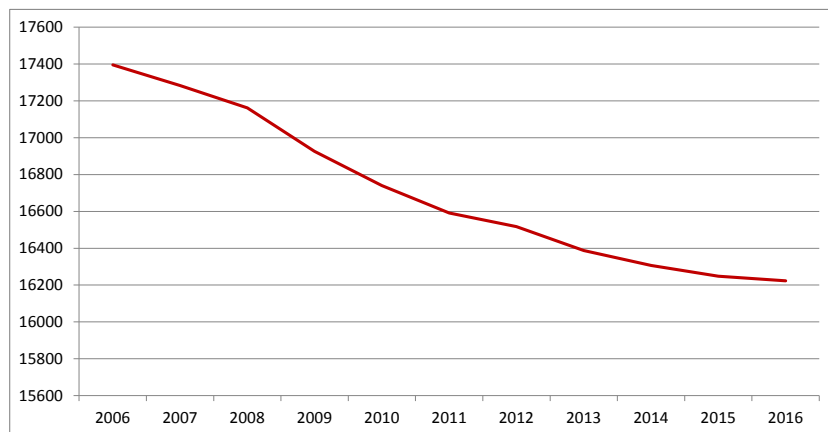


Diagram 1 - Befolkningsutveckling i Kalix 2006-2016 Källa: SCB

soner. Värt att nämna är att 2016 års migrationsöverskottet bidrog med +151 personer. Utan migrationsflödet hade det totala flyttningsnettot blivit negativt med -76 personer.

Antal inflyttade har ökat i åldersgrupperna 25-29 år och 30-34 år, under åren 2013-2016. I övriga åldersgrupper syns ingen liknande utveckling. Under den senaste 10-års perioden har åldersgruppen 20-24 stått för den högsta inflyttningen till Kalix. Varför personer i åldrarna 20-29 väljer att flytta till Kalix skulle kunna förklaras av att de är tidigare utflyttade Kalixbor som väljer att flytta tillbaka. Möjligtvis lockas de av att det är billigt att köpa hus i Kalix, de vill ha närhet till familj eller för att de är färdigutbildade och har fått jobb i hemkommunen.

Åldersgruppen 20-24 år stod för den högsta utflyttningen från Kalix. Varför personer i åldrarna 20-24 år flyttar från Kalix kan sannolikt förklaras av att de väljer att studera eller får jobb på annan ort.

Personer i åldrarna 15-34 år utgjorde 50 % av alla inflyttade år 2016 och 54 % av alla utflyttade. Det ger ett negativt flyttnings-

netto, d.v.s fler antal utflyttade än inflyttade. Åldersgrupperna 25-29 och 30-34 år visar emellertid ett positivt flyttningsnetto med +49 personer under år 2016. År 2016 var det sammantaget fler barn, 0-14 år, som flyttade till Kalix. Detsamma gäller för dem som är mellan 35-64 år. I åldrarna 65-79 år var flyttningsnettot positivt med +8 personer, medan det i åldrarna 80 och äldre var negativt med -7 personer.

### Födelse- och dödstal

Under 2016 föddes 116 nya kommunmedborgare. Det är en minskning med 30 levande födda från föregående år. De flesta kvinnor i Kalix som födde barn var mellan 25-29år. Genomsnittsåldern i Kalix för att skaffa första barnet är för kvinnor 27,12 år och för män 29,26 år.

Dödstalet för år 2015 uppgick till 235 personer. Det är en minskning med 19 personer från 2014. Födelsenettot var vid 2015 års slut negativt med - 89 personer, vilket kan jämföras med 2014 då motsvarande siffra var - 82 personer.

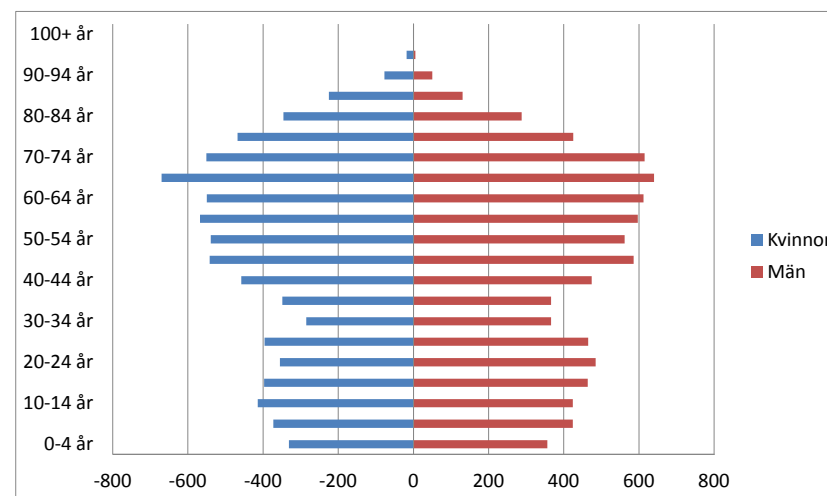


Diagram 2 - Kalix befolkningsfördelning

Källa: SCB

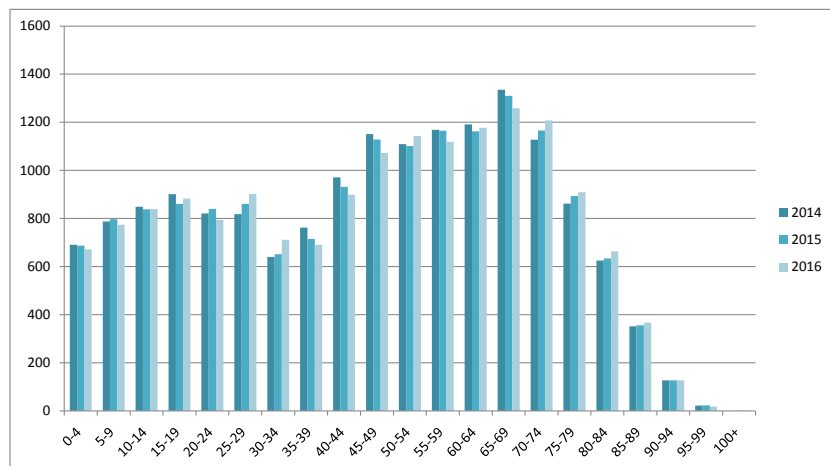


Diagram 3 - Kalix befolkning 2014-2016

Källa: SCB

### Befolkningsfördelning

Befolkningen i Kalix 2016 är fördelad på 51,4 % män och 48,6 % kvinnor, se "Diagram 2". 19,5 % av befolkningen är barn, 0-19 år och 52,4 % är personer i arbetsför ålder, 20-64 år. 28,1 % av Kalix befolkning är 65 år eller äldre, vilket kan jämföras med länet där motsvarande siffra är 23,4 % och riket 19,8 %. Åldersgruppen 65+ är den enda av de tre åldersgrupperna som ökar i Kalix.

Kalix har även en hög andel personer som är 80 år eller äldre. 7,2 % av befolkningen är 80 år eller äldre, vilket kan jämföras med länet där motsvarande siffra är 6 % och riket 5,1 %. Kalix såsom många andra kommuner i Sverige står inför en utmaning vad gäller den ökande andelen äldre i kombination med en minskande andel i arbetsför ålder.

Den största åldersgruppen i Kalix utgörs av personer i åldrarna 65-69 med totalt 1 258 personer. Åldersgruppen 25-29 år har däremot ökat mest under en treårsperiod, med 84 personer. Åldersgruppen 30-34 stod för den största ökningen från 2015 med 60 personer. Det kan förklaras av att den åldersgruppen hade det högsta flyttöverskottet under 2016. Se "Diagram 3".

Den negativa befolkningstrend som Kalix upplevt de senaste åren beror främst av det negativa födelsenettet, alltså att fler personer dör än föds. Eftersom att andelen äldre också fortsätter att öka så förväntas ett fortsatt negativt födelsenetto framöver. Kalix har potential att vända på den negativa befolkningsutvecklingen genom att planera för att främja inflyttning till kommunen. De senaste åren har Kalix upplevt en positiv utveckling vad gäller flyttningsnettot. Hittills har inte tillskottet från flyttningen vägt upp för födelsenettet, men trenden ser trots allt positiv ut.

### Demografisk utveckling

Statistiska centralbyrån, SCB, har tagit fram tre olika befolkningsprognoser för Kalix kommun vilka har använts för att identifiera tre olika framtidsscenarier för utvecklingen av befolkningen i Kalix fram till år 2030. SCB vill understryka att asylsökande är osynliga i de databaser som använts, vilket är en omständighet som skapar osäkerhet i följande prognoser. Ytterligare en osäkerhetsfaktor för framtiden är den rörlighet som kan antas finnas hos asylsökande, både på kort och lång sikt. Vi bör räkna med betydande omflyttningar mellan såväl kommuner som länder, menar SCB.

#### Scenario 1: +49 invånare till 2030

Scenariot är resultatet av en trendbaserad befolkningsprognos där antalet inflyttare beräknas med hjälp av en tidsserieanalys. De senaste årens befolkningsutveckling i Kalix används för att avgöra hur inflyttningen kommer att utvecklas i framtiden. Inflyttarfördelningen (vilka som flyttar till kommunen i termer av kön och ålder) beräknas utifrån de 3 senaste årens inflyttarfördelning. Denna prognos baseras på hur nybyggnationen har sett ut i Kalix de senaste åren.

Utfall: Under prognosperioden 2015 - 2030 kommer folkmängden i Kalix kommun att öka med 49 invånare, från 16 248 till 16

297 personer. Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 83 personer per år och födelsenettot -79 personer per år. Totalt ger detta en förändring med 4 personer per år.

Antalet inflyttade beräknas bli i genomsnitt 655 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 572 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 83 personer för varje år under prognosperioden. Antalet barn som föds förväntas vara 152 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 231 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -79 personer per år.

### **Scenario 2: +449 invånare till 2030**

Scenariot är en byggbaserad befolkningsprognos där antalet inflyttare beräknas utifrån hur många bostäder som kommunen tror kommer att färdigställas per år framöver. Scenariot bygger på Kalix kommuns målbild om att bygga 200 lägenheter i flerbostadshus fram till 2020. Under åren 2017-2020 är prognosen beräknad på att 50 lägenheter byggs per år. Resterande år beräknat på att byggandet går ner till så som det sett ut de senaste åren. det Byggandet blev då 5 småhus och 10 lägenheter i flerbostadshus mellan åren 2021-2030.

Utfall: Under prognosperioden 2015 - 2030 kommer folkmängden i Kalix kommun att öka med 449 invånare, från 16 248 till 16 697 personer. Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 104 personer per år och födelsenettot -74 personer per år. Totalt ger detta en förändring med 30 personer per år.

Antalet inflyttade beräknas bli i genomsnitt 695 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 591 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 104 personer för varje år under prognosperioden. Antalet barn som föds förväntas vara 159 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 233 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -74 personer per år.

### **Scenario 3: -997 invånare till 2030**

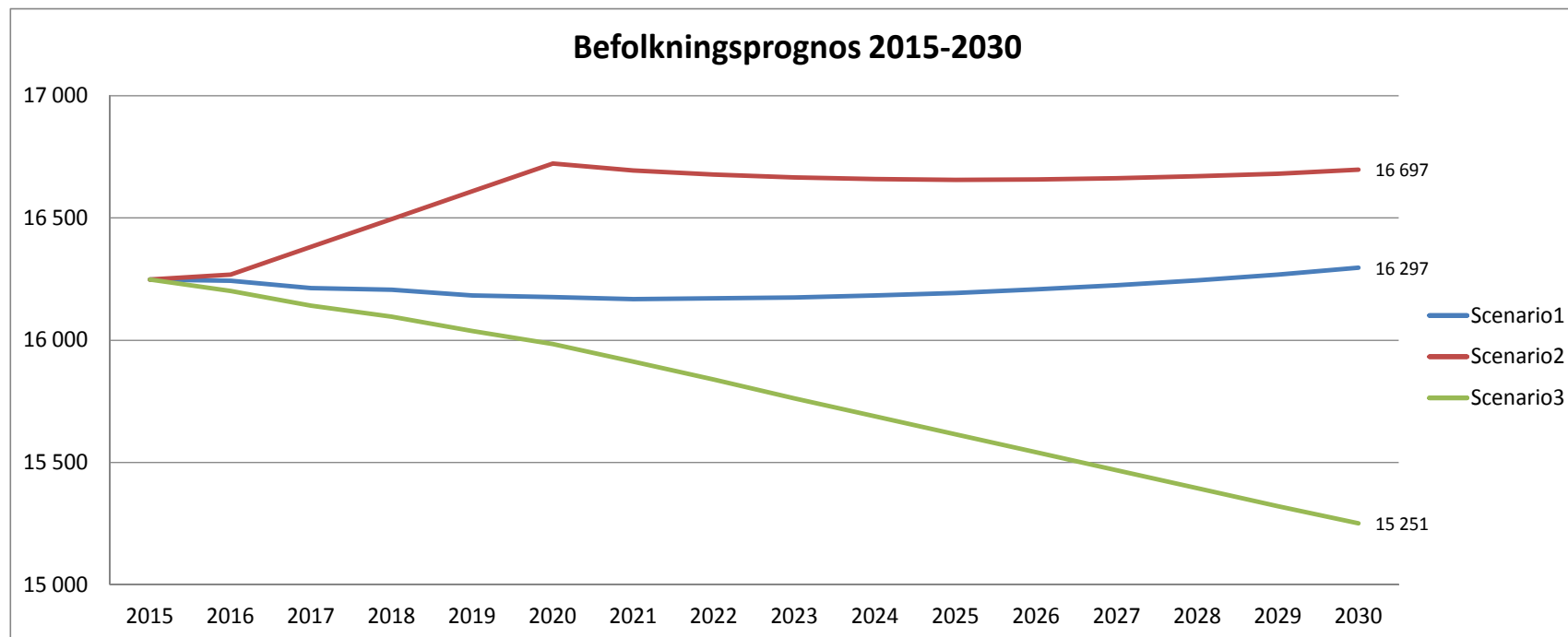
Scenariot är resultatet av en prognosmodell som bygger på olika antaganden.

1. Antagandet för fruktsamheten är baserat på den genomsnittliga nivån jämfört med rikets för den senaste 6-årsperioden 2010-2015.
2. Dödligheten antas följa den antagna dödlighetsutvecklingen i riket enligt SCB:s riksprognos under prognosperioden. En regional justering efter kön och ålder har gjorts, baserad på observerad dödlighet för Kalix kommun i förhållande till riket under åren 2006–2015.
3. Antagandet för inrikes inflyttning är baserat på den genomsnittliga nivån för den senaste 6-årsperioden.
4. Immigrationen antas följa rikets utveckling enligt rikets prognos och är baserat på den genomsnittliga andelen av rikets invandring till kommunen för den senaste 3-årsperioden 2013-2015

Utfall: Under perioden 2015-2030 kommer folkmängden att minska med -997 invånare, från 16 248 till 15 251 personer. Prognosen fortlöper fram till och med 2036 och det året förväntas befolkningen till 14 870 personer Vilket är en minskning med -1 378 personer från 2015.

Under perioden 2015-2030 förväntas flyttnettot bli i genomsnitt 13 personer per år och födelsenettot -79 personer per år. Totalt ger detta en förändring med -66 personer per år.

Antalet inflyttade beräknas bli i genomsnitt 570 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 557 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 13 personer för varje år under prognosperioden. Antalet barn som föds förväntas vara 141 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 220 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -79 personer per år.



Befolkningsprognoser för Kalix 2015-2030, scenario 1-3

#### Utvärdering

Den väsentliga skillnaden mellan de olika scenariernas utfall beror på den förväntade inflyttningen. I Scenario 2 med +449 invånare till 2030 förväntas en större inflyttning på grund av Kalix kommuns planerade byggnation av lägenheter under prognosperioden.

Scenario 1 med +49 invånare till 2030 tar inte hänsyn till kommunens planerade byggnation utan baseras istället på hur byggnationen i Kalix sett ut de senaste åren, notera då att det inte byggts mycket i Kalix. Det innebär att inflyttningen förväntas öka något under prognosperioden men dock inte i samma utsträckning som för Scenario 2.

I Scenario 3 med -997 invånare till 2030 tas inte byggnation av

lägenheter med i beräkningarna. Prognosen är istället begränsad till antagandet att den demografiska utvecklingen i kommunen kommer att följa rikets utveckling enligt SCB:s riksprognos, där regional justering har gjorts för Kalix kommun. I detta scenario förväntas därför inflyttningen inte öka. Den förväntade inflyttningen baseras istället på Kalix genomsnittliga inflyttning under åren 2010-2015.

Sammanfattningsvis kan resultaten av befolkningsprognoserna tolkas som att det finns en risk för fortsatt befolkningsminskning i Kalix kommun om vi inte vågar satsa på att bygga bostäder. Vad gäller utveckling av födelse- och dödstal så återfinns inga väsentliga skillnader mellan de olika scenarierna, vilket bekräftar att flyttnettot är avgörande för den demografiska utvecklingen i Kalix.



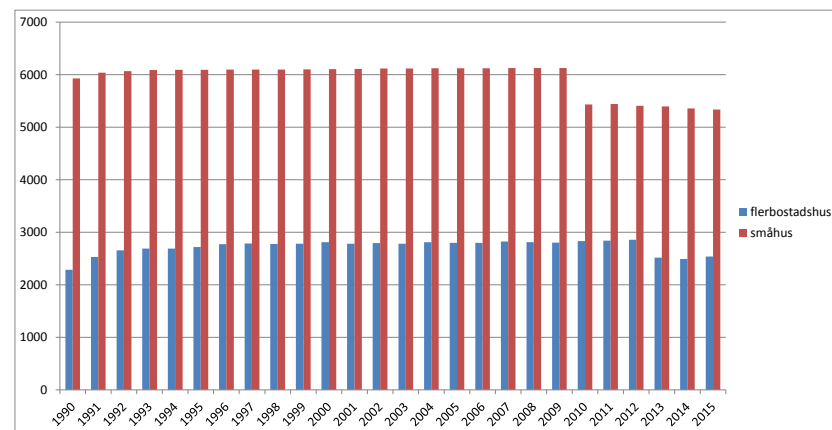
## Boendeformer i Kalix

Bebyggelsen i Kalix tenderar att vara samlad längs älvdalen och kustområdet. Det bebyggelsemönstret kan förklaras av att fisket och kontakten med vattnet alltid har haft stor betydelse för befolkningen.

Ett annat tydligt bebyggelsemönster för Kalix är att befolkningen oftast bor i villa. I förstudien till bostadsförsörjningen identifieras ett visst överskott på enfamiljshus i Kalix kommun, medan det finns ett visst underskott på flerfamiljshus, då i synnerhet flerfamiljshus som är försedda med hiss. Bostadsbeståndet i kommunen består av 2 537 lägenheter i flerbostadshus och 5 336 villor/småhus. Det är en fördelning på 32 % lägenheter och 68 % småhus. En fördelning som sett liknande ut sedan 1990, se tabell 3. Vidare har ett överskott på hyreslägenheter och ett underskott på bostadsrättslägenheter identifierats i kommunen, vilket har bekräftats av fastighetsförmedlare. Hyreslägenheterna utgör 70 % av lägenhetsbeståndet i Kalix, medan bostadsrätterna enbart utgör 30 %.

De största aktörerna på bostadsmarknaden i Kalix är Stiftelsen Kalixbo, Hemåt fastigheter, HSB, Riksbyggen, Fastighets AB NIVI, RAWI AB m.fl. Stiftelsen Kalixbo är ett allmännyttigt bostadsföretag, där huvudman är Kalix kommun men själva förvaltningen sköts från Kalixbos eget kontor. Kalixbo äger ca 1000 hyresrätter i både centralorten Kalix men även i Töre, Nyborg, mfl. Fastighets AB NIVI är ett privatägt fastighetsbolag som förvaltar och förädlar 19 hyreslägenheter och lokaler i centrala Kalix. HSB har 27 hyreslägenheter och Hemåt har 260 hyreslägenheter i centrala Kalix.

I Kalix kommuns fördjupade översiktsplan anges att det finns ett behov av varierande boendeformer som ger förutsättningar för ett samhälle med mångfald, där människor i alla åldrar kan



Tabell 3 - Kalix bostadsbestånd

Källa: SCB

leva, bo och verka. En bostadsförsörjningsplan kan med fördel användas för att jämna ut skillnaden mellan en- och flerbostadsbeståndet samt hyres- och bostadsrätter i kommunen och på så sätt garantera att fler medborgare hittar en för deras livssituation passande bostad.

### Hushåll

År 2015 var det 2,07 antal personer per hushåll i Kalix, vilket är en minskning från 2014 då motsvarande siffra var 2,09. En förklaring kan vara att andelen äldre ökar och därmed också andelen ensamhushåll. Eftersom att andelen äldre förväntas fortsätta öka är det sannolikt att även ensamhushållen ökar.

I Kalix är den vanligaste boendeformen att bo i småhus. Totalt finns det 5238 sådana hushåll i kommunen. Vanligast är det att äga sitt hus. Motsvarande siffra för att bo i lägenhet är 2107 hushåll. Att småhus är den vanligare boendeformen i Kalix kan förklaras av att det ofta är billigt att äga och bo i hus, i jämförelse med att hyra eller köpa en lägenhet. På grund av det låga marknadsvärdet i Kalix är det i vissa fall inte ekonomiskt fördelaktigt att byta boende, vilket kan resultera i att äldre väljer att bo kvar.

219 hushåll är boende i specialbostäder. Specialbostäder definieras enligt statistiska centralbyrån som bostäder avsedda för studerande, äldre, funktionshindrade eller vissa väl avgränsade grupper.

### **Prisutveckling för småhus**

Under 2016 så ökade villapriserna i Kalix med 20%, vilket är den största ökningen i norrbotten. Som jämförelse kan nämnas att Boden stod för den näst största ökningen med 13 %. År 2015 var medelpriset för ett småhus i Kalix 556 000 kr. Det innebar en ökning med 43 000 kr från föregående år. Under 2016 steg medelpriset till 710 000 kr, vilket innebär en ökning med 154 000kr från föregående år.

Prisutvecklingen av medelpriset för småhus har varit relativt hög i Kalix de senaste 10 åren enligt länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2015. Enligt fastighetsförmedlare i Kalix har prisutvecklingen av villor pågått från år 2014 till idag, med en avsevärd utveckling under 2016. Prisutvecklingen anses till största del bero på att efterfrågan av villor blivit större än utbudet samt att det blivit mer legitimt bland befolkningen att betala mer för ett hus i Kalix. Det är främst hus med bra standard som står för den markanta prisutvecklingen medan äldre, orenoverade hus har en svag uppåttekande kurva.

### **Nybyggnation och bygglov**

Under perioden 1999-2016 har 7 hyreshus innehållande totalt 145 lägenheter byggts i kommunen och under samma period har bygglov sökts för 46 villor vilket visar på en mycket blygsam nyproduktion av bostäder under tidsperioden. Det kan förklaras med att efterfrågan varit låg men också av att det finns en problematik med att bygga nya hus i och med det låga marknadsvärdet i Kalix.

Generellt sett har det byggts lite i Kalix men perioden 2013-2016 har inneburit ett trendbrott. År 2013 blev två flerfamiljshus med

totalt 54 nya lägenheter klar för inflyttning. 2014 stod ett nytt flerfamiljshus med 23 nya lägenheter klart för inflyttning. 16 lägenheter i ett nytt flerfamiljshus stod inflyttningsklart 2015 och 2016 blev ett nytt flerfamiljshus med 6 lägenheter klart för inflyttning. Under perioden år 2013-2016 har totalt 99 lägenheter i nya flerfamiljshus byggts i Kalix kommun.

### **LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära lägen**

Förra året arbetade kommunen med projektet "LIS-landsbygdsutveckling i strandnära läge". Målet med projektet är att öka kommunens attraktionskraft och främja landsbygden genom att möjliggöra för nya boendemiljöer, näringsverksamheter, turism- och friluftsanläggningar i attraktiva strandnära lägen. LIS-planen är ett tematiskt tillägg till kommunens översiktsplan och antogs av kommunfullmäktige i början på 2017.

### **Infrastruktur**

Kalix läge intill E4, mellan Luleå i söder och Haparanda/Torneå i nordöst, är fördelaktigt för såväl person som godstransport. Väster om Kalix ligger Töre, som utgör en viktig knutpunkt i Norrbotten med läget intill E4 och E10. Härifrån går fler än 30 bussar per dag.

I Kalix finns två större hamnar, Töre hamn och Karlsborgs hamn. Hamnen i Karlsborg är kopplad till järnvägsnätet och möjliggör därmed godstransporter med tåg direkt till hamnen. Närmaste flygplatsen är Luleå Airport, ca 8 mil från Kalix centralort. Flygplatsen har flera dagliga direktförbindelser med Stockholm Arlanda, Umeå, Sundsvall, Kiruna och Pajala samt direktcharter till stora delar av världen. Avståndet är ungefär detsamma till Kemi-Torneå Airport, i Finland. Kemi-Torneå Airport har dagliga förbindelser med Helsingfors Vanda Airport. Busstrafikens stomlinjer och matarlinjer i tätortstrafiken har bra geografisk täckning men turtätheten är låg. Undantag är busstrafiken längs E4:an där kustbussarna erbjuder pendlingstrafik.

Nu under hösten planeras utbyggnad av fiber i Kalix. Under 2015 har det skett en samordning av projektering för ansökan om statliga medel för utbyggnad av fiber till byarna för att möjliggöra anslutning till höghastighetsinternatet.

### Resecentrum

Ett resecentrum ska etableras i Kalix, vilket ska möjliggöra persontrafik på Haparandabanan. Haparandabanan sträcker sig från Haparanda till Boden. Etableringen uppges bidra till en regionförstoring där Luleåregionen knyts samman med Finlands gränsregioner. Haparandabanan är den enda järnvägen som binder samman Sverige med Finland och Ryssland. För Kalix innebär det en större möjlighet till arbetspendling mellan Kalix och Luleå, Boden och Haparanda kommun. Det innebär också en sammankoppling med det svenska järnvägsnätet.

Regionen delfinansierar driften och Kalix kommun har sökt årliga medel från staten för drift av trafiken på Haparandabanan. Kalix kommun har även beslutat att bygga ett resecentrum tillsammans med Trafikverket, och så fort driftmedel beviljats inleds bygget. Ett snabbt beslut skulle innebära att persontrafik kan vara igång vid årsskiftet 2018/2019.



Haparandabanan

Källa: Trafikverket

### Arbetsmarknad

Enligt Kalix kommuns årsredovisning 2015 var den öppna arbetslösheten i åldern 16-64 år 4,3 % vilket kan jämföras med 3,5 % för 2014 och 4,6 % 2013. Antalet öppet arbetslösa i Kalix var i december 2015 403 personer, 141 kvinnor och 262 män, vilket är 72 personer fler än samma period föregående år. Antalet personer med aktivitetsstöd år 2015 uppgick till 346 stycken, 129 kvinnor och 217 män, vilket är en minskning med 43 personer sedan år 2014. Både den öppna arbetslösheten och arbetslösheten inklusive åtgärder ligger över läns- och riksgenomsnitt.

### Näringslivet i Kalix

Kalix näringsliv är mångsidigt och präglas av uthållig tillväxt där företag i både tillverkande industri och tjänstesektor expanderar. Industrins tillväxt sker främst inom verkstadsindustri och elektronikindustri. Även tillverkande industri, med koppling till byggsektorn och prefabricerade produkter växer kraftigt. Tjänstesektorn är också på stark framfarsch, framför allt när det handlar om företag som levererar tjänster genom distans- överbryggande teknik. Här finns callcenter- och telemarketingföretag men också andra kvalificerade tjänsteföretag.

Enligt Kalix årsredovisning 2015 är basen för Kalix näringsliv många små företag med upp till 10 anställda som sysselsätter nästan 70 % av de cirka 4 400 personerna som är sysselsatta inom det privata näringslivet. Ett tiotal större företag sysselsätter resterande drygt 30 %.

Den största industrin i Kalix och i hela östra Norrbotten, är massa- och pappersbruket Billerud Korsnäs med cirka 430 anställda och en omsättning på 1,8 miljarder kronor per år. Förutom pappersbruket är några av Sveriges främsta elektronikindustrier baserade i Kalix. Caretech AB är ett världsledande företag inom området trygghetslarm. De samarbetar om utbildning och forsk-

ning med vårt utbildningscentra, Kalix UniverCity. Kalix är också ett IT-centrum med flera hundra anställda i Callcenter branschen som ger service till hela Norden. Samverkande träförädlingsföretag utvecklar snickeri och byggprodukter. Setra Rolfs Såg är ett sågverk med ett 80-tal anställda. Huvudkontoret för Sveaskog AB ligger i Kalix. Partbyggen AB är ett framgångsrikt familjeföretag som producerar färdiga badrum till hotell och bostäder.

### **Företagsutveckling**

Insatserna för näringslivsutveckling har varit inriktade på fler företag och utveckling av det befintliga näringslivet. År 2015 startade 63 st nya företag i Kalix, enligt statistik från Tillväxtanalys. Det placerar Kalix på en 6:e plats av Norrbottens kommuner, efter Luleå, Piteå, Boden, Kiruna och Gällivare. Första kvartalet 2016 har det startat 25 nya företag i Kalix, vilket placerar Kalix på en 5:e plats.

Masterplan 2013 redogör för att Kalix kommun har en förhållandevis god markreserv. Våren 2013 ägde kommunen 41,5 ha detaljplanerad mark för industriändamål. Dessa reserver är fördelade på 6,5 ha mark strax söder om E4 i Töre och 24 ha mark inom Kalix centralort inklusive Rolfs-Grytnäs, Bredviken, Risön och Karlsborg. Inom två år har kommunen genom sin detaljerade översiktsplan för Kalix centralort säkerställt att 32 ha mark kan planläggas för olika industri- och etableringsändamål. Av den marken ägs ca 24 ha av kommunen, resterande markområden ägs av på privata ägare, organisationer och företag.

### **Rekryteringsbehov**

I Kalix Masterplan från 2013 presenterade Kalix Kommun, Arbetsförmedlingen i Kalix samt Kalixföretagarna, en inventering av kommande behov av nya medarbetare inom den offentliga och privata arbetsmarknaden. Prognosen visade att arbetsgivarna i Kalix skriar efter all möjlig arbetskraft, och att rekryteringsbehoven kommer att fortsätta öka de närmsta åren.

Enligt en rapport från 2015 som Kalix kommun tagit fram för att analysera Kalixföretagens kommande kompetensförsörjning beräknas sammantagna pensionsavgångar under perioden 2015 – 2020 omfatta 71 personer för de 27 största företagen i kommunen. Totalt förväntas ett sammanfattat behov om att rekrytera 157-182 personer fram till år 2020.

I rapporten framgår även att en stor majoritet av företagen upplever att kompetensbehov ökar och kommer att fortsätta öka under kommande år. Det finns en tydlig skillnad i tillgång på lokal arbetskraft beroende på kompetensbehov där framför allt kollektivanställningar är betydligt enklare att hitta lokalt, medan tjänstemän, ledningspersonal och specifika kompetenser är avsevärt svårare att rekrytera. 92,6 % av företagen uppger att de har tjänster som kräver gymnasial utbildningsnivå. 63 % uppger att de har tjänster som kräver eftergymnasial utbildning på universitet och högskolenivå. 33,3 % uppger yrkeshögskola som utbildningsnivå för sina tjänster och 7,4 % kräver ingen utbildning alls. De flesta företag tror inte att det kommande kompetensbehovet kan tillgodoses av lokal arbetskraft i Kalix.

Kalix kommun är en stor arbetsgivare i Kalix. Antalet tillsvidareanställda vid Kalix kommun uppgick 2015 till 1 395 personer. Under kommande 5 år beräknas kommunen behöva 133 nya medarbetare på grund av pensioner, under 10 år 216 nya medarbetare och under 15 år 375 nya medarbetare på grund av pension.

### **Större lärosäten längs Bottenviksbågen**

I Luleå finns Sveriges nordligaste tekniska universitet med utbildningar som spänner från humanistiska till avancerade tekniska utbildningar. Universitetets tonvikt ligger på olika tekniska utbildningar mot data-, informations-, gruv-, verkstads- miljö- och träindustrin. Ca 35 mil sydväst om Kalix ligger Umeå universitet. De universitet som ligger närmast Kalix på den finska sidan är Uleåborgs universitet och Lapplands universitet i Rovaniemi.

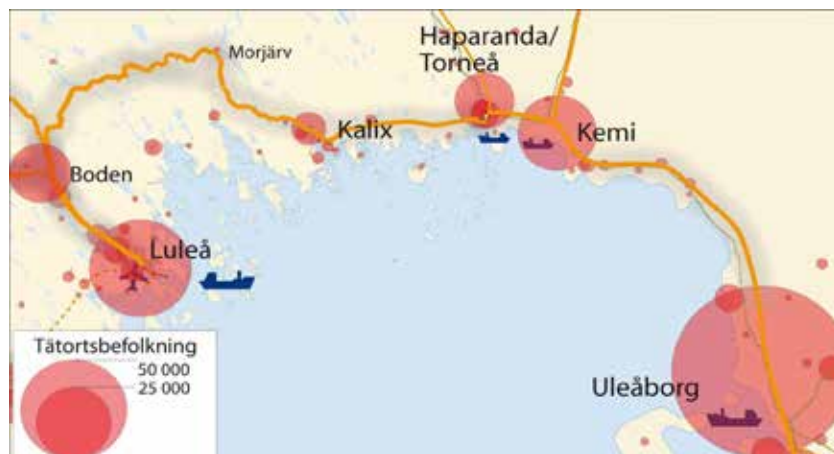
Avstånden från Kalix centralort till Uleåborg är ca 18 mil och till Rovaniemi ca 17 mil.

### Pendling

År 2015 pendlar 710 personer till Kalix kommun för att arbeta. Detta är en ökning med 14 personer från föregående år. 1 282 personer pendlar till annan kommun för att arbeta, vilket är en ökning med 2 personer jämfört med föregående år. Utpendlingen är alltså större än inpendlingen och så har det sett ut sedan 2004.

Inom 1 timmes resväg med bil och buss från Kalix centralort bor det ca 140 000 personer vilket ger ett betydande underlag för olika typer av investeringar och näringar. De goda kommunikationerna inom Kalix kommun och angränsande kommuner gör att människor lätt kan färdas inom och över kommungränserna samt över landets gräns till Finland, se bild nedan.

Tillsammans med Norrbottens Länstrafik arrangerar Kalix kommun direktbussar till Luleå för alla som dagpendlar från Kalix.



Tätorter i nära anslutning till Kalix. Förutom Uleåborg ligger samtliga tätorter inom 1 timmes resväg med bil och buss.

När persontrafiken på Haparandabanan kommer igång så får Kalix ca 20 minuters pendlingstid till Haparanda, ca 1 h till Boden och mellan ca 1 h 30 min till Luleå centrum ca 1h 15 min regionsjukhuset i Sunderbyn och Luleå tekniska universitet. Bussförbindelserna med övriga länet och Umeå är väl fungerande med flera dagliga turer i varje riktning.

Utökade pendlingsmöjligheter kan bidra till att fler kan bo i Kalix och jobba i en grannkommun. Det möjliggör även inpendling till Kalix vilket ökar chansen att locka fler att bosätta sig här. Bra kommunikationer är viktigt för kompetensförsörjning från närliggande tillväxtområden. Persontrafik på järnväg bedöms kunna bidra till detta.

### Efterfrågan

Stiftelsen Kalixbo har en bostadskö på ungefär 3500 personer i dagsläget, men de kan inte svara på hur många av dem som är aktivt sökande. För att få stå i bostadskön måste personen vara minst 16 år och aktivera sig 1 gång/år på hemsidan. I övrigt finns inga krav om till exempel aktiv sökning eller betalning. Det är därför svårt att avgöra hur många av dem som står i kö som aktivt söker en bostad. Kalixbo får in ungefär 20-40 intresseanmälningar för ett populärt objekt. Kötiden för att få en sådan lägenhet från Kalixbo är 2-3 år. Kalixbo har i genomsnitt 6 vakanser i månaden, då främst i ytterområden. Fastighetsbyrån har ingen kö men anger att det är flera hundra personer som söker boende.

### Lägenheter

I Kalix är det generellt störst efterfrågan på centralt belägna lägenheter med 2-3 rum och kök, med hiss och balkong. Närhet till handel och restauranger, skolor och förskolor samt vårdcentral och sjukhus är det som efterfrågas mest. I och med pågående utbyggnad av fiber i Kalix efterfrågas även fiberanslutning till bostaden.

Efterfrågan av trygghetsboende ökar hos äldre. I övrigt efterfrågar äldre lägenheter i mycket centrala lägen, med hiss och balkong. Tillgänglighet och närhet till affärer och sjukhus anses viktigt hos äldre. Det finns en felaktig uppfattning om att äldre personer efterfrågar mindre lägenheter medan de ofta efterfrågar ett extra rum för att ha plats för gäster eller för att ha mer förvaringsutrymmen.

Majoriteteten av de som står i Kalixbos bostadskö är yngre personer, mellan 20-29 år. Hos studenter och yngre personer finns efterfrågan av små och billiga lägenheter. Men även hos yngre personer har 2-3 rum och kök störst efterfrågan generellt sett. För Kalixbos hyreslägenheter är efterfrågan fokuserad till centrum i Kalix, bortsett från barnfamiljer som till viss del efterfrågar lägenheter i Näsbyn och Djuptjärn.

Enligt socialförvaltningen finns även ett behov av billiga lägenheter i bra lägen för människor med olika ekonomiska förutsättningar.

### **Villor**

Efterfrågan på villor i Kalix har ökat sedan 2014, vilket är en av orsakerna till den stora ökning som skett för villapriserna. Centrum, Djuptjärn, Stenbäcken, Näsbyn, Nyborg, Innanbäcken och Grytnäs är de områden som är populärast att köpa villa i. Dessa områden har ungefär lika stor efterfrågan. Efterfrågan förstärks om det finns anknytning till området. Efterfrågan är dock störst på villor med bra standard, oberoende av läge.

Generellt sett är det högst efterfrågan på enplansvillor med garage, fibernät och närhet till skola och förskola. Villan ska helst vara centralt belägen. Därefter efterfrågas strandnära lägen och därefter enskilt läge. Det finns också en efterfrågan av naturnära lägen hos barnfamiljer.

### **Fritidshus**

En viss trend har identifierats vad gäller säsonsboende i attraktiva strandnära lägen i Kalix. Intresset för denna boendeform har ökat stadigt de senaste 10 åren och allt fler väljer att sälja villan och iordningställa fritidshuset för att kunna vistas i det under längre tid på året än de sommarmånader som tidigare varit vanligt. Säsonsboende i fritidshus kombineras vanligtvis med boende i lägenhet i Kalix eller på annan ort. Det har skett en påtaglig prisutveckling för fritidshus i strandnära lägen. Större begränsningar för exploatering i strandnära lägen är orsaken till att efterfrågan har ökat av redan befintliga fritidshus i strandnära lägen. Detta har lett till stora prisskillnader mellan fritidshus och bostadshus. Ett fritidshus i direkt strandnära läge kan säljas för ca fyra gånger mer än ett bostadshus i samma område, utan strandläge.

För att möta efterfrågan har Kalix kommun tagit fram ett planeringsunderlag där lämpliga områden för nya säsonsboenden i strandnära lägen pekats ut. Planeringsunderlaget är ett tillägg till kommunens översiktsplan och är benämnt "LIS- landsbygdsutveckling i strandnära lägen". Tillägget till översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i början på 2017.

### **Bostadsbehov för olika grupper**

Enligt kommunallagen och socialtjänstlagen är bostaden en social rättighet. Målsättningen är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader.

### **Bostäder för äldre**

*Seniorboende*, avsett för personer fyllda minst 55år. Det är ett funktionellt boende med tillgång till gemensamhetsutrymmen. Boendet är avsett för dem som vill slippa bostadsskötsel och renovering och som vill bo bekvämt med god tillgänglighet. I Kalix



Gemensamhetslokal i trygghetsboendet Duvan Källa: Kalixbo

kommun finns 5st seniorboenden. Centralgatan 8, Valhallavägen 46 och Floragatan 21. I Töre finns det på Hantverkarsvägen 1, och i Morjärv på Furumostigen 3. Dessa förvaltas av Kalixbo.

*Trygghetsboende*, avsett för äldre som är för friska för äldreboende men vill ha mer trygghet och social samvaro än vad de kan få i sina egna hem. I trygghetsboendet finns tillgång till trygghetslarm, tillgång till personal som agerar socialt stöd till de boende och gemensamma utrymmen för olika aktiviteter. Trygghetsboendet kombinerar privat avskildhet i den egna lägenheten och social samvaro med de andra i gemensamhetslokalerna.

I Kalix kommun finns två trygghetsboenden. Duvan i Kalix centrum och Månstrimman i Töre. Duvan är avsett för personer som har uppnått minst 70 år. Lägenheterna varierar från 1-3 rok, samtliga med inglasad balkong. Huset är byggt år 2015 och centralt beläget. Duvan förvaltas av Kalixbo. Månstrimman är avsett för personer som har uppnått minst 65 år. I fastigheten finns 24 renoverade lägenheter med balkong, de förvaltas av ett privat bolag.

## Vård och omsorgsboende

Särskild boendeform är ett gemensamt namn för olika slag av bostäder som riktar sig till personer som behöver omfattande vård, omsorg och service. Det kan gälla äldre personer men också yngre personer som har olika former av funktionshinder. Om man inte klarar sig med den hjälp man kan få i hemmet kan man ansöka om att få flytta till ett särskilt boende. Möjlighet att bo i ett särskilt boende får man efter behovsbedömning av en biståndshandläggare. De finns ett flertal olika typer av vård- och omsorgsboenden i Kalix. Några av dessa är;

*Gruppbostad*, vilket är äldreboende för personer som behöver vård- och omsorg dygnet runt på grund av ålderdom eller andra sjukdomar. I Kalix finns totalt sex stycken gruppboenden som drivs av Kalix kommun.

*Äldreboende*, Särskilt boende för personer som har betydande svårigheter i sin livsföring och omfattande behov av insatser som inte kan tillgodoses i det enskilda hemmet. I Kalix finns totalt sju stycken särskilda boenden med sammanlagt 263 platser med bemanning av omsorgspersonal dygnet runt. Ansökan görs hos äldreomsorgens handläggare.

*Korttidsboende*, boende för både äldre och yngre med behov av vård-/omsorg under en begränsad tid. I Kalix finns ett korttidsboende med 20 platser.

*HVB-hem (hem för vård eller boende)*, boende för barn och ungdomar med någon form av behov inom socialtjänstens ansvarsområde. Målgruppen kan vara ensamkommande barn som söker asyl i Sverige.

*Stödboende*, Stödboenden är ett placeringsboende för barn mellan 16-20 år. Det kan något förenklat beskrivas som ett mellan-

ting mellan HVB-hem och ett eget boende. Kommunen utreder just nu möjlighet att utveckla stödboenden i Kalix.

*Boende för hemlösa*, Kommunen har fått i uppdrag att upplåta 2 nya modulbyggnader, en i Kalix en i Töre för hemlösa. Denna boendegrupp ökar i kommunen och därför har det startats en utredning angående lämpliga boendeformer för hemlösa.

### **Behov av bostäder för äldre**

Kalix är en liten kommun med små medel samtidigt som andelen äldre ökar. Under 2015 var det enligt socialnämnden i Kalix högt tryck på platserna till särskilda boenden för äldre. Även hemtjänst- och nattpatrull insatserna har ökat då allt fler vill bo hemma, liksom hemsjukvårdande insatser. Under 2015 startades en arbetsgrupp för att arbeta fram en handlingsplan och ta ställning till om fler särskilda boendeplatser för äldre behövs, samt vilken form av boende. Socialförvaltningens bedömning är att det behövs ca 16-20 platser avsedda för särskilt boende i framtiden. Förvaltningen eftersträvar att upplåta de nya platserna för särskilt boende i anslutning till ett befintligt sådant.

För att Kalix ska klara av det ökande antalet äldre är det en förutsättning att äldre ska kunna och vilja bo kvar hemma så länge som möjligt. Ett av fyra av socialnämndens mål i Kalix är ”-Att öka möjligheten att bo kvar hemma”. I Kalix finns det endast 5 st flerfamiljshus som är försedda med hiss och de flesta bostadshus har otillgängliga entréer. För att öka möjligheten för äldre som bor i flerbostadshus är en tillgänglighetsanpassning av flertalet bostäder nödvändig.

Socialförvaltningen ser ett behov av fler trygghetsboenden där de boende villkoras inträdet till dessa lägenheter. Mellanboendeformer, ”kamrat-bo” och andra sociala boendeformer bör tillskapas för att äldre medborgare ska ha flera alternativ till ett väl fungerande boende i Kalix.

### **Behov av bostäder för studenter**

Det finns behov av bostäder för studenter. I dagsläget finns inte några bostäder avsedda för gymnasiestudenter i Kalix. Studentbostäder är en förutsättning för att gymnasieskolan ska kunna ta emot elever. Kursen ”utgång sågverksoperatör” på Naturbruksgymnaset är den enda i sitt slag i landet och lockar därför elever från hela Sverige.

Det finns ett behov om ca 50-100 studentlägenheter i Kalix. Utbildningsförvaltningen meddelar att om de fortsätter ta emot samma antal elever som för 2015, så finns ett behov av ca 10-15 boenden/år.

### **Behov av bostäder för flyktingar**

Kommunen ansvarar över mottagande samt boende och omsorg för nyanlända och ensamkommande barn.

Samtliga kommuner får en anvisning från migrationsverket med hur många kvotflyktingar/nyanlända de ska ta emot varje år. Avtalet om antalet kvotflyktingar har ökat från 15-20 per år till 58 personer för år 2016. För år 2017 har Kalix tilldelats 74 st kvotflyktingar, samtliga med permanent uppehållstillstånd. Kommunerna är skyldig att ordna boende för de nyanlända invånarna. Information om bland annat familjekonstellationer får socialförvaltningen endast med 2 månaders varsel. Vilket försvårar planeringen av boenden. Målet är att kommunen ska erbjuda ett boende för de nyanlända invånarna som de själva ska ansvara över. Men på grund av svårigheter att få till 1:a handskontrakt med hyresvärdar i Kalix får istället socialförvaltningen ofta agera fastighetsförmedlare och stå för hyreskontraktet.

Kalix har tagit emot 77 ensamkommande barn, vilka blivit placerade på Sjöbovillan och Björnbacken. Samt 22 stycken som placerats utanför kommunen då det inte hittats lämpliga boenden för dem inom den egna kommunen. Kostnaderna för vissa av dessa boenden uppgår till 5 000 kr per dygn. De barn som får



uppehållstillstånd i Sverige ska vid 18 års ålder erbjudas en egen lägenhet, 1rok. Sverige har slutit ett återvändandeavtal med Afghanistan, vilket kan innebära att flera av de ensamkommande barnen härrörande Afghanistan utvisas. Boendeprognoiser för dem som får uppehållstillstånd är därför mycket svåra att göra.

### **Behov av bostäder för bostadslösa**

I Kalix råder bostadslöshet och hemlöshet för särskilt utsatta grupper. När en person drabbas av hemlöshet ökar utanförskap och negativa socioekonomiska konsekvenser. I Sverige är kommunerna skyldiga att försörja särskilt utsatta grupper med bostad. En egen bostad är en grundläggande mänsklig rättighet anser Socialförvaltningen.

Socialförvaltningen meddelar att "Housing first" - bostad först- är en metod som minskar utanförskapet i samhället. Metoden har stöd av forskning och anses vara väl fungerande. Metoden innebär att en egen bostad är ett första steg för att kunna hantera andra sociala eller ekonomiska problem. Den innebär att först då man har ett tryggt boende så är det möjligt att ta itu med de andra problem som många hemlösa/ bostadslösa och människor i utanförskap har. Bostäder för samtliga medborgare i Kalix som är i utanförskap behöver säkerställas. Bostäderna bör utformas efter specifika behov. Det kan variera mellan tillfälliga lösningar och "tak över huvudet", permanenta mindre bostäder eller bostäder för större familjer. Ytterligare finns ett behov av ett antal modulhus för att trygga boende för en grupp människor som befinner sig i svår utanförskap.

Socialförvaltningen bedömer att det skulle vara möjligt att minimera antalet människor i utanförskap om de skulle få 1:a handskontrakt i större utsträckning, något som endast kan lösas genom kommunens försorg.

### **Socialförvaltningens uppskattade behov av bostäder**

Socialförvaltningen bedömer bostadssituationen i Kalix som allvarlig, akut och ohållbar. Det är svårt att hitta en bostad för många grupper i Kalix.

Socialförvaltningen bedömer att följande behov föreligger:

- Trygghetsboenden med upp till 62 lägenheter både 2-3:or och samt några större lägenheter för samboende.
- Vi saknar 16-20 platser inom särskilt boende (SÄBO) i kommunen, vilka kommer att behövas till 2019.
- Vi ser ett behov av 96 mindre lägenheter till en skälig hyreskostnad. Dessa skulle säkerställa boendet för bland annat följande grupper: Ungdomar, bostadslösa, familjer som separerat, relationsfrid, "tak över huvud", ensamkommande flyktingbarn med PUT(permanent uppehållstillstånd), nyanlända, ungdomar som har svårt att erhålla ett eget hyreskontrakt samt ungdomar med missbruksproblem.
- Vi ser även ett behov av ett 10-tal 3:or och eller 4:or samt 5 stora lägenheter för familjer med många familjemedlemmar.

Sammanfattande tabell:

<b>Antal/ behov</b>	<b>Boendeform</b>
62	Trygghetsboende för äldre
16-20	SÄBO platser 2019
96	1:or eller mindre lägenheter
10- talet	3:or 4:or
5	Stora lägenheter

# Utmaningar

## Kommunens befolkningsutveckling

Den största utmaningen som Kalix kommun står inför är det faktum att Kalix har upplevt en negativ befolkningsutveckling under många år. Under de senaste åren har dock befolkningsminskningen stabiliserats och bostadspriserna ökar stadigt samtidigt som flera tidigare utflyttade Kalixbor väljer att vända hem på grund av att det är billigt att köpa hus i Kalix, ha närhet till familj eller är färdigutbildade och har fått jobb i hemkommunen.

Nyanlända migranter har även bidragit till att befolkningsminskningen inte har varit fullt lika omfattande de två senaste åren. Kalix befinner sig i ett potentiellt läge för att få en positiv befolkningsutveckling framöver. Det är därför viktigt att det nu tillskapas attraktiva bostäder för äldre med syftet att få igång flyttkedjeprocesser och på så sätt få loss bostäder för alla olika behov.

## Attraktivitet

En kommuns attraktivitet är avgörande för en gynnsam befolkningsutveckling. Människor vill flytta till en kommun som anses attraktiv av medborgare och företagare, som erbjuder en attraktiv arbetsmarknad och attraktiva bostäder. Det är därför viktigt att arbeta med att stärka samtliga faktorer för att öka inflyttningen till kommunen.

Att planera för attraktiva bostäder anpassade för olika typer av efterfrågan och olika typer av behov är avgörande för befolkningsutvecklingen.

Vi vet att många med anknytning till Kalix och Norrbotten är potentiella att flytta till Kalix, det gäller främst yngre människor. Det är därför viktigare än någonsin att jobba med att öka attraktiviteten och stärka relationen mellan kommunen och de unga medborgarna i Kalix. Det är också viktigt att satsa på turistnäring med syftet att öka attraktiviteten i Kalix.

Det är också viktigt att jobba med att stärka relationen mellan kommunen och Kalix näringsliv. Kalix har en differentierad arbetsmarknad men i dagsläget är Kalix kommuns utveckling till stor del beroende av utvecklingen hos de större arbetsgivarna. Det är därför viktigt att fortsätta arbetet med att locka hit företag och invånare. De kommande kompetensbehovet beror framför allt på planerad expansion, men många tjänster måste också till sättas på grund av pensionsavgångar.

Enligt Kalix kommuns kompetensförsörjningsrapport 2015 tror merparten av företagen att den lokala arbetskraften inte kommer att kunna försörja det ökande kompetensbehovet framöver. Detta ställer ytterligare krav om att locka hit nya invånare.

I rapporten "Lokalt företagsklimat Ranking 2016" hamnade Kalix i botten vilket innebär att företagsklimatet i Kalix måste förbättras. Det är kommunens ansvar att jobba för att stärka relationen mellan kommun och företagare och att finnas till för att hjälpa företagen. Med ett bra företagsklimat blir det lättare att starta, driva och utveckla framgångsrika företag.

### **Tomma lokaler**

Det finns ett flertal tomma lokaler i Kalix, framförallt längs Köpmannagatan. Det är butikslokaler med skyltfönster mot gatan på bottenvåningen av flerbostadshus. De flesta har en våning, men vissa har också källarvåning med utgång mot bakgården.

Tomma butikslokaler ger ett trist uttryck till innerstaden och minskar attraktiviteten. Det kan också kännas livlöst och otryggt för invånarna. Det är därför viktigt att undersöka potentiella användningsområden av dessa lokaler. En lämplig utveckling för de tomma lokalerna är att använda dem till någon typ av verksamhet. En daglig verksamhet skapar en större trygghet och ett trevligare uttryck till staden. Lokalerna är exempelvis potentiella för kontor, produktion eller butiker som kombinerar konventionell försäljning med e-handel.

En annan potentiell utveckling är att konvertera några av lokalerna till bostäder. Det finns dock vissa svårigheter med att göra bostäder attraktiva i och med att det är bottenvåning med fönster mot en trafikerad gata. Det är också möjligt att göra så kallade Bokaler av lokalerna. Det är en kombination av företag och boende i samma lokal, vilket kan vara lämpligt för småföretagare.

### **Efterfrågan**

Det går att konstatera med uppgifter från fastighetsförvaltare, mäklare och socialförvaltningen att det råder bostadsbrist i Kalix. Det handlar främst då om tillgängliga lägenheter för äldre. Attraktiva lägenheter i centrum, i synnerhet för äldre. Utökade boendemöjligheter för människor med olika ekonomiska och sociala förutsättningar samt specifika boenden för olika behov.

Kommunens bostadsförsörjningsbolag Kalixbo uppger att bostadskön i dagsläget uppgår till ca 3500 personer. Kötiden för att få en lägenhet i centrala Kalix är ca 2-3 år enligt Kalixbo. En analys av bostadskön bedöms nödvändig för att identifiera antalet aktivt sökande. En årlig avgift för att få stå kvar i kön eller krav på aktivt sökande skulle kunna vara ett sätt att få fram mer realistiska uppgifter som skulle ge ett bättre underlag för vilket framtida behov av nyproduktion av hyreslägenheter som föreligger.

### **Kommunens marknads-/fastighetsvärde**

Redovisade markområden inom kommunen visar att tillgången till planlagd kvartersmark för enfamiljshus och flerfamiljshus för permanentboende är relativt god samtidigt som nyproduktionen av bostäder de senaste 15 åren varit mycket låg. Ett faktum som endast kan tolkas till att befintligt bostadsbestånd under denna tid varit tillräckligt för att tillgodose den efterfrågan som varit. Under denna period har även befolkningen inom kommunen minskat med 1747 personer vilket sannolikt bidragit till utebliven produktion av nya bostäder.

Det relativt låga marknadsvärdet/priset för bostäder i Kalix kommun i relation till byggkostnad är det största problemet vid nyproduktion av bostäder. Detta gäller för såväl flerfamiljshus som enfamiljshus. Kostnaden för nyproduktion överstiger ofta andrahandsvärdet av fastigheten vid försäljning vilket försvårar lånefinansieringen vid nybyggnation för såväl privata som företag. Vid nyproduktion av flerfamiljshus kräver bankerna att fastighetsföretag finansierar en stor del av kostnaden. Vid nybyggnation av enfamiljshus är ett attraktivt läge helt avgörande för belåningsmöjligheterna.

Det finns undantag vad gäller fastighetsvärdet i Kalix. Attraktiva, strandnära lägen bedöms öka värdet för fastigheten väsentligt i Kalix kommun. Vid nyproduktion i ett strandnära läge finns goda chanser för att andrahandsvärdet överstiger produktionskostnaden.

Prisutvecklingen för medelpriset på småhus har dock ökat de senaste åren. I synnerhet under år 2016. Vilket har inneburit att prisskillnaden mellan befintliga och nybyggda villor minskat. Detta i kombination med det förmånliga ränteläget för bostadslån har gjort att intresset för att bygga nytt ökat. Någon uppskattning av hur många nya småhus som kommer att byggas under programperioden fram till år 2030 är dock inte möjligt att göra i dagsläget på grund av många osäkerhetsfaktorer.

### **Hyresrätter**

Byggherren SA Englund har vid de senaste nybyggnationerna av hyreslägenheter valt att bygga 2 våningar med träfasad. Då det inte råder någon brist på byggbar kvartersmark i centrala Kalix är en lägre exploateringsgrad (max 2 våningar) passande för Kalix centralort. Risken med att grannar överklagar bygglov och detaljplaner minskar även vid en måttligare exploateringsgrad samtidigt som en sådan medger större friytor per person i anslutning till bostaden, vilket bedöms vara attraktivt, inte minst hos äldre

personer. Den typen av bostad skulle kunna locka äldre personer att flytta från sin villa, vilket kan bidra till en flyttkedja.

Fastighetsbolaget Kalixbo har inte möjlighet att bygga mindre än 4 våningar för att få lönsamhet. Fastighetsbolagen i Kalix är eniga om att det är svårt att få lönsamhet för att bygga nyproducerade lägenheter i Kalix på grund av höga produktionskostnader i kombination med att hyresnivåerna i Kalix är låga. En otydlig efterfrågan bedöms vara ytterligare en faktor som hämmar en ökad produktion av hyreslägenheter i Kalix. Om efterfrågan på bostäder inte är tydlig nog så bygger inte fastighetsbolagen nya bostäder då det anses ekonomiskt riskfyllt.

### **Bostadsrätter**

Det finns ett underskott av bostadsrätter i Kalix. Efterfrågan på bostadsrätter ökar stadigt. Prisskillnaden mellan nyproducerade och befintliga bostäder av denna typ minskar men är ännu för stor för att det ska vara möjligt för fastighetsbolag att bygga nya bostadsrätter i Kalix.

### **Fritidshus**

Den trend som identifierats med säsonsboende i fritidshus samt omvandling av fritidshus till året runt boende kan komma att bli en utmaning för kommunen. En fortsatt ökad efterfrågan av strandnära lägen främjar landsbygdens utveckling men kan komma att ställa vissa krav på kommunen när det gäller försörjning av bland annat vatten och avlopp, sophämtning, skolskjuts, hemtjänst. Kommunen bör ta fram en handlingsplan eller policy för vad som ska gälla de fritidshusområden som successivt håller på att omvandlas till åretruntboende.

### **Bostadsbehovet**

Utmaningarna med en åldrande befolkning är många, framför allt innebär det ett ökat försörjningsbehov och ökade kostnader. Var äldre väljer att bo påverkar hela bostadsmarknaden. Det

är därför viktigt att kommunen aktivt planerar för bostäder för äldre. Kalix kommun har redan i dagsläget en högre andel äldre än genomsnittet i Norrbotten, vilket innebär att det redan finns stort behov av att både tillskapa och utveckla befintliga bostäder anpassade för äldre.

Den ökande andelen äldre innebär stora kostnader för kommunen, i synnerhet för vård- och omsorgsboende. Utredningar från bland annat Luleå kommun visar på att behovet av vård- och omsorgsboende minskar om det finns ett alternativt boende för äldre. Ett trygghetsboende är lockande för äldre personer som är för friska för att bo på äldreboende men saknar trygghet och social samvaro i det egna hemmet. Den finns en efterfrågan av trygghetsboenden i Kalix. En utveckling av senior- och trygghetsboende skulle kunna främja flyttkedjor och på så sätt påverka hela bostadsmarknaden på positivt sätt.

Anpassning av befintligt bostadsbestånd för att öka tillgänglighet och trygghet är ett annan lösning på att skapa alternativa boenden för äldre. Enligt en utredning i Luleå har det påvisats stora kostnader för Luleå kommun att satsa på utveckling av trygghetsboende samt anpassning av befintligt bostadsbestånd. En särskild utredning kring möjligheterna att utveckla trygghetsboenden samt att anpassa befintligt bostadsbestånd i Kalix bör genomföras.

Framtaget material visar på att ett stort antal villor bebos av pensionärer vilket av naturliga skäl kommer att innebära att många av dessa kan komma att bli lediga inom perioden fram till år 2030. Det är dock inte möjligt att säga exakt när och i vilken omfattning dessa villor kommer att finnas till förfogande och hur de kan komma att påverka bostadsmarknaden. Ett tänkbart scenario är att ett stort antal villor skulle bli lediga samtidigt och på så sätt resultera i att utbudet av villor skulle överstiga efterfrågan. Det skulle kunna ha en negativ effekt på marknadsvärdet i kommunen.

För att undvika ett sådant scenario är det viktigt att planera för att främja flyttkedjor och på så sätt kontrollera ett mer konstant flyttmönster. Det är en utmaning att påverka oviljan hos en äldre person att flytta till ett nytt boende, på grund av ökade boendekostnader. Detta ställer krav på att det nya boendet bör vara attraktivt och att övriga faktorer med boendet kompenserar för en förhöjd månadskostnad.

### **Boenden för olika typer av behov**

Fler och fler Kalixbor slås ut från Bostadsmarknaden, för kortare eller längre tid. Med det klimat som råder i kommunen kan vi inte lämna individer utomhus men utbudet av lösningar är mycket skört och i perioder uttömt, meddelar socialförvaltningen. Socialförvaltningen redogör för en bostadssituation i ett akut läge.

Kommunen står inför en stor utmaning när det gäller att lösa bostadssituationen för nyanlända och ensamkommande barn. Boendeprognoser för båda grupperna är mycket svåra att göra på grund av kort varsel gällande nyanlända och återvändandeaftalet som slutits med Afghanistan gällande ensamkommande barn. Samtidigt ökar kostnaderna enormt när socialförvaltningen tvingas hitta placeringar utanför den egna kommunen. Socialförvaltningen tvingas också agera fastighetsförmedlare, vilket inte ingår i ordinarie verksamhet. Det finns ett stort behov av att tillskapa nya boenden avsedda för dessa grupper. En kontinuerlig dialog mellan kommunen och fastighetsförvaltare i Kalix är också nödvändig för att finna lösningar för denna boendeform.

Bostadsbristen i Kalix medför svårigheter att hitta bostad till nyanlända men även till de som redan bor i kommunen. Det finns ett stort behov att ordna boenden för ungdomar hemmahörande i Kalix som riskerar att hamna i utanförskap. Det finns en konstant kö till äldreboenden som varierar mellan ca 35-40 personer, antalet bostadslösa i Kalix ökar och de människorna hamnar i ett svårt utanförskap. I dagsläget saknar Kalix helt studentbostäder för gymnasieelever.

Bostadssituationen i Kalix är i behov av både en kortsiktig och en långsiktig planering för att hitta lösningar på den rådande bostadsbristen samt för försörjningen av bostäder i framtiden. Det finns potentiella byggnader i attraktiva lägen som går att omvandla till boenden. Det finns också ett behov av att bygga billiga bostäder som riktar sig till dem med lägre betalningsförmåga men det är samtidigt viktigt att dessa bostäder placeras i attraktiva lägen för att skapa blandad bebyggelse och undvika segregerade bostadsområden.

En av de största svårigheterna för att kunna lösa den akuta bostadssituationen i Kalix är att tillskapa hyreskontrakt för människor som är särskilt utsatta. Kommunen har stora problem med att ordna boenden på grund av att fastighetsförvaltare inte tillåter kontrakt med människor på grund av ekonomiska eller sociala förutsättningar. I Sverige är kommunerna skyldiga att försörja särskilt utsatta grupper med bostad och det är därför en grundläggande förutsättning för en fungerande bostadsförsörjning att kommunen tar ansvar i att tillskapa hyreskontrakt och nya bostäder efter det behov som föreligger.

Kommunala bostadsbolag skulle genom sänkta inkomstkrav kunna öppna upp möjligheterna till bostäder för fler människor, se bild. Halmstad kommun har genomfört detta med gott resultat där man i efterhand kan konstatera att förmågan och viljan att betala månadshyran inte på något sätt försämrats i förhållande till innan inkomstkravet sänktes vilket innebär att människor prioriterar bostadshyran i förhållande till annan konsumtion.

### Blandad bebyggelse och integration

Bostadsbrist råder i hela landet. Bostadssituationen i Kalix anses vara i ett akut läge enligt socialförvaltningens prognoser. Det betyder att vi snabbt behöver nya bostäder. Vägs enbart de billigaste alternativen in är risken överhängande att miljonprogram-

## Sänkta inkomstkrav öppnar för flera



*Halmstad Fastighets AB (HFAB) har sänkt inkomstkraven och därmed öppnat för att fler kan få bostäder. För ytterligare information om inkomstkrav samt vad som inkomstklassas se, [www.hfab.se](http://www.hfab.se)*

mets misstag upprepas.

För att undvika segregation är det viktigt att blanda bebyggelse med olika hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och verksamheter. Om människor med olika sociala och ekonomiska förutsättningar bor inom samma områden så skapas förutsättningar för att uppnå integration. Det är också viktigt att skapa en god bebyggd miljö med stadsrum som tvingar till möten.

Ett gott boende är betydligt mer än fyra väggar och en brandsäker ytterdörr att kunna låsa om sig. Genom att tillåta medborgarinflytande och genom att ta hänsyn till sociala aspekter redan i inledande planprocesser så skapas goda förutsättningar för ett boende som genomsyras av engagemang, omtanke, trygghet, hållbar ekonomisk och social utveckling och samverkan. Det finns inga genvägar. Ska kommunen bygga stabila områden där människor bryr sig om varandra och sina hus måste dessa värdegrunder in. Ett tydligt socialt hållbart perspektiv med fokus på integration är nödvändigt i kommande planering för nya bostäder.

# Källförteckning

## Tryckta källor:

- Kalix översiktsplan, Kalix kommun, 2009
- Fördjupad översiktplan för centrala Kalix, Kalix kommun, 2012
- Årsredovisning 2015, Kalix kommun, 2016
- LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge, Kalix kommun, 2016
- Masterplan, Kalix kommun, 2013
- Examensarbete, *Stadsanalys för Kalix centrum - analys och förslag till förbättringar för ökat folkliv*, Frida Eriksson, Luleå tekniska universitet 2010.
- Förstudie till Bostadsförsörjningsplan, Kalix kommun, 2014
- Tjänsteskrivelse, *Bostadssituationen och uppskattat behov av bostäder i Kalix utifrån socialförvaltningens erfarenhet*, Socialnämnden Kalix kommun, 2016
- Planeringsmodell, *Planering för bostäder för äldre i Luleå*, Wikman-konsult AB, Luleå kommun 2010
- Seminarium, *Framtidens boende för äldre*, Kalix kommun, 2013
- Bostadsmarknadsanalys Norrbottens län, Länsstyrelsen Norrbotten, 2016
- Regionalt tillväxtprogram för Norrbotten 2007-2013, Uppgradering 2010, Länsstyrelsen Norrbotten, 2007
- Bostadsmarknadsenkät 2016, Boverket, 2017
- Marknadsrapport, *Trender med påverkan på samhällsplaneringen*, Boverket, 2012
- Marknadsrapport, *Låst läge på bostadsmarknaden*, Boverket, 2014

## Webbaserade källor:

- Kalix kommun, <http://www.kalix.se>
- Statistiska centralbyrån, <http://www.scb.se>
- Boverket, <http://www.boverket.se>
- Migrationsverket, <http://migrationsverket.se>
- Tillväxtanalys, <http://www.tillvaxtanalys.se>
- Svensk mäklarstatistik, <http://www.maklarstatistik.se>
- Statens bostadsomvandling, <http://www.sbo.se>