



KIRUNA KOMMUN



EUROPEISKA
UNIONEN
Europeiska
regionala
utvecklingsfonden

Dokumenttyp	Program
Dokumentansvarig	Sara Thelin Samhällsplaneringsstrateg
Antagen	Ks 2024-06-03, § 154
Senast reviderad	
Dokumentet gäller för	Kiruna kommun

Underlag till Bostadsförsörjningsprogram Kiruna kommun 2024 – 2030

Del 3 Bostadsmarknadsanalys

Definitioner och begrepp

Bostad

Hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. Enligt Boverkets byggregler ska en bostad innehålla utrymmen för funktioner, sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Alla funktioner utom personhygien får finnas i samma rum. Enpersonshushåll får numer även dela på vissa bostadsfunktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum.

Permanentbostad

En bostad som nyttjas för ett stadigvarande bruk.

Fritidsbostad

En tillfällig bostad som används under semester och annan fritid.

Särskilt boende

Individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Särskilt boende för äldre (SÄBO)

Boende som tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd.

Korttidsplats

Bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt.

Bostad med särskild service

Boende som tillhandahåller bostäder för personer med funktionsnedsättning och med behov av stöd och särskild service enligt LSS eller SoL (LSS - lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, SoL – Socialtjänstlagen)

Serviceboende

Serviceboende är till för personer som behöver stöd från personal med det som de inte klarar själv. En servicebostad består av flera lägenheter med gemensamma utrymmen i närheten.

Gruppboende

Bostad med särskild service som är avsedd för ett begränsat antal personer som har omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Det är en särskild form av boende för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som behöver bryta oönskad isolering. Boendet är anpassat för äldre som behöver vård men inte heldygnsvård.

Trygghetsboende

Trygghetsboende vänder sig till seniorer som vill bo tryggt och bra. För att få en lägenhet i trygghetsboende måste minst en person i hushållet uppfyllt en viss ålder som varierar mellan olika boenden och kommuner. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är som en vanlig lägenhet med närliggande gemensamma ytor.

Seniorbostad

Bostad för äldre, eget boende via ordinarie bostadskö.

Stödboende

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård eller behandling.

Korttidsvistelse

LSS-insats i form av vistelse utanför det egna hemmet för miljöombyte och rekreation för person med funktionsnedsättning eller avlösning i omvårdnadsarbetet för anhöriga.

Hem för vård eller boende (HVB)

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård eller behandling. Målgruppen kan vara barn, ungdomar, vuxna eller familjer med någon form av vård eller behandlingsbehov inom socialtjänstens ansvarsområde.

Bostadsbrist, bostadsbehov, bostadsefterfrågan

När det talas om bostadsbrist är det viktigt att ha i åtanke att det är skillnad på bostadsbehov och bostadsefterfrågan. Bostadsbehovet är tillgodosett när varje hushåll har tillgång till en ändamålsenlig bostad och att det finns en viss reserv för att tillgodose omflyttning. Behovet påverkas inte av marknadsrelaterade omständigheter i lika stor utsträckning som efterfrågan.

Bostadsefterfrågan avgörs av hushållens resurser och syn på bostadsmarknadens egenskaper som storlek, utformning, geografiskt läge och kostnad. Betalningsförmåga och betalningsviljan är avgörande för efterfrågan. Bostadsbehoven kan vara tillgodosedda samtidigt som utbudet av bostäder inte möter efterfrågan på vissa typer av bostäder, till exempel en viss lägenhetsstorlek eller bostäder i ett attraktivt område.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	6
1.1	Syfte och upplägg	6
1.1.1	Metod	6
2	Sammanfattande analys av Kiruna kommuns utmaningar och behov.....	7
2.1	Bostadsbrist	7
2.2	Satsningar inom näringslivet.....	8
2.3	Bostadsbalans	8
2.4	Begränsad tillgång till byggbar mark	9
2.5	Stadsomvandlingen.....	9
2.6	Ung och åldrande befolkning	9
2.7	Säsongspersonal	10
2.8	Tomma bostäder.....	10
2.9	Äldre bostadsbestånd	10
2.10	Attraktivitet.....	10
2.11	Framtida förändrade levnadsvanor.....	10
2.12	Diskussion	11
3	Befolkning.....	12
3.1	Befolkningsutveckling	12
3.2	Delområden	13
3.3	Befolkningsprognos	16
3.4	Befolkningsammansättning	17
3.5	Hushåll	20
3.6	Inkomst och ekonomi	21
3.6.1	Barn i familjer med låg inkomst	22
3.7	Trångboddhet.....	22
4	Sysselsättning	23
4.1	Arbetsmarknad	23
4.2	Arbetspendling	25
4.3	Pandemins flyttmönster	28
4.4	Säsongspersonal.....	29
5	Bostäder och bebyggelse	30
5.1	Norrbottens län.....	30
5.2	Bostadsbeståndets sammansättning	30
5.2.1	Bostadsrätter	31
5.2.2	Hysesrätter.....	32
5.2.2.1	Kirunabostäder AB	32
5.2.2.2	LKAB fastigheter AB	32
5.2.3	Bostadsbeståndet i kommunens delområden	33
5.3	Entreprenörsbostäder	35
5.4	Byggande	37
5.4.1	Pågående och planerade bostäder.....	38

5.5	Områden med behov av bostäder	41
5.6	Fritidshus.....	41
5.7	Ödehus	41
5.8	Bostadsmarknad och prisutveckling.....	42
5.9	Boende för olika grupper	43
5.9.1	Äldre.....	43
5.9.2	Grupp- eller servicebostäder (LSS)	44
5.9.3	Unga	44
5.9.4	Nyanlända.....	44
5.9.5	Bostäder för dem som står längst från bostadsmarknaden	45
5.10	Socioekonomisk boendesegregation.....	45
6	Det framtida behovet av bostäder	47
6.1	Hushållskvotmetoden	47
6.2	Prognosen för Kiruna utan tillväxtsatsningar	48
6.3	Prognosen för Kiruna utan tillväxtsatsningar inklusive planerat bostadsbyggande	49
6.4	Skattning av hur framtidsplaner kan komma att påverka det framtida bostadsbehovet .	50
6.4.1	Ingångsvärden	51
6.4.2	Utveckling inom gruvnäringen	51
6.4.3	Utveckling inom rymdnäringen	53
6.4.4	Stadsomvandling och övriga stora bygg- och anläggningsprojekt	54
6.4.5	Övrigt som kan påverka framtida bostadsbehov och bostadsbyggande	55
6.4.6	Det framtida bostadsbehovet och bostadsbalansen om allt blir verklighet.....	55
7	Referenser.....	57
Bilaga 1	60

1 Inledning

Denna handling fungerar som underlag till kommunens bostadsförsörjningsprogram. Norconsult, på uppdrag av Kiruna kommun, har arbetat fram huvuddelen av det statistiska underlaget i denna handling. Kommunen har kompletterat med statistik och resonemang. Kommunen har också tagit fram avsnitten om *Det framtida behovet av bostäder* och *Skattning av hur framtidsplaner kan komma att påverka det framtida bostadsbehovet*. Statistiken fokuserar på utvecklingen fram till och med 2023 och handlar om bostadsbyggande, befolkningsammansättning, in- och utflyttning, socioekonomiska förutsättningar samt pågående och antagna detaljplaner. Tillväxten inom näringslivet behandlas under avsnittet *Skattning av hur framtidsplaner kan komma att påverka det framtida bostadsbehovet*.

Kiruna är på många sätt en ovanlig kommun. Det är Sveriges till ytan största kommun (nästan 20 000 kvadratkilometer) där stora fjällvidder saknar bofast befolkning. Merparten av befolkningen bor i centralorten där delar av bostadsbeståndet flyttas för att möjliggöra fortsatt gruvdrift. Kiruna har idag ett underskott av bostäder, framför allt i centralorten, men även i exempelvis Abisko.

1.1 Syfte och upplägg

Denna rapport ska fungera som underlag till kommunens bostadsförsörjningsprogram. Rapporten behandlar tre teman: befolkning, sysselsättning och bostäder. En sammanfattande analys av Kirunas utmaningar, utifrån underlaget, presenteras inledningsvis.

1.1.1 Metod

Rapporten bygger framför allt på hämtade uppgifter från SCB och Kolada, samt från befintliga underlagsdokument och GIS-data från Kiruna kommun och Norrbottens län. Underlaget från SCB består delvis av öppna data i statistikdatabasen och delvis av beställda data på delområdesnivå. Om inget annat anges är således SCB källa.

Underlaget är även framtaget med uppgifter från och i dialog med kommunala förvaltningar, Kirunabostäder AB, LKAB fastigheter och Kiruna Lappland. Tillsammans med Kiruna Lappland har en enkät skickats ut till organisationens nätverk av företag inom framför allt turism för att kartlägga besöksnäringens behov av säsongspersonal. Enkäten bestod av sju frågor och sammanlagt kom sju svar in. En enkät har också skickats ut till två exploatörer och sex byggherrar inom NKC för att få en bättre bild av antalet personer som arbetar tillfälligt i Kiruna kommun och som behöver tillfälligt boende.

2 Sammanfattande analys av Kiruna kommuns utmaningar och behov

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning är en komplex uppgift och en utmaning. Det handlar om att planera för och skapa förutsättningar för genomförande av projekt för nya bostäder men också om att hitta bra lösningar för att anpassa befintligt bostadsbestånd efter behov och efterfrågan.

2.1 Bostadsbrist

I Kiruna centralort, Abisko och Svappavaara råder bostadsbrist. Varje hushåll har inte tillgång till en ändamålsenlig bostad och det finns ingen reserv för omflyttning. I snitt tar det ungefär 6,5 år att få en hyresrätt. Detta trots ett stort bostadsbestånd sett till antalet bostäder per invånare. Kommunen har en tydlig strategi för hur bostadsförsörjningen som rör stadsomvandlingen ska kunna lösas. Däremot behöver bostadsförsörjningen i hela kommunen ses över. Den gröna industriomställningen innebär ytterligare utmaningar. Bostadsbristen är en stor utmaning för människors möjlighet till ett bra boende och för näringslivets och det offentliga kompetensförsörjning.

Det finns invånare som är i behov av en annan bostad än just den de nu bor i. Exempelvis finns det äldre människor som bor i villor de egentligen inte orkar ta hand om. De bor kvar eftersom det inte finns något lämpligt alternativ gällande boende, eller är alternativet ett boende som kan vara avsevärt dyrare än det nuvarande till följd av det höga kostnadsläget för nyproducerade lägenheter. Det finns också familjer som har önskemål om att flytta till en större bostad än den de har. Därför kan kommunen konstatera att rotationen på bostadsmarknaden behöver bli bättre. Generellt i kommunen så finns en stor efterfrågan på framför allt större småhustomter för att få plats med exempelvis garage och släpvagn. Det är svårt att få fram hur många som bor kvar i sitt nuvarande boende på grund av att det inte finns tillgång till bostäder. Det kan exempelvis handla om unga vuxna som bor kvar hos föräldrarna eller par som separerat som bor kvar tillsammans.

Hyrorna i Kiruna är i snitt lägre än i Sverige. Marknadshyrorna för affärslokaler och hyresnivåerna för bostäder är för låga i förhållande till byggkostnaderna vilket leder till att det behöver göras nedskrivningar. Hyresgästföreningen håller emot i hyresförhandlingar och vissa hus är byggda med investeringsbidrag som gör att hyrorna inte får vara hur höga som helst. Regleringen av hyran är dock tidsbegränsad. Detta sammantaget gör att det blir olönsamt att bygga i Kiruna vilket resulterar i att det är svårt att få externa exploatörer att satsa här.

En viktig effekt av nybyggnad är att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga boenden. De som vill och kan betala för att bo i en nybyggd dyrare bostad lämnar sitt boende till förmån för andra som söker ett billigare alternativ. På landsbygden och i mindre tätorter kan det vara en ekonomisk utmaning för dem som vill bygga nytt på grund av hårda lånevillkor. De höga produktionskostnaderna är en annan faktor som begränsar bostadsbyggandet.

Till följd av bostadsbristen och den stora inpendlingen av arbetskraft har vanliga bostäder köpts upp av företag och fungerar som entreprenörsboenden. Detta har, tillsammans med inverkan från de ersättningar som betalas ut för bostäder som löses in på grund av stadsomvandlingen, bidragit till de skenande bostadspriserna. Det innebär ytterligare svårigheter att hitta boende om exempelvis familjesituationen förändras. Vetskapen om att bostadspriserna historiskt har svängt och påverkats av priset på järnmalm gör att det finns en oro kring att investera i ett hus och sedan inte få tillbaka pengarna när/om man behöver sälja.

Kommunens invånare har generellt en hög inkomst och relativt få som får ekonomiskt bistånd eller klassas ha låg inkomst. Det är stora skillnader i inkomstnivå mellan män och kvinnor vilket påverkar ägandet av exempelvis bostad och bil. Trots den generellt höga inkomstnivån finns det

fortfarande människor vars sociala och ekonomiska situation gör det svårt att hitta boende som motsvarar behovet på storlek och prisnivå. Ovan nämnda utmaningar med bostadsbrist och hårda lånevillkor gör det än svårare för dessa att komma in på bostadsmarknaden.

För att på lång sikt tillgodose bostadsbehovet och bostadsefterfrågan är nyproduktion viktigt men den största delen av befolkningen bor inte i nyproducerade bostäder. På kort sikt är bättre nyttjande av det befintliga beståndet mer effektivt för att möta behov och efterfrågan. För att på längre sikt skapa förutsättningar för ett bättre nyttjande av det befintliga beståndet bör man se mer mot att bygga bostäder som är mer flexibla i sitt användande och utformning för att anpassa de till den rådande efterfrågan.

I Kiruna är ansträngd boendeekonomi (KALP) den vanligaste typen av problem när det gäller behovsbaserad bostadsbrist enligt Boverket (2023). Det är främst ensamstående utan barn som har ansträngd boendeekonomi (KALP). Det tillsammans med att många vuxna barn (över 24 år) bor hemma tyder på att det finns en brist på bostäder som motsvarar betalningsvilja och betalningsförmåga. Kiruna har en högre andel hemmaboende vuxna barn än liknande kommuner i Sverige. Det näst vanligaste problemet är trångboddhet och där är det främst sammanboende med barn som har det problemet och problemet verkar också vara kopplat till hemmaboende vuxna barn (över 24 år).

2.2 Satsningar inom näringslivet

Näringslivets tillväxtpotential i kommunen är hög. Begreppet grön omställning avser den tekniska men också sociala och ekonomiska omställning som världen redan har påbörjat för att nå fossiloberoende. För Kiruna kommuns del handlar det bland annat om de olika satsningar som sker och planeras inom gruvnäringen. Även rymdnäringen satsar liksom besöksnäringen. Det är svårt att skatta antalet nya arbetstillfällen men utifrån de uppgifter kommunen fått innebär det cirka 1 170 ytterligare nya permanenta hushåll fram till år 2030 och ett behov av ca 1 700 nya entreprenörsboenden fram till år 2030. Det är en utmaning att få fram bostäder i tid för denna prognostiserade befolkningsökning utöver den pågående stadsomvandlingen.

För att kunna få en tillväxt även inom branscher utöver gruv-, rymd och besöksnäring, behöver det också finnas bostäder för att kunna gynna och möta den tillväxten. Tillväxten inom andra branscher är viktig för en mer diversifierad arbetsmarknad och ett rikare och mer attraktivt utbud av varor och tjänster.

Kommunens målsättning är att ha 2 500 fler kommunmedborgare 2030.

För att möta dessa satsningar behöver kommunen säkerställa ett varierat utbud av bostäder eftersom en blandning av bostäder kommer att efterfrågas. För att få hit familjer behövs småhus och större lägenheter. Efterfrågan finns och kommer att finnas på både större och mindre småhus. Fler mindre lägenheter, 2 rok, för ensamhushåll/unga kommer att efterfrågas. Naturnära boende utanför stadskärnan efterfrågas redan idag och kommunen bedömer att efterfrågan kommer att öka. När det gäller dessa boenden finns konflikter med riksintressen, strandskydd och värden av olika slag. Översiktsplanen (2018) hanterar de motstridiga intressen som finns.

Kommunen kan inte ensam ansvara för att möta bostadsefterfrågan som uppkommer genom den gröna omställningen. Fler aktörer behövs.

2.3 Bostadsbalans

Det är viktigt att kommunen och näringslivet har en kontinuerlig, öppen och tät dialog när det gäller satsningar inom näringslivet då behov av och efterfrågan på bostäder påverkas av de strategiska beslut som tas inom näringslivet.

Arbetet med stadsomvandlingen ska leda till ett nollresultat till år 2030, det vill säga alla avvecklade bostäder ska vara ersatta med nya. Tillväxten behöver hanteras därutöver.

Det planerade bostadsbyggandet i redan antagna detaljplaner och i pågående detaljplaner ser enligt antaganden och beräkningar ut att räcka för att tillmötesgå efterfrågan på bostäder fram till och med år 2025 med näringslivets satsningar inräknade. Med antagandet om bostadsbrist på ca 1 400 bostäder kommer det däremot finnas ett underskott på bostäder år 2030. För att inte öka på underskottet ytterligare behöver en hög exploateringsnivå hållas där så är lämpligt och de detaljplaner som pågår behöver genomföras. Den snabbare utflyttningstakten från det område som påverkas av utbrytningen av huvudnivån 1365 innebär ett ännu större tryck på bostadsmarknaden då tillräckligt med bostäder inte har hunnit färdigställas för att hantera omflyttningen. Utvecklingen hinner i dagsläget inte med avvecklingen men väntas komma i kapp och det ser ut att finnas ett överskott av bostäder inom något år.

De villor som i dagsläget hyrs av entreprenörer bör återgå till marknaden för att tillgodose den bofasta befolkningens behov och bidra till rotationen på bostadsmarknaden. Entreprenörer och annan arbetskraft som planerar att bo här veckovis eller under en längre tid, bör kunna ha ett boende inom det fasta bostadsbeståndet. Entreprenörer har fått hyra bostäder med rivningskontrakt i avvecklingsfastigheter. I dagsläget är efterfrågan på modulboende i Kiruna begränsat och en aktör har därför valt att avveckla ett större modulboende med 88 rum på grund av låg beläggning. Teoretiskt kan bostadsbristen minska genom att tillföra fler entreprenörsbostäder i form av moduler/baracker och få de entreprenörer som arbetar en kort tid i kommunen, och som i dagsläget bor i villor, att i stället bo i moduler/baracker. De entreprenörsbostäder som finns behöver då kompletteras med fler på lämpliga platser i kommunen. Vid etablering av entreprenörsbostäder är det viktigt med den sociala hållbarheten och attraktivitetsperspektivet.

2.4 Begränsad tillgång till byggbar mark

Kommunen äger 1,45 % av den totala markarealen i kommunen. För att kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder och möta de näringslivssatsningar som är på gång behöver kommunen få köpa mark från staten och/eller privata fastighetsägare, få möjlighet att utveckla bebyggelse på befintliga orter och i strandnära lägen där så är möjligt. Regeringen har nyligen utsett en nationell samordnare med uppdraget (LI2024/00702) att genom avyttring av statlig mark få till stånd ett ökat bostadsbyggande på statens fastigheter.

Det är också viktigt att de byggrätter som finns utnyttjas så mycket som möjligt där så är lämpligt. Det finns byggrätter i detaljplaner som endast har utnyttjats till 50% till följd av att LKAB har ersatt de småhusägare som påverkats av stadsomvandlingen med nya småhustomter inom områden där högre exploatering varit möjlig. Även områden dit kulturbyggnader flyttas får ett lägre nyttjande av byggrätten. Kravet på parkeringsplatser, och framför allt om det blir markparkeringar, påverkar också exploateringsmöjligheterna.

2.5 Stadsomvandlingen

Med nuvarande prognos medför stadsomvandlingen att cirka 3 000 bostäder ska avvecklas samtidigt som många nya bostäder ska byggas. Arbetet med stadsomvandlingen ska leda till ett nollresultat till år 2030, det vill säga alla avvecklade bostäder ska vara ersatta med nya. Tillväxten behöver hanteras därutöver. Det är en utmaning att i tid få fram rätt typ av bostäder till ett rimligt pris utan att ge avkall på kvalitén. Stadsomvandlingen har medfört att det byggs mer i kommunen än vad det gjorts på minst 20 år.

2.6 Ung och åldrande befolkning

Kommunen har en relativt ung befolkning och en låg försörjningskvot men kommande år ökar antalet äldre och det tillsammans med en kommande revidering av Socialtjänstlagen kommer att

innebära att behovet av lämpligt boende och omsorg ökar de närmaste 10–20 åren, varpå det sedan kommer att sjunka igen. Detta medför stora utmaningar i att erbjuda alla rätt typ av boendemöjligheter. Det är brist på bostäder för äldre och även för unga. För att möjliggöra kvarboende/boende i egen lägenhet behöver bostaden vara anpassad för äldre individers behov, samtidigt som fler platser på särskilt boende behöver förberedas. Vi ser också en trend att antalet singelhushåll ökar vilket ytterligare ökar efterfrågan på mindre bostäder.

2.7 Säsongspersonal

Det skriande behovet av bostäder för säsongspersonal, inom främst besöksnäringen men även inom andra branscher som exempelvis behöver semestervikarier sommartid, måste lösas. Möjligheten till rekrytering av rätt kompetens är också beroende av tillgång till rätt bostäder. Idag sker många nödlösningar och det är svårt att få personal att stanna varaktigt, trots att många vill etablera sig på orterna.

2.8 Tomma bostäder

Kommunens undersökningar visar att det finns många bostäder som idag står tomma (som ingen står skriven på). En anledning till att bostäder tycks stå tomma är på grund av brister vid registrering av lägenheter och vid folkbokföring. En del kan vara övernattningslägenheter, entreprenörsbostäder, säsonsboende eller lägenheter som evakuerats i väntan på rivning med anledning av den pågående stadsomvandlingen. Hur många av dessa som faktiskt är tomma bör utredas för att se om de skulle kunna frigöras till bostadsmarknaden. Befintliga bostäder är generellt billigare och det kan vara mer lönsamt att renovera än att bygga nytt. Befintliga bostäder kan därför utgöra ett viktigt komplement till nyproduktion.

2.9 Äldre bostadsbestånd

Även om det återigen sker nybyggnationer i kommunen är majoriteten av bostadsbeståndet byggt under 50-, 60- och 70-talet enligt den tidens standard. Det befintliga bostadsbeståndet behöver anpassas efter dagens krav och därmed nyttjas på bästa sätt.

2.10 Attraktivitet

Stat, region, kommun och näringsliv behöver ha ett mycket närmre samarbete och en gemensam målbild för att vidareutveckla ett hållbart och attraktivt samhälle med goda kommunikationer, tillgänglig förlossnings- och akutsjukvård för Kirunaborna, bra skolor med mera för att bland annat kunna attrahera gruppen kvinnor med eftergymnasial utbildning. Vi behöver få fler kvinnor till Kiruna kommun. Vi har en arbetsmarknad med mansdominerade yrken och företagen behöver fortsätta sina arbeten med att locka kvinnor till yrkena samtidigt som vi behöver bredda arbetsmarknaden inom områden som är mer intressanta för kvinnor. En viktig pusselbit är också attraktiva boendemöjligheter för familjer.

2.11 Framtida förändrade levnadsvanor

Under pandemiåren 2020 och 2021 har man sett tydliga trender i landet mot ökad utflyttning från storstäderna och storstadsnära pendlingskommuner och en ökad inflyttning till landsbygdskommuner, mindre städer/tätorter och närliggande pendlingskommuner samt långpendlingskommuner nära större städer.

De bakomliggande orsakerna till den förstärkta trenden kan i hög utsträckning spåras till förändringar i människors boendepreferenser, under pandemin. Den tydligaste förändringen är ett ökat intresse för att bo större. Den främsta förklaringen till intresset för större boyta har varit det utbredda hemarbetet under pandemin. Sannolikt kommer förekomsten och omfattningen av hemarbete vara betydligt större än före pandemin och därmed är det sannolikt att förändringarna i människors boendepreferenser kommer att bestå.

På kommunnivå beräknas befolkningsutvecklingen, om flyttmönstren består, ligga på -2,2 till 1,0 procent för Kiruna. Det går alltså inte att se någon större påverkan på flyttmönstren utifrån en befolkningsframskrivning.

För Kiruna kommun kan ett ökat arbete hemifrån bland annat innebära fortsatt minskad arbetspendling inom kommunen, ökad efterfrågan på bostäder utanför centralorten, ökad efterfrågan på barnomsorg utanför centralorten, ökad efterfrågan på småhus och större lägenheter, minskad handel, minskad efterfrågan för restauranger. De arbeten som människor pendlar in till Kiruna kommun för är främst sådana som kräver att man är på plats, till exempel arbete inom gruvnäring eller bygg- och anläggningsbranschen. Påverkan på inpendlingen bedöms därför bli liten.

2.12 Diskussion

Enligt scenarierna i avsnitt 6.3 utan tillväxtsatsningarna i näringslivet har kommunen planberedskap som täcker bostadsbehovet fram till och med 2030 även om man räknar med att kommunen behöver tillföra 1 400 bostäder till för att täcka nuvarande bostadsbrist. Enligt scenarierna i avsnitt 6.4.6 inkluderat tillväxtsatsningarna har kommunen planberedskap som täcker bostadsbehovet fram till och med 2030 om man inte räknar in den antagna bostadsbristen på 1 400 bostäder. Med inräknad bostadsbrist kommer kommunen att sakna drygt 800 bostäder år 2030.

Enligt beräkningarna kommer det behövas ca 740 extra entreprenörsbostäder fram till och med år 2025 och hela 980 utöver det fram till och med år 2030. En del av entreprenörerna skulle, enligt beräkningarna, rymmas inom det permanenta bostadsbeståndet något år framöver men det finns trots det ett behov av att uppföra entreprenörsbostäder. I dagsläget är efterfrågan på entreprenörsbostäder i form av modulboende i Kiruna begränsat då villor i stället används som entreprenörsboende. En aktör har därför valt att avveckla ett större modulboende med 88 rum på grund av låg beläggning. Innan nya entreprenörsbostäder uppförs behöver befintliga vara uppbokade. Det finns ett behov av att villor återgår till den bofasta befolkningen för att minska bostadsbristen och därigenom också bidra till att villaområdena blir attraktivare och tryggare.

För att minska kostnaderna för byggprojekt och minska risken för att villor köps upp eller hyrs av entreprenörer bör bostadsfrågan ses över i varje projekt.

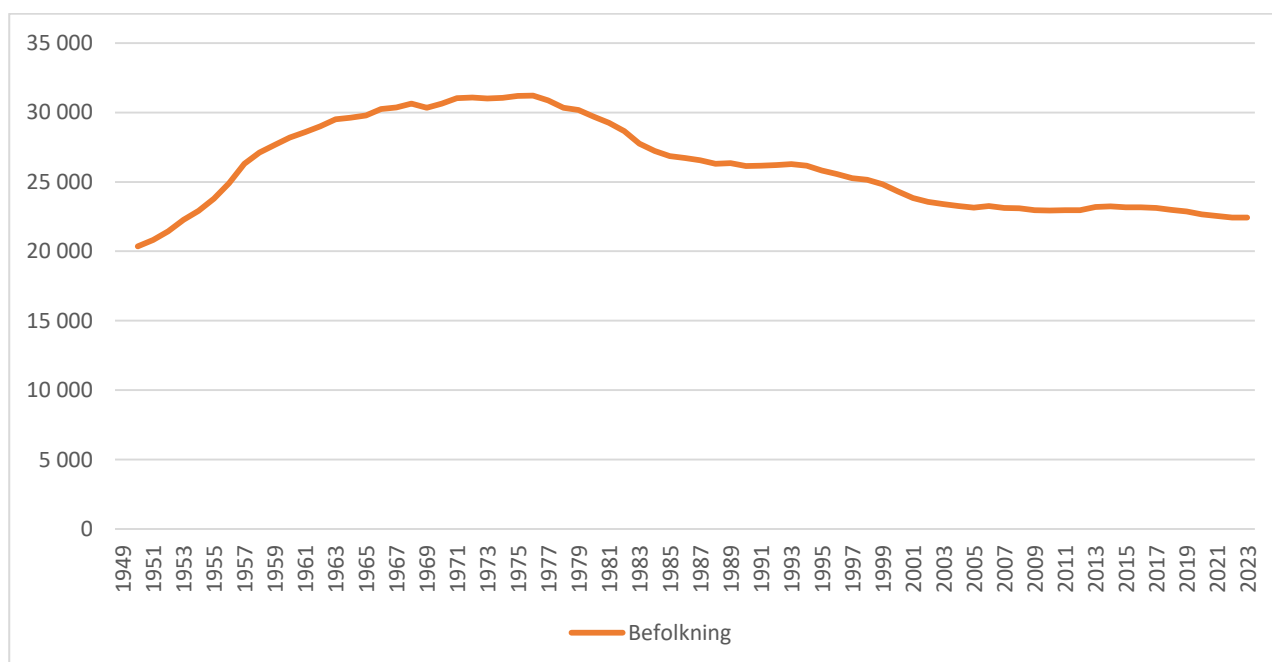
Till följd av osäkerheten kring vilka satsningar som kommer att göras inom näringslivet är det viktigt med en tät, öppen och kontinuerlig dialog mellan företagen och kommunen för att kunna möta bostadsbehovet på ett effektivt och hållbart sätt.

3 Befolkning

3.1 Befolkningsutveckling

Kiruna har varit bebott i cirka 6 000 år och flera kulturer har levt sida vid sida. Under 1600-talet inleddes en första gruvepok. De första provborrningarna i Kiirunavaara gjordes under 1880-talet, där Kiruna centralort idag ligger. Malmfältens gruvor lade grunden till den svenska välfärden.

I Kiruna kommun bodde 22 433 personer vid utgången av år 2023. Av dem är drygt 17 000 bosatta i Kiruna centralort och resterande är fördelade på ett 50-tal byar. Kiruna stad grundades omkring 1900 och växte snabbt i befolkningen tillsammans med gruvnäringen. Sedan befolkningstoppen 1976 har dock kommunen minskat med nästan 10 000 invånare, varav den största minskningen skedde under 1980- och 90-talet. Sedan 2000-talets början har befolkningen legat relativt stabilt även om den fortsatt minskat något de senaste åren för att vid utgången av 2023 visa på en liten befolkningsökning (10 personer).



Figur 1. Befolkningsutveckling i Kiruna kommun 1950–2023.

Flyttningsnettot 2023 var +19 i jämförelse med år 2022 då flyttningsnettot var -104 och den största in- och utflyttningen sker till och från övriga landet utanför Norrbotten. Inflyttningen har ökat jämfört med föregående år och utflyttningen har minskat. Flyttningsnettot inom riket var negativt medan flyttningsnettot till/från utlandet var positivt. Det är ett födelseunderskott även år 2023.

Kommunen hade 2023 14,2% utrikes födda. Det har ökat med nästan 5 procentenheter sedan 2013. Inflyttningen från utlandet har dock minskat i andel vilket enligt Demografisk analys från 2020 (Kiruna kommun) kan bero på avvecklingen av migrationsverkets verksamhet. Det största antalet utrikesfödda i kommunen i dagsläget kan inte härledas till asylsökande eller kommunplacerade från Migrationsverket utan av personer som kommit hit på arbetstillstånd. Under de senaste åren har rekrytering från utlandet av specialistkompetenser skett till både rymd- och gruvnäring.

Folkmängd		22 433
Befolkningsförändring		10
Födda		212
Döda		230
Födelsenetto		-18
Inflyttning från	Egna länet	263
	Övriga Sverige	485
	Utlandet	297
	Summa	1 045
Utflyttning till	Egna länet	337
	Övriga Sverige	534
	Utlandet	155
	Summa	1 026
Flyttningsnetto		19
Justeringspost		9

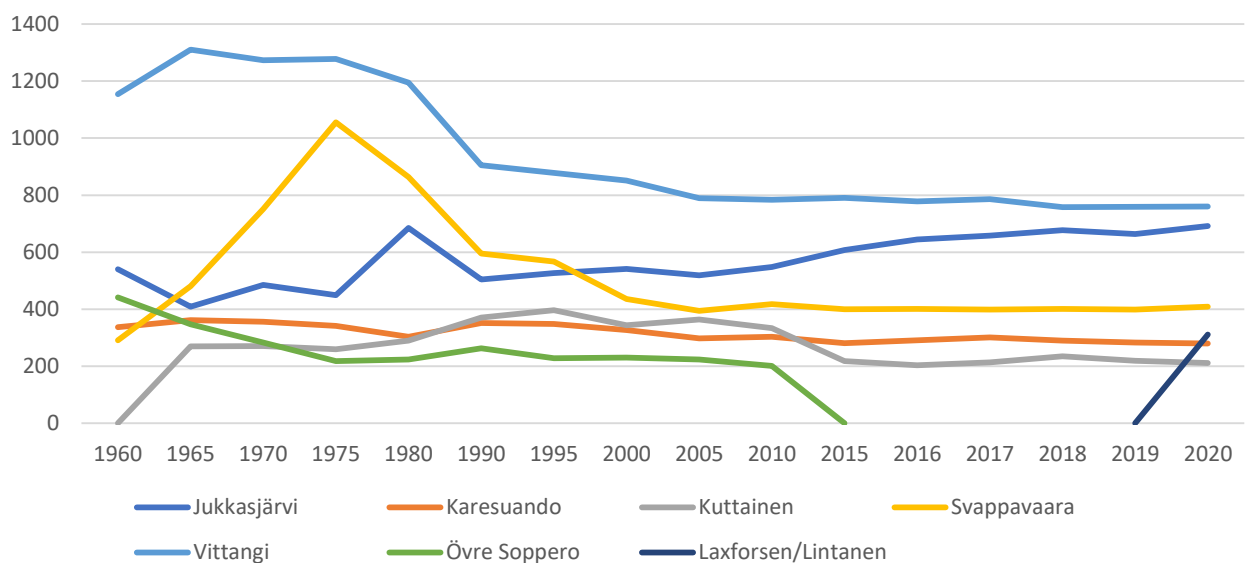
Tabell 1. Befolkningsförändring 2023. Befolkningen ökade med 10 personer varav 19 var positivt flyttningsnetto.

3.2 Delområden

89% av befolkningen bor i tätort och 11% bor på landsbygden 2020. Enligt SCB:s definition finns sju tätorter i kommunen, Kiruna/Tuolluvaara, Jukkasjärvi, Svappavaara, Vittangi, Laxforsen/Lintanen, Karesuando och Kuttainen. På grund av sin närhet räknas Kiruna och Tuolluvaara ofta som samma ort.

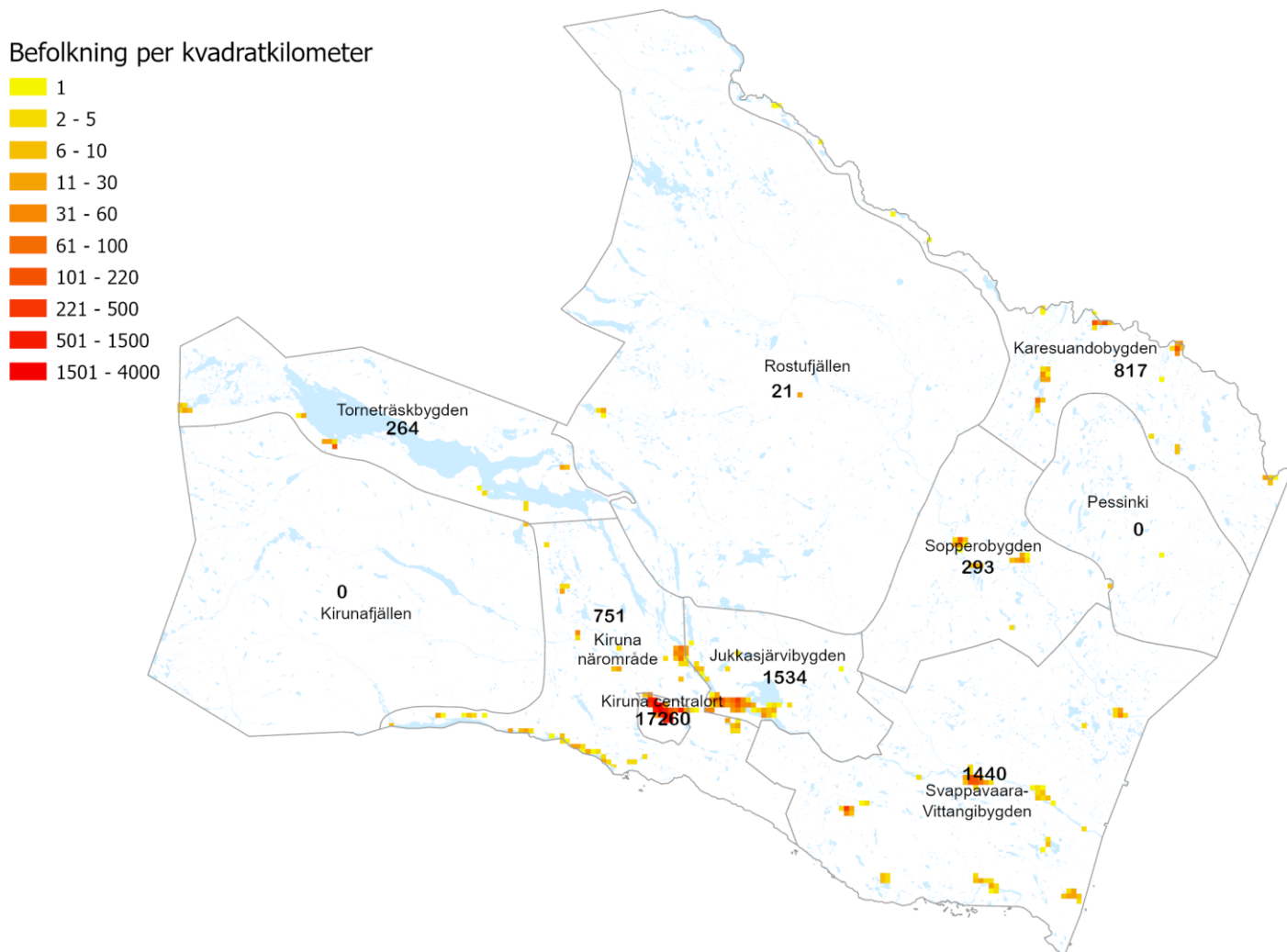
Tätort	Befolkning 2020
Kiruna/Tuolluvaara	17 513
Jukkasjärvi	692
Svappavaara	408
Vittangi	755
Laxforsen/Lintanen	331
Karesuando	279
Kuttainen	211

Tabell 2. Invånare per tätort 2020. Sammanlagt bor cirka 20 000 av kommunens befolkning i tätort.



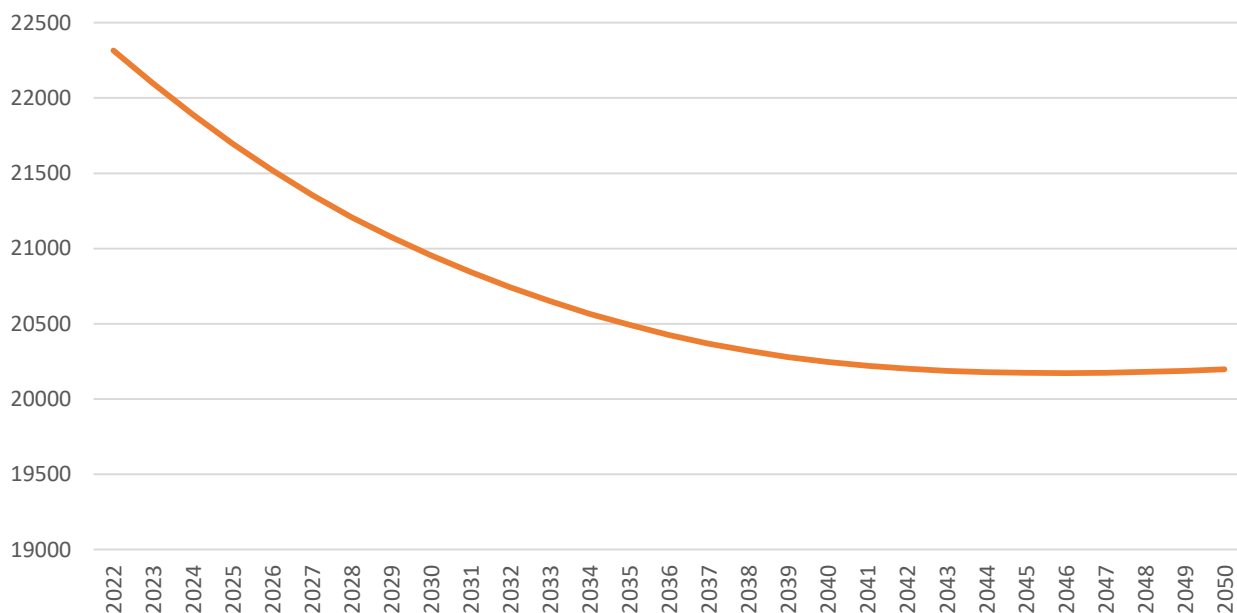
Figur 2. Befolkningsutveckling i Kiruna kommuns tätorter (exklusive Kiruna centralort). År 2015 slutade Övre Soppero definieras som tätort och år 2020 började Laxforsen definieras som tätort.

Kiruna kommun kan delas upp i 10 bygder, Torneträskbygden, Kiruna närområde, Jukkasjärvibygden, Svappavaara-Vittangibygden, Sopperobygden, Karesuandobygden, Rostufjällen, Kiruna centralort, Kirunafjällen och Pessinki. Störst befolkning har Kiruna centralort med cirka 17 300 invånare, följt av Jukkasjärvibygden och Svappavaara-Vittangibygden med cirka 1 500 invånare vardera.

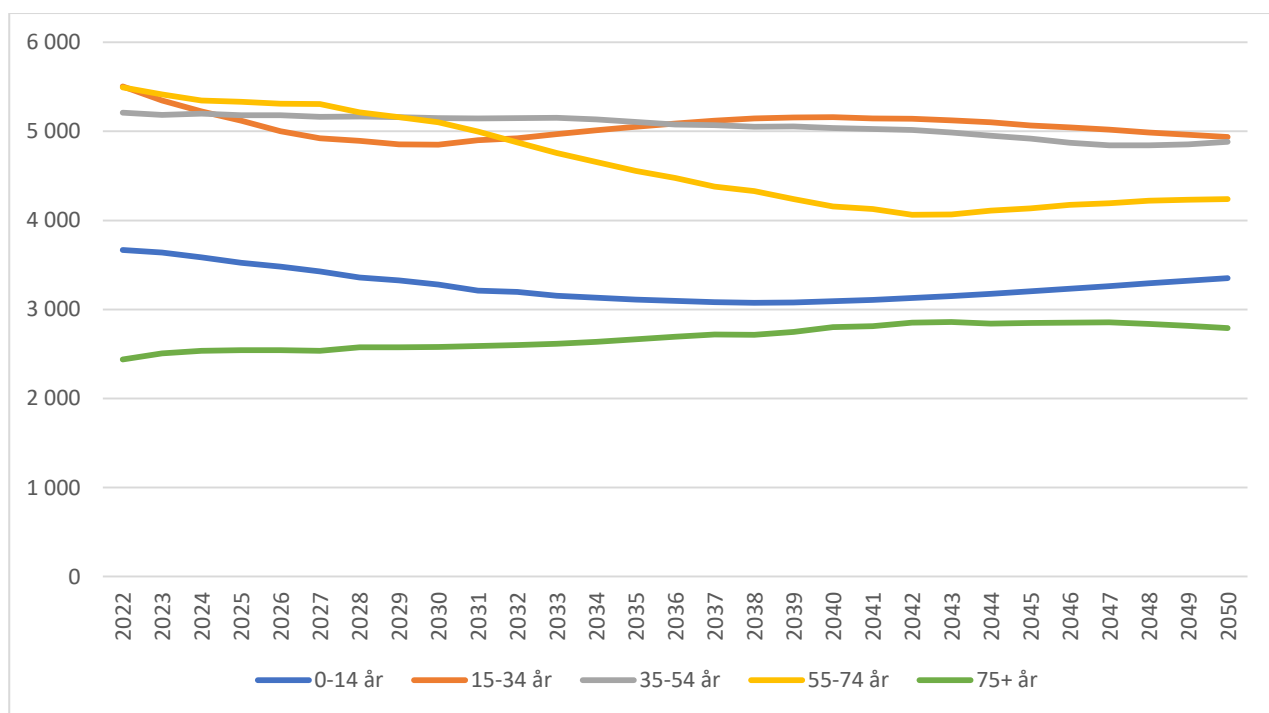


Figur 3. Befolkningsantal per kvadratkilometer 2022. Totalt antal invånare per bygd visas i siffror. Störst antal människor bor i tätorterna i södra och östra delen av kommunen. Siffrorna är exklusive 120 personer som är registrerade som restfärda.

3.3 Befolkningsprognos



Figur 4. Uppskattad befolkningsframskrivning 2022–2050. Beräkningen är utförd av SCB och bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Satsningar inom näringslivet beaktas inte i denna framskrivning.

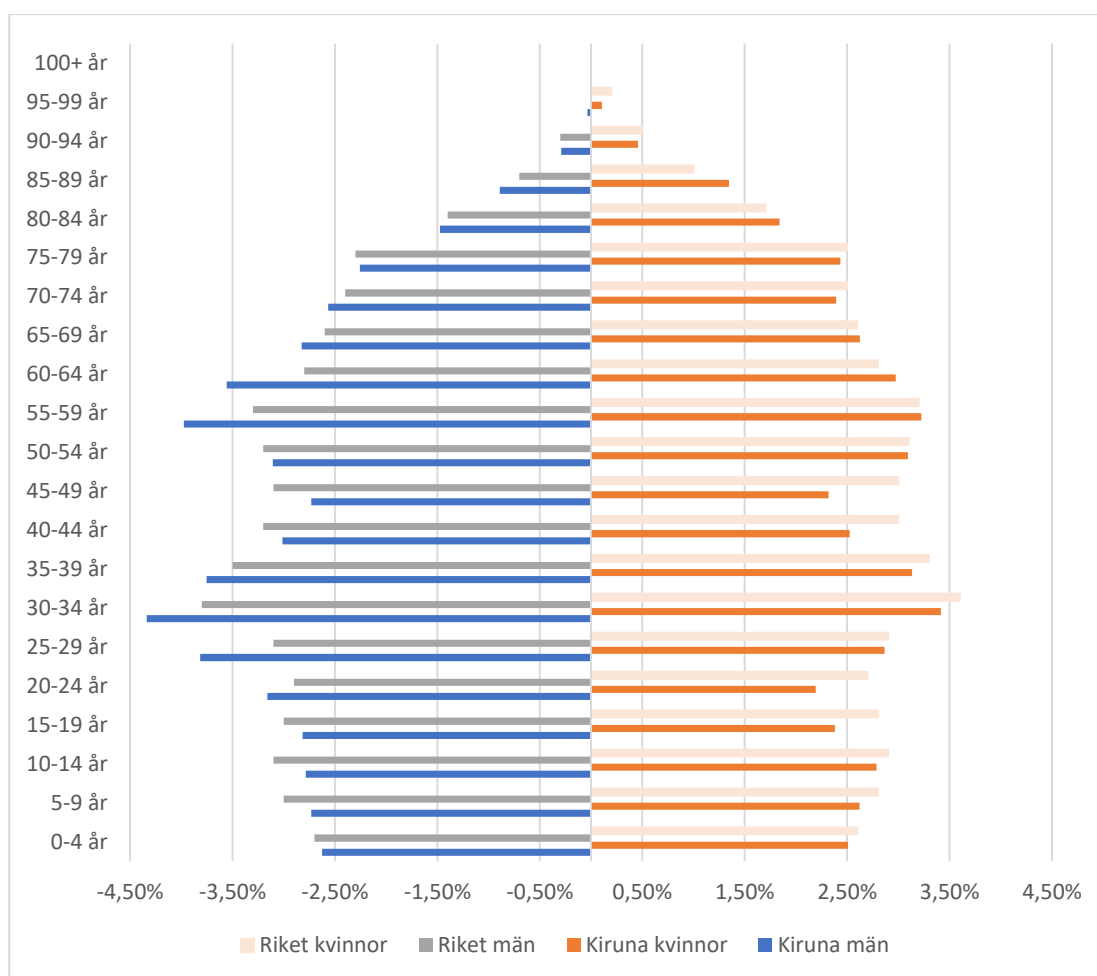


Figur 5. Befolkningsframskrivning i åldersklasser, 2032–2050

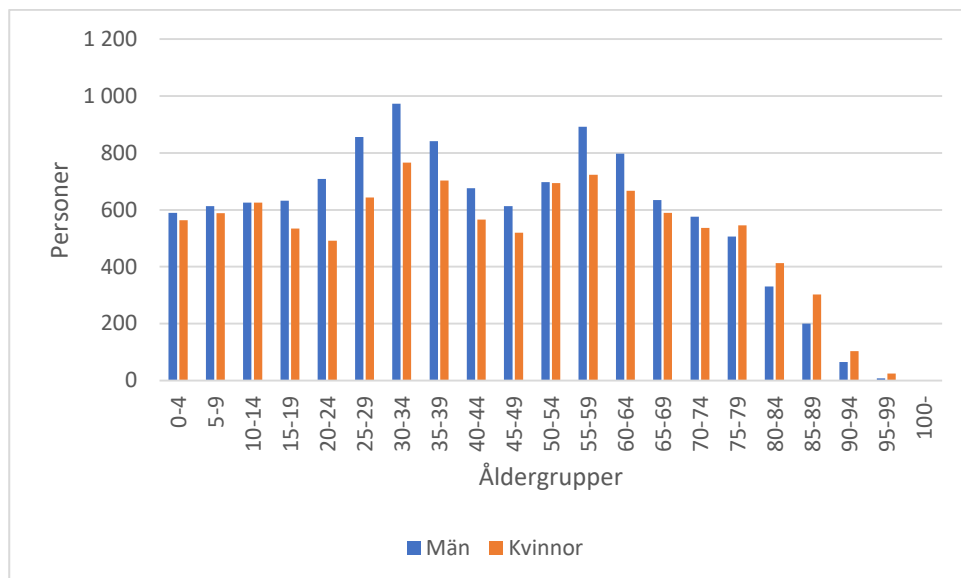
3.4 Befolkningssammansättning

Av Kirunas befolkning är 11 835 män och 10 598 kvinnor (år 2023). Medelåldern är 42,8 år (år 2022) och de största åldersgrupperna är 25–34 år och 55–64 år. I jämförelse med riket har Kiruna en låg andel både män och kvinnor i åldersgruppen 40–49 år. Kiruna har en högre andel män i åldersgrupperna 55–64 år och 20–34 år medan andelen kvinnor är lägre än i riket i åldersgruppen 20–24 år.

Kvinnors medelålder är något högre än männens (43,7 respektive 42,1 år 2022). Det är fler män i alla åldersgrupper utom bland dem som är äldre än 75 år. Här dominerar antalet kvinnor. Kiruna kommun har 21,5% av befolkningen i gruppen över 65 år varav 6,4% av dem är över 80 år (Kolada). Utifrån en befolkningsframskrivning beräknas andelen 80+ öka med 7% under de kommande 5 åren vilket ligger strax över det beräknade rikssnittet.



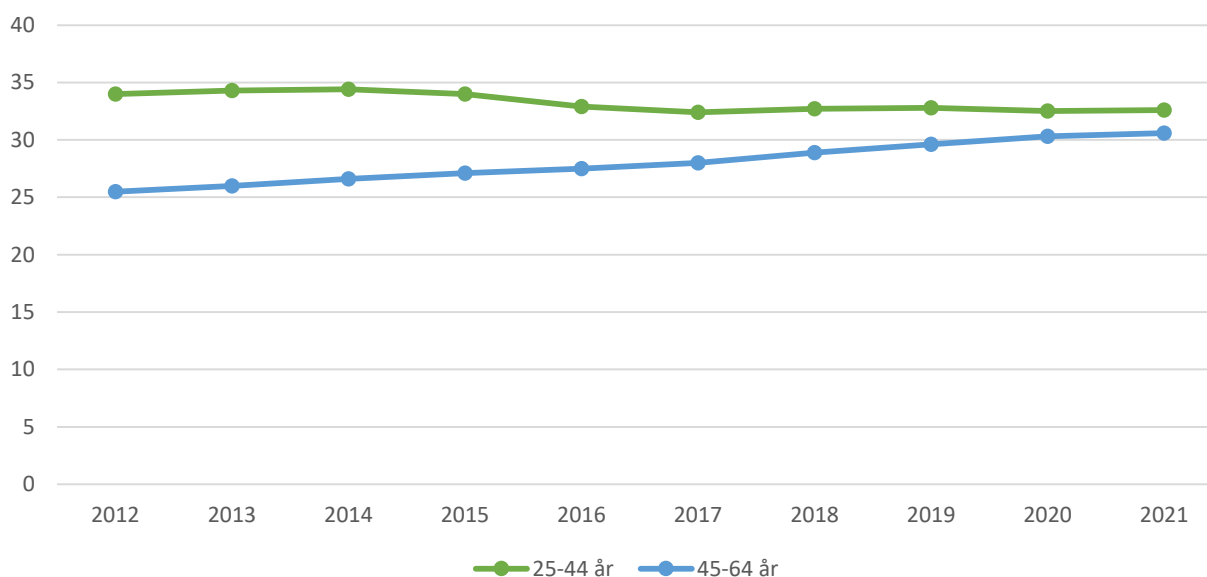
Figur 6. Andel kvinnor och män per åldersgrupp i Kiruna kommun samt i riket 2023 (Kolada).



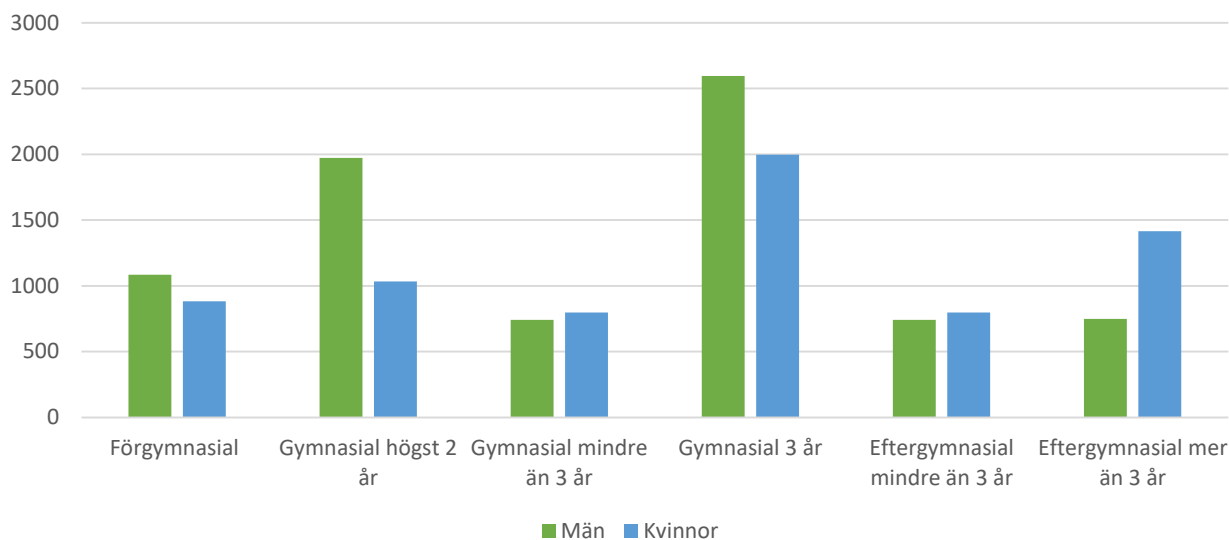
Figur 7. Antal män och kvinnor per åldersgrupp i Kiruna kommun 2023 (Kolada).

Kirunas demografiska försörjningskvot ligger på 0,748 år 2023. Försörjningskvoten visar antal personer under 15 år och över 65 år per 100 personer i arbetsför ålder. Alltså ju fler barn och pensionärer, desto högre försörjningskvot. Kirunas försörjningskvot ligger lägre än rikets och Norrbottens län. Det innebär att andelen i arbetsför ålder är högre i Kiruna kommun än snittet för länet och landet. Andelen arbetsför befolkning har dessutom ökat eftersom försörjningskvoten minskat.

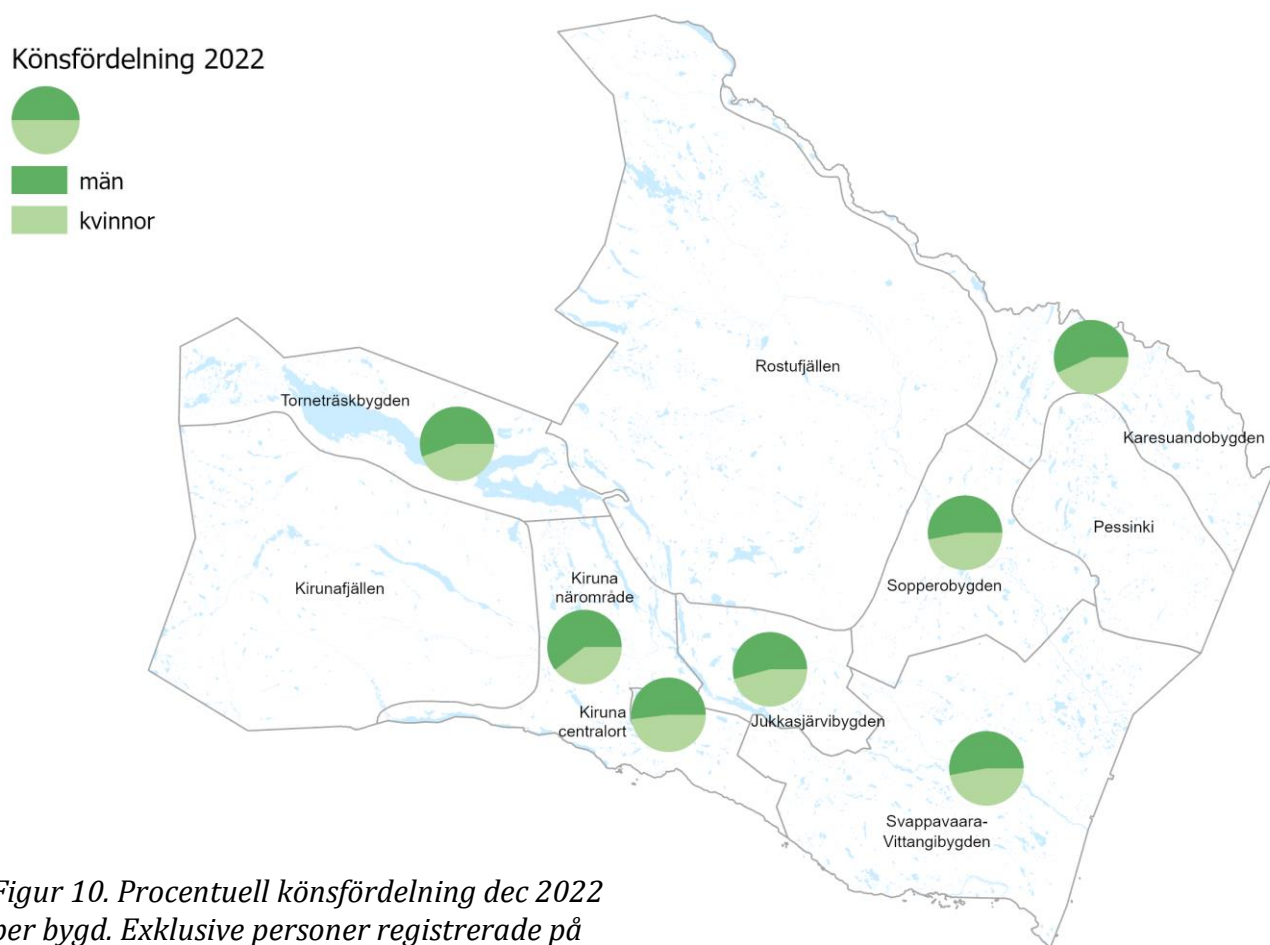
Utbildningsnivån stiger i kommunen och idag har cirka 32% eftergymnasial utbildning. Unga har generellt högre utbildning än äldre. Dock har andelen invånare 25–44 år med eftergymnasial utbildning minskat med 1,6 procentenheter sedan 2014. Motsvarande trend går inte att se i Norrbottens län eller i riket i stort. I åldern 45–64 år går andelen i stället upp och följer därmed trenden i länet och i riket i stort. Om man jämför kvinnor och män har kvinnor generellt högre utbildning än män. Det är nästan dubbelt så många kvinnor som män som har eftergymnasial utbildning på minst 3 år.



Figur 8. Andel med eftergymnasial utbildning 25–44 år och 45–64 år, år 2022 (Kolada).

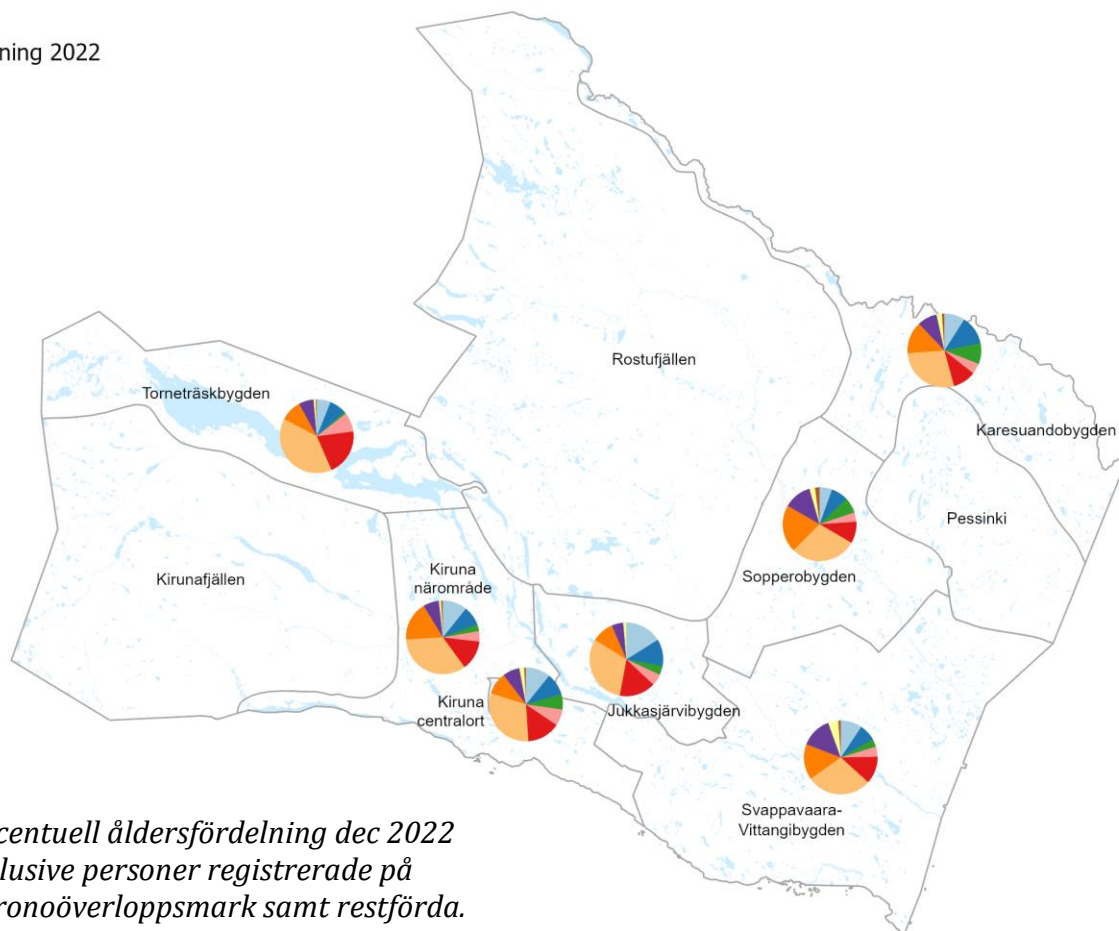


Figur 9. Utbildningsnivå bland män och kvinnor, förvärvsarbetande 16–64 år, 2022.



Figur 10. Procentuell könsfördelning dec 2022 per bygd. Exklusive personer registrerade på Jukkasjärvi kronoöverloppsmark samt restförda.

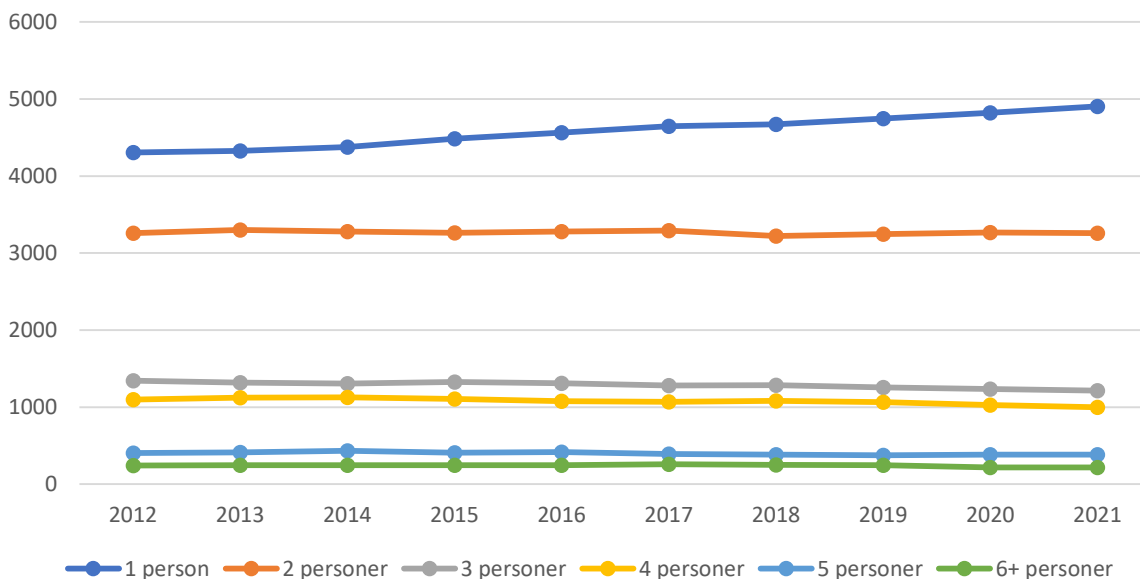
Åldersfördelning 2022



Figur 11. Procentuell åldersfördelning dec 2022 per bygd. Exklusive personer registrerade på Jukkasjärvi kronoöverloppsmark samt restförda.

3.3 HUSHÅLL

I Kiruna fanns cirka 11 000 hushåll år 2021, varav 45% var ensamhushåll. Trenden i hela Sverige är att antalet singelhushåll ökar, vilket även syns i Kiruna kommun. De senaste åren har antalet sammanboende hushåll minskat i Kiruna kommun, dock är förändringen relativt liten.



Figur 12. Antal personer per hushåll i Kiruna kommun, samtliga boendeformer.

3.6 Inkomst och ekonomi

Den disponibla mediannettoinkomsten år 2022 låg på 304 800 kr. Nettoinkomsten är förvärvs- och kapitalinkomster minus skatt.

Kiruna har en högre mediannettoinkomst än både Norrbottens län och Sverige i stort. Samtidigt är hyrorna i snitt högre i Sverige än Kiruna. Kirunabor har med andra ord lägre boendekostnader samtidigt som de har en relativt hög lön. Dagbefolkningen tjänar generellt mer än nattbefolkningen, det innebär att personer som pendlar in till Kiruna i genomsnitt har högre inkomst än den befolkning som är skriven här.

	Medianhyra per kvadratmeter och år i hyresrätt 2021	Mediannettoinkomst 2022	Procentuell årshyra per kvadratmeter i förhållande till inkomst
Kiruna	1045	304 800	0,34%
Norrbottens län	1012	259 564	0,39%
Sverige	1182	279 200	0,42%

Tabell 3. Medianhyra per kvadratmeter och mediannettoinkomst Kiruna, Norrbottens län och Sverige 2022.

År 2021 hade 9,5% av åldersgruppen 18–64 år låg inkomst, dvs. en inkomst som understiger 60% av medianinkomsten för riket. Andelen är lägre än både läns- och rikssnittet, där motsvarande siffra var 13% respektive 14,8%. 2019 ändrades definitionen för låg inkomst varför jämförelse med tidigare års siffror är missvisande, dock har Kiruna generellt under de senaste åren haft en lägre andel med låg inkomst jämfört med snittet i länet och riket.

Även vad gäller ekonomiskt bistånd ligger Kiruna lägre än läns- och rikssnittet. År 2021 var det sammanlagt 1,9% av befolkningen som någon gång under året erhållit ekonomiskt bistånd. I riket var motsvarande siffra 3,3%. Av unga vuxna hade 4,5% ekonomiskt bistånd. I riket var motsvarande siffra 5,7% och i Norrbottens län 6,3%.

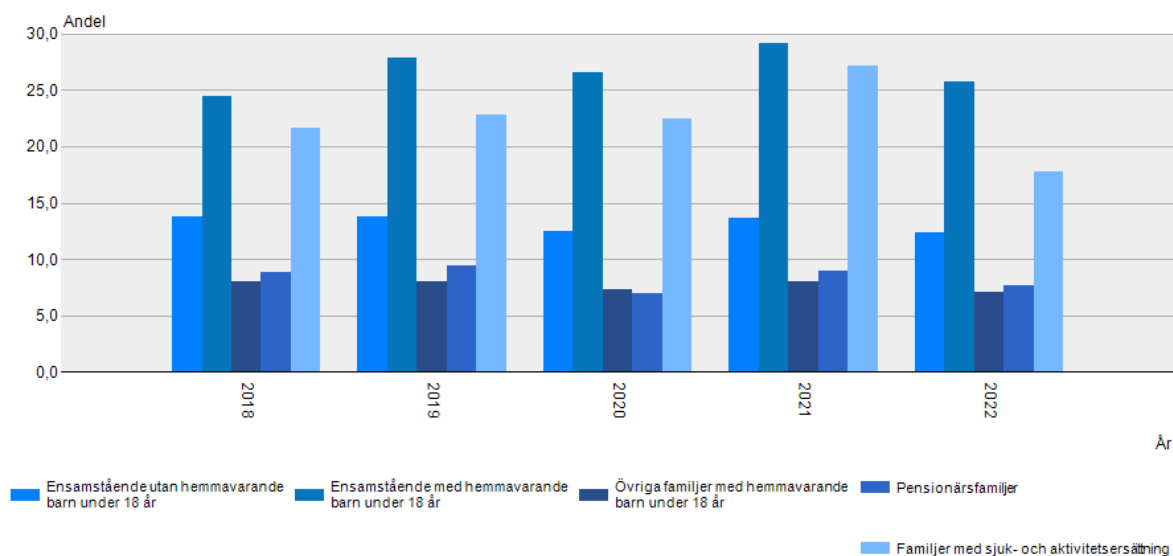
	Medelinkomst 2019 per bygd
Jukkasjärvibygden	368 400
Karesuandobygden	266 500
Kiruna centralort	361 900
Kiruna närområde	270 700
Sopperobygden	273 400
Svappavaara-Vittangibygd	282 000
Torneträskbygden	299 000

Tabell 4. Sammanräknad förvärvsinkomst 2019, samtliga 20 år och äldre.

Enlig Boverkets ”Bedömning av bostadsbrist” så är ansträngd boendekonomi (KALP) den vanligaste typen av problem när det gäller behovsbaserad bostadsbrist i Kiruna kommun. Det är främst ensamstående utan barn som har ansträngd boendekonomi (KALP). Ansträngd boendekonomi (KALP) innebär att hushållet har en ansträngd boendekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad. (Boverket, 2023)

3.6.1 Barn i familjer med låg inkomst

År 2022 hade 9,4% av åldersgruppen 18–64 år låg inkomst. De flesta i Kiruna förvärvsarbetar och sammantaget är dock inkomstläget högt. Samtidigt kan arbetsmarknadens utbud på arbeten vara snäv för de som står långt ifrån arbetsmarknaden utifrån språk-/utbildningskrav samt för de grupperna med olika former av fysiska samt psykiska funktionsnedsättningar och funktionsvariationer. Den största delen av barn i familjer med låg inkomst återfinns inom grupperna ensamstående med hemmavarande barn under 18 år samt familjer med sjuk- och aktivitetsersättning. Detta synliggör konsekvensen av att som försörjare/vårdnadshavare till ett barn samtidigt ha en låg inkomst eller helt stå utanför arbetsmarknaden utan möjlighet till inkomst från förvärvsarbete.

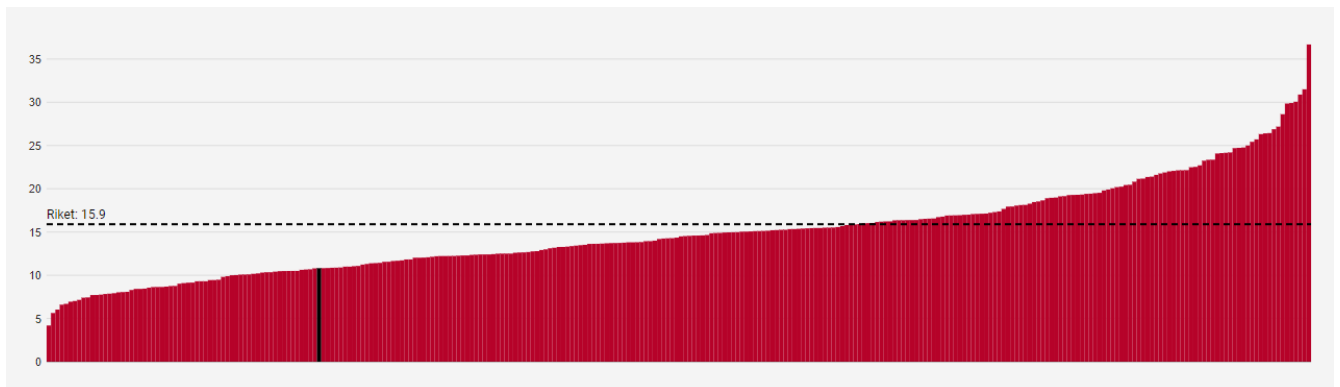


Figur 13 Familjer med låga inkomster efter familjetyp och år i Kiruna kommun 2018 - 2022. Andel i procent i gruppen familjer med låga inkomster. (Folkhälsomyndigheten)

3.7 Trångboddhet

Kiruna kommun har generellt sett små problem med trångboddhet. Statistiska centralbyrån mäter trångboddhet enligt antingen norm 2 eller norm 3. Norm 2 togs fram på 1960-talet och innebär att ett hushåll räknas som trångbott om det bor fler än två personer per rum (kök och vardagsrum oräknade). Enligt norm 3 som togs fram under 1980-talet räknas hushåll som trångbodda om det bor fler än en person per rum (kök och vardagsrum oräknade) utöver sammanboende par som förutsätts dela sovrum.

Kiruna ligger under snittet i Norrbottens län enligt båda normerna. Enligt norm 2 är 10,8% av Kirunas befolkning trångbodda (att jämföra med 16,9% i riket) och enligt norm 3 är 31,2% av Kirunas befolkning trångbodda (att jämföra med 40,1% i riket). Andelen trångbebodda enligt norm 2 har minskat sedan 2015 då den låg på ungefär 12%.



Figur 14. I jämförelse med Sveriges övriga kommuner har Kiruna en låg andel trångbodd. Här visas trångboddhet enligt norm 2 i Sveriges kommuner 2022, Kiruna är markerat med svart streck, rikssnittet är markerat med streckad linje (Kolada).

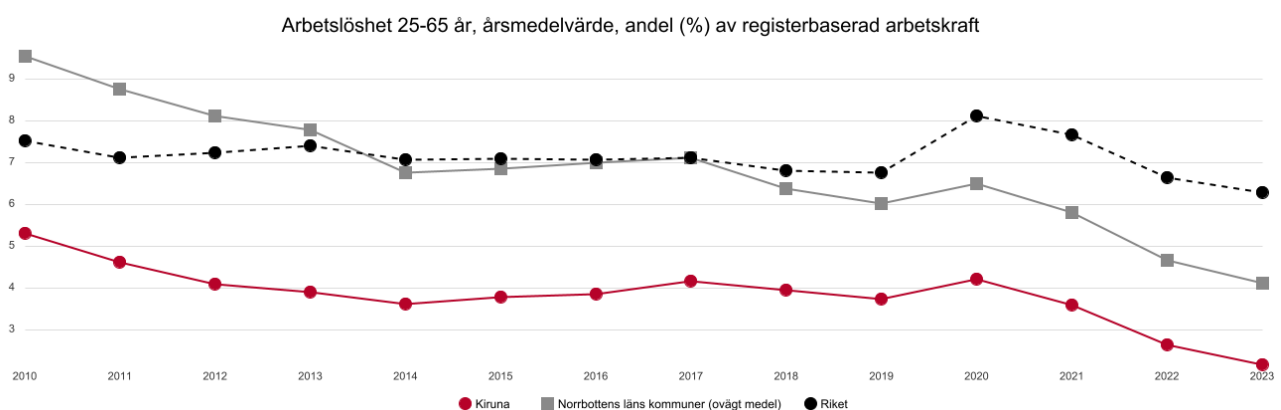
Det näst vanligaste problemet i Kiruna kommun när det gäller behovsbaserad bostadsbrist är trångboddhet och där är det främst sammanboende med barn som har det problemet och problemet verkar också vara kopplat till hemmaboende vuxna barn (över 24 år). Kiruna har en högre andel hemmaboende vuxna barn är liknande kommuner i Sverige. (Boverket, 2023)

4 Sysselsättning

4.1 Arbetsmarknad

Sammanlagt hade Kiruna kommun cirka 13 300 arbetstillfällen 2021. Cirka 25% av den förvärvsarbetande befolkningen arbetar inom tillverkning och utvinning. De två klart största arbetsgivarna är Kiruna kommun och LKAB som tillsammans utgjorde närmare 37% av totala antalet anställda 2017 (Region Norrbotten 2018).

Kiruna kommun har en låg arbetslöshet, kring 4% under de senaste drygt 10 åren och under de senaste åren har det legat runt 2%. Under år 2023 låg arbetslösheten på 2%. Under pandemin steg arbetslösheten marginellt men har åter sjunkit för att nu ligga på den lägsta nivån på över 10 år. Arbetslösheten är låg i jämförelse med riket och länet i övrigt. Långtidsarbetslösheten i åldern 25 - 64 år är 1,1 procent eller 121 personer 2023, vilket är under rikssnittet på 4%. Dessa 121 personer är den arbetskraftsreserv som kommunen har. Gruvnäringen, rymdnäringen och besöksnäringen är några av de branscher som planerar att öka antalet anställda. När det gäller besöksnäringen är det efterfrågan på säsongsanställda som kommer att öka.



Figur 15. Arbetslöshet 18-64 år i procent 2010-2023 i Kiruna kommun och riket (Kolada).

Regeringen tillsatte i december 2020 en samordnare för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten. Samordnaren, Peter Larsson, har identifierat ett potentiellt behov av 100 000 nya medborgare i Norrbotten och Västerbotten under de kommande 15 åren. Förutsättningarna för samhällsexpansionen inkluderar bland annat att jobba med attraktionskraften i kommunerna, att bygga bostäder med kvalitet, satsa på kultur i många olika former, utveckla samhällsservicen och möjligheterna till utbildning samt att skapa en bredd i näringslivet.

Behovet av inflyttning är stort för att vi ska ha en fungerande lokal arbetsmarknad. Det råder redan idag brist eller underskott på arbetskraft inom hela den lokala arbetsmarknaden, hos både privata och offentliga arbetsgivare. Rörlighet på arbetsmarknaden gäller främst lokalt där utbildad och behörig arbetskraft går från offentlig verksamhet till privata näringslivet, bland annat på grund av ett högre löneläge.

För att möta tillväxten i näringslivet räcker därmed inte tillskott av kompetens enbart inom berörda branscher utan det krävs tillskott av kompetens utifrån inom arbetsmarknadens alla områden. Tillväxten förutsätter ett fungerande samhälle med skolor, omsorg, rättssäker offentlig verksamhet med mera och för Kirunas del kan det enbart ske genom en befolkningsökning, där kompetens bärs av inflyttade människor, människor som vill utbilda sig eller människor som vill kompetensväxla. Genom Lapplands kommunalförbund med Lapplands gymnasium och Lapplands lärcentra finns i kommunen en mycket väl fungerande infrastruktur för utbildning på gymnasial och eftergymnasial nivå inklusive universitetsnivå. Alla som slutför en utbildning kan gå direkt ut i arbete i kommunen idag i Kiruna men det finns för få människor att utbilda vilket har sin grund i den närmast överhettade lokala arbetsmarknaden.

På den gymnasiala och eftergymnasiala nivån finns också god kapacitet att öka volymen om det bara finns elever till utbildningarna. På universitetsnivå begränsas utbildningsvolymerna inte bara av bristen på människor utan också bristen på distansanpassade utbildningar. Här skulle universitet och högskolor i ännu högre utsträckning kunna bidra till kompetensförsörjningen och möjliggöra den gröna industriomställningen.

När det gäller högskolekompetens så saknar vi inom den offentliga sektorn främst lärare och sjuksköterskor, inom privata sektorn saknas främst civilingenjörer med olika inriktningar. Gemensamt för arbetsmarknaden är avsaknad av bland annat ekonomer, HR-personal och kommunikatörer. Nyckelkompetenser på högskolenivå saknas inom merparten av alla yrkesgrupper och särskilt kompetens som har erfarenhet.

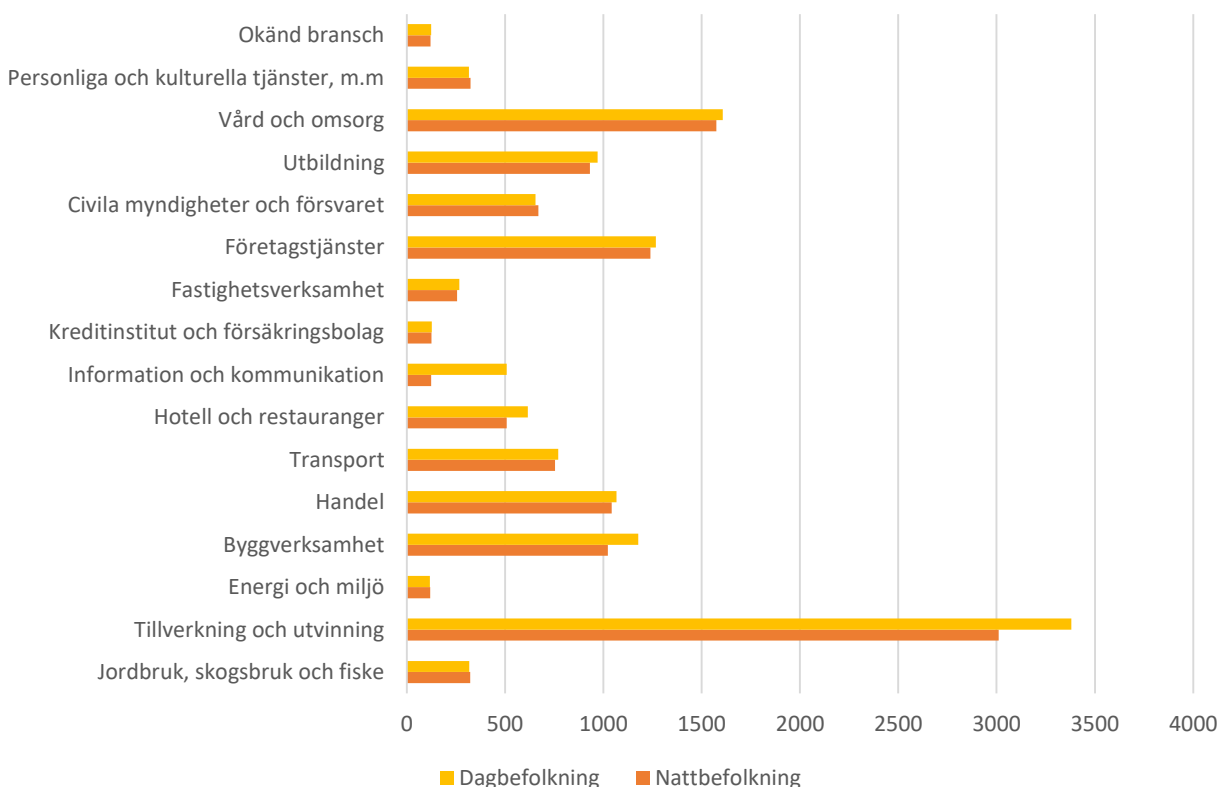
De största volymerna av gymnasial och eftergymnasial kompetens saknas bland byggsektorns alla yrkeskategorier, hantverksyrken såsom el, VVS liksom yrkesförare men inte minst undersköterskor. Utbildningsnivån bland undersköterskor i Kiruna är lägst i Sverige vid en jämförelse med landets alla kommuner vilket är en konsekvens av hur ansatt arbetsmarknaden i Kiruna är idag.

Enligt Arbetsförmedlingens rapport *Arbetsmarknadsutsikterna våren 2019 Norrbottens län* har många företag i Norrbotten svårt att rekrytera personal. Orsaker bedöms vara en relativt stark konjunktur och stora ersättningsrekryteringar samt länets demografiska bekymmer med en åldrande befolkning och ett minskande antal i yrkesaktiv ålder. Flera branscher planerar att öka antalet anställda (ex information och kommunikation, gruvnäring samt företagstjänster). Framför allt gruvnäringen, information och kommunikation samt bygg har svårt att finna rätt kompetens, men även den offentliga sektorn har stora svårigheter att rekrytera rätt personal. 85% av verksamheterna i Norrbottens län har svårt att hitta rätt kompetens vid rekrytering. Handel är den bransch som har minst svårigheter med rekrytering.

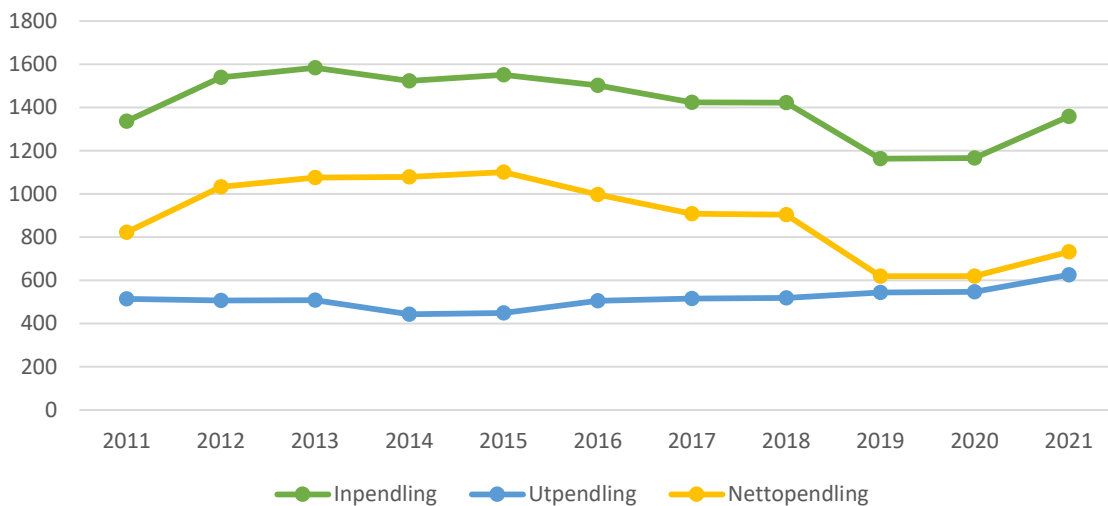
4.2 Arbetspendling

På grund av den låga arbetslösheten och det stora behovet av arbetskraft är arbetspendlingen till Kiruna stor. Inom tillverkning och utvinning, transport samt byggverksamhet är det 541 personer som arbetar inom branscherna i Kiruna utan att vara bosatta i kommunen, om vi antar att det enbart är inpendling inom dessa branscher. Information och kommunikation samt tillverkning och utvinning står för den största differensen mellan dag- och nattbefolkning. I dessa siffror ingår bara de som är folkbokförda i Sverige.

Kommunen har en nettopendling på +733 personer år 2021 vilket är en ökning jämfört med år 2019 och 2020 då nettopendlingen båda åren var +619 personer. År 2017 och 2018 var antalet nettopendlare ca +900 personer. År 2021 pendlade 1359 personer in till Kiruna och 626 personer pendlade ut från Kiruna.



Figur 16. Förvärvsarbetande dag- och nattbefolkning 2021 i Kiruna kommun. Endast personer folkbokförda i Sverige ingår i statistiken.

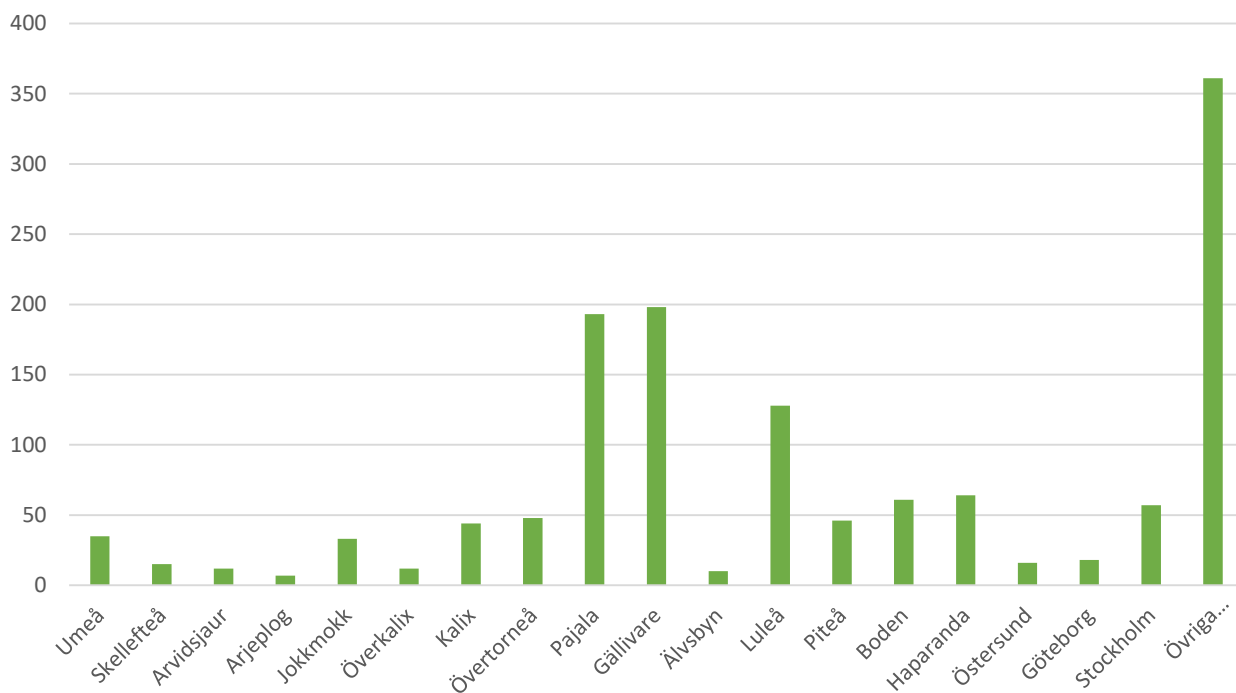


Figur 17. In- och utpendling samt nettopendling för Kiruna kommun 2011–2021 (Kolada). Endast personer som har arbetsställe i Kiruna kommun men är folkbokförda i en annan kommun i Sverige ingår i statistiken för inpendling.

I Kiruna finns även en relativt stor inpendling från andra länder. Det finns ingen statistik tillgänglig för detta. Under 2020 var det 283 personer som betalade skatt i Kiruna som inte var folkbokförda i Sverige. Det är inte säkert att dessa personer arbetar i Kiruna kommun, det kan även vara personer som exempelvis äger ett fritidshus i kommunen men som inte arbetar här. De flesta av dessa kommer från Finland, Polen och Estland. Utöver dessa finns ett okänt antal personer som pendlar in från utlandet och som inte finns registrerade mer än i den elektroniska personalliggaren vid varje byggarbetsplats.

3 140 personer har registrerat sina ID.06 kort (i elektroniska personalliggare) och arbetar för tillfället med att bygga upp nya Kiruna centrum. Det är svårt att på ett lämpligt sätt ta reda på hur många av dessa som är inräknade i SCB:s statistik över antal inpendlare och som alltså pendlar in från andra delar av Sverige och hur många som pendlar in från utlandet samt hur många som redan bor i Kiruna.

Av de 1359 personer som enligt SCB pendlade in till Kiruna kommun år 2021 var det 198 personer som pendlade in från Gällivare, det vill säga 14,6 %. I kommande beräkningar utgår vi från denna andel i antagandet om andelen dagpendlare. Övriga antas veckopendla alternativt bo i kommunen periodvis.



Figur 18. Inpendling från andra kommuner till Kiruna kommun. Personer folkbokförda i Sverige med arbetsställe i Kiruna kommun år 2021. Nästan dubbelt så många män pendlar in jämfört med kvinnor.

Med de kvarter som är kvar att byggas i nya Kiruna centrum, byggande av ny järnvägsstation och järnvägsspår, byggande av nytt sjukhus, utveckling inom gruv- och rymdindustrin samt byggande av fler bostäder och andra funktioner utanför nya Kiruna centrum för att möta näringslivets satsningar antas det fortsättningsvis finnas ett stort antal inpendlare.



Figur 19. Årtal för färdigställande av kvarter i nya Kiruna centrum. Byggstart ca 2 år innan färdigställande. LKAB 2023

Arbetspendlingen till Kiruna är en viktig del i att möjliggöra tillväxten i kommunen med tanke på de anläggningsprojekt som kommer att genomföras och bristen på arbetskraft. Det är dock kommunens målsättning att en större andel i denna grupp ska vara bofasta framöver för att balansera den bofasta befolkningen och säkerställa ett attraktivt samhälle som också ekonomiskt kan bära sig självt.

4.3 Pandemins flyttmönster

Under pandemiåren 2020 och 2021 har man sett tydliga trender mot ökad utflyttning från storstäderna och storstadsnära pendlingskommuner och en ökad inflyttning till landsbygdskommuner, mindre städer/tätorter och närliggande pendlingskommuner samt långpendlingskommuner nära större städer. Storstadsregionerna förefaller alltså tappa boendeattraktivitet, till förmån för boendemiljöer i mindre orter. Delvis har en sådan utveckling kunnat ses under de senaste åren, men det är tydligt att trenderna förstärkts ytterligare under pandemin. Om dessa trender långsiktigt kommer hålla i sig är ännu svårt att sja om.

De bakomliggande orsakerna till den förstärkta trenden kan i hög utsträckning spåras till förändringar i människors boendepreferenser under pandemin. Den tydligaste förändringen är ett ökat intresse för att bo större. Den främsta förklaringen till intresset för större boende har varit det utbredda hemarbetet under pandemin. Undersökningar från bland annat bostadssajten Hemnet, Nordea och SBAB visar att möjligheten att inreda ett arbetsrum i bostaden är en tydlig preferens som ökat i betydelse till följd av pandemin. Men även tillgång till trädgård samt närhet till grönområden och natur har blivit viktigare för många människor. Även dessa preferenser är lätta att hänföra till det utbredda hemarbetet, och den ökade mängden tid som människor spenderar i sina hem. Sett i ljuset av dessa förändringar i boendepreferenserna kan flyttmönstren under pandemin tolkas som att flyttströmmarna drivs mot platser med ett utbud av villor och närhet till natur, med anknäring till lokala arbetsmarknadskärnor, men till rimliga kvadratmeterpriser.

Ökat hemarbete är också en av pandemins potentiellt långsiktigt bestående effekter. Många branscher har ställt om till att bli mer hybrida och det finns ett intresse från anställda att fortsätta

arbete hemifrån. Branscher som berörs är främst *Information och kommunikation, Offentlig förvaltning* samt *Finansiell verksamhet och företagstjänster*. Med andra ord är det olika typer av tjänstemannayrken som främst berörs av ökat arbete hemifrån. Huruvida hemarbete blir beständigt och i vilken omfattning är svårt att avgöra men i skrivande stund är hemarbete fortsatt utbrett. Ökade möjligheter till digitalt distansarbete borde innebära att geografisk närhet mellan bostad och arbetsplats kommer att bli mindre viktigt för valet av bostadsort, och valet av arbetsplats för den delen också. I och med detta är det sannolikt att förändringarna i människors boendepreferenser kan bestå.

Landsbygdskommuner har varit en av pandemins stora vinnare. Det är ännu för tidigt att säga om detta håller i sig men enligt en rapport från Sweco (2021) visar scenariot att om trenden består beräknas 125 000 fler bo i landsbygdskommuner, i och omkring mindre tätorter och i pendlingskommuner utanför större städer. Som effekt av pandemin kan Kiruna kommun därmed komma att se en befolkningsökning.

För Kiruna kommun kan ett ökat arbete hemifrån bland annat innebära fortsatt minskad arbetspendling, ökad efterfrågan på bostäder utanför centralorten, ökad efterfrågan på barnomsorg utanför centralorten samt ökad efterfrågan på småhus och större lägenheter.

4.4 Säsongspersonal

Inom framför allt besöksnäringen finns mycket säsongspersonal. Genom en enkätundersökning har tillfrågade företag fått svara på frågor om sitt personalbehov och personalens möjlighet till passande boende. De tillfrågade företagen verkar framför allt i mindre orter och byar.

Enkäten visar att boendefrågan för säsongspersonalen är en stor utmaning för många företag. Personalbehovet kan ofta mångdubblas i perioder under framför allt vinter-, vår- och sommarmånaderna. Av enkätundersökningen framkom att säsongspersonalen bor på olika sätt; ofta i personalbostäder men även som inhyrda, i uthyrningsstugor eller i husvagn och husbil. De lägenheter som går att få tag på kan vara allt för dyra för den enskilde och det är ofta svårt för ett företag att subventionera bostäderna.

Enkätsvaren pekar på att tillgången till bostäder skapar stora problem i rekryteringen av personal. Det är svårt att få personal att stanna en längre tid, då man endast bor i ett rum och ibland delar boende med andra i personalen. För dem som vill bli bofasta och skapa familj finns inga eller få boenden i passande storlek att tillgå.

Inför framtiden ser ingen av de tillfrågade att situationen verkar lättare. Svaren är entydiga i att de fortsatt ser ett akut behov av fler bostäder avsatta för personalen, vilket är svårt att lösa.

5 Bostäder och bebyggelse

5.1 Norrbottens län

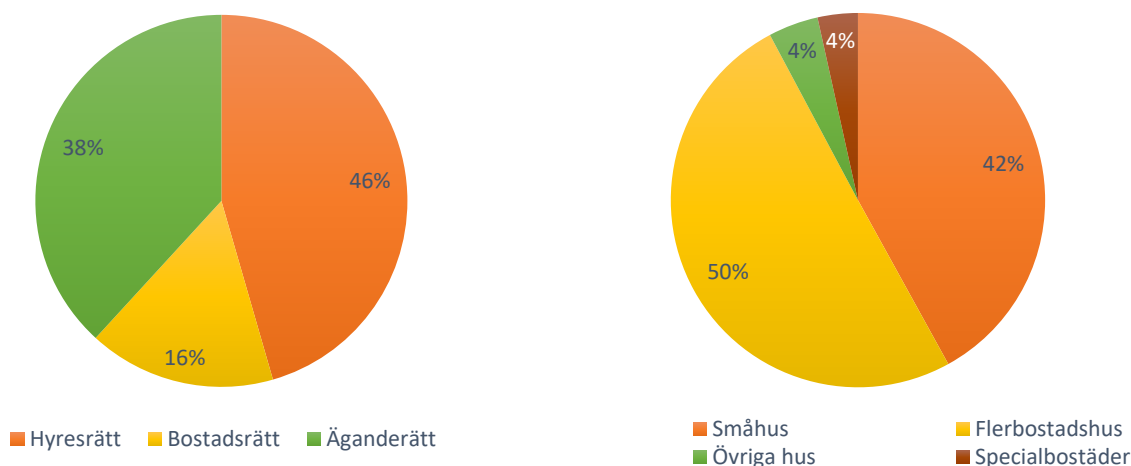
Länsstyrelsen i Norrbotten har tagit fram en bostadsmarknadsanalys, 2023. Den baseras på den årliga bostadsmarknadsenkäten samt statistik från SCB. I länet bedömer hälften av kommunerna att de har ett underskott av bostäder. Kiruna kommun har bedömt att det har varit ett underskott på bostäder i kommunen som helhet de senaste sex åren.

Bostadsmarknaden i Norrbottens län präglas framför allt av ett stort småhusbestånd. Mer än hälften av hushållen i länet bor i småhus med äganderätt. I flera av länets kommuner är andelen som bor i småhus med äganderätt betydligt högre än så. Småhusen har därmed en väldigt stor betydelse för Norrbottens bostadsmarknad. Nästan hälften av alla hushållen i Norrbotten påverkas av de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för småhus- och fastighetsägandet.

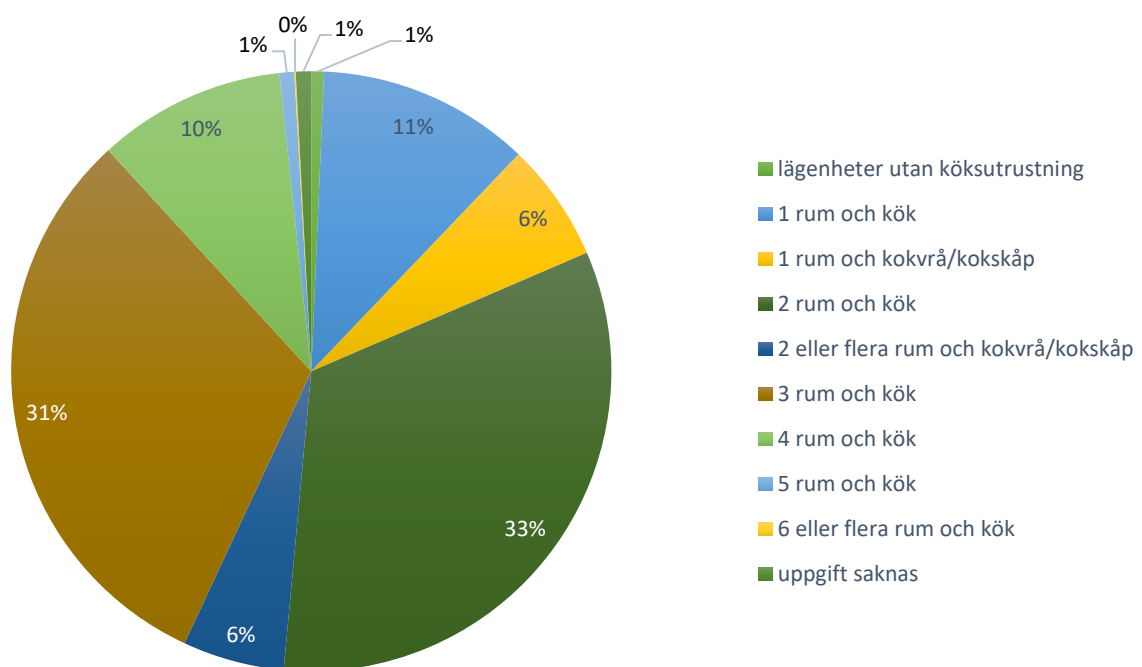
Flera av kommunerna i länet har problematik med ett äldre, attraktivt bostadsbestånd som idag inte används som permanentboende samtidigt som det finns bostadsköpare som inte hittar något attraktivt objekt på den lokala bostadsmarknaden. Det finns alltså en matchningsproblematik. En annan strategisk utmaning som länet har är den demografiska utmaningen. Investeringsstöden bedöms göra viss skillnad för de aktörer som vill bygga boenden för äldre, men det finns också signaler om att byggbeslut bromsas av att den beräknade driftskostnaden för boendena bedöms bli för hög.

5.2 Bostadsbeståndets sammansättning

Kiruna kommuns bostadsbestånd består av en högre andel hyresrätter och flerbostadshus än Norrbottens län generellt. Kiruna kommun har år 2022 46% hyresrätter, 16% bostadsrätter och 38% äganderätter. 42% av bostäderna är småhus och 50% är flerbostadshus. Det finns drygt 560 bostäder per 1000 invånare, sammanlagt drygt 12 460 bostäder. Det är en högre andel bostäder per invånare än rikssnittet och innebär att det går cirka 1,8 personer per bostad.



Figur 20. Bostadsbestånd efter upplåtelseform och hustyp 2022.



Figur 21. Andel lägenheter i flerbostadshus per storlek (antal rum) 2022.

En väldigt liten del av kommunens mark används till bebyggelse, endast 0,3% (att jämföra med 2,9% i Sverige som helhet).

I hyresrätter och bostadsrätter är ensamhushåll vanligast. Av drygt 3500 hushåll i hyresrätter är mer än hälften, 56%, ensamhushåll. I äganderätter är endast en fjärdedel ensamhushåll.

5.2.1 Bostadsrätter

16% av kommunens bostadsbestånd består av bostadsrättslägenheter. I jämförelse med övriga Norrbotten har Kiruna en hög andel bostadsrätter. Endast Haparanda och Luleå har fler. I flera kommuner är bostadsrätterna endast några få procent (Norrbottens län 2020, 2022). Kiruna har en lägre andel bostadsrätter än riket, där det främst är i storstadsregionerna som bostadsrätter utgör en stor del av beståndet.

Antalet bostadsrätter har sjunkit med anledning av stadsomvandlingen. Ersättningsmodellen för avveckling av bostadsrätter innebär att bostadsrättsinnehavare ersätts monetärt vilket får konsekvensen att de bostadsrätter som avvecklas försvinner från bostadsmarknaden. Det kommer att innebära en lägre andel bostadsrätter och avvecklingen fortsätter om inte nya bostadsrätter byggs.

LKAB har därför meddelat att de avser bygga ytterligare bostadsrätter. LKAB har också kommit fram med en lösning där lägenhetsinnehavare som blir inlösta på grund av gruvbrytningen får ersättning och dessutom förtur vid köp av nyproduktion uppförd i LKAB:s regi till samma kvadratmeterpris som de har blivit inlösta för. Detta kommer förhoppningsvis att förbättra tillgången av bostadsrätter redan på några års sikt.

I nuläget byggs det dock för få bostadsrätter och orsaken till det är de höga byggkostnaderna som gör att intäkterna från försäljning av lägenheterna och kostnaderna för att bygga nya inte går ihop. Byggmarknaden i Kiruna är överhettad med dyrare byggarvaror och dessutom gör avståndet att personal måste flygas in och inkvarteras i dyra boenden. Det är dyrare att bygga på orter där det inte har byggts nytt på länge och Kiruna har dessutom en väldigt god arbetsmarknad och lokalt

stark konjunktur vilket gör det svårare att få lokala underleverantör, vilket i sin tur driver upp priserna.

5.2.2 Hyresrätter

Den största andelen lägenheter i Kiruna är hyresrätter. De största fastighetsförvaltarna är Kirunabostäder AB och LKAB fastigheter. Medelhyran i en hyresrätt i Kiruna kommun år 2022 lite drygt 1 100 kr per kvadratmeter och år, det är lägre än snittet i riket men något högre än snittet i länet.

I Kiruna kommun är marknadshyrorna för affärslokaler och hyresnivåerna för bostäder för låga i förhållande till byggkostnaderna vilket leder till att det behöver göras nedskrivningar. Hyresgästföreningen håller emot i hyresförhandlingar och vissa hus är byggda med investeringsbidrag som gör att hyrorna inte får vara hur höga som helst. Detta sammantaget gör att det blir olönsamt att bygga i Kiruna vilket resulterar i att det är svårt att få externa exploatörer att satsa här.

5.2.2.1 Kirunabostäder AB

Sammanlagt finns år 2023 cirka 2 200 lägenheter i Kirunabostädernas bestånd. Kirunabostäder har studentboende och tre seniorboenden; Thulegården och Runabacken på Östermalm samt ett seniorboende på Växeln 1 i nya Kiruna centrum. De sökande har en genomsnittlig köpoäng på 2 439 poäng vilket motsvarar ungefär 6,5 år. Det skiljer sig dock var i kommunen du söker, se tabell nedan. Högst poäng krävs för att få lägenhet i Östermalm (utgörs helt av seniorboende på Thulegården), Gamla skjutbanan och Nya Kiruna centrum, där krävs som mest 11 års kötid. Genomsnittshyran ligger på 1530 kr per kvadratmeter i Gamla skjutbanan och 1445 kr per kvadratmeter i Nya Kiruna centrum. Genomsnittshyran i kommunen är 1182 kr per kvadratmeter.

Stadsdel	Genomsnittlig köpoäng	Antal bostäder
Abisko	1216	11
Gamla skjutbanan	3970	68
Glaciären	1699	140
Högalidsområdet	2612	391
Jukkasjärvi	2600	10
Karesuando	1207	9
Lombolo backe	2596	351
Lombolo strand	3084	372
Luossavaaraområdet	2698	115
Östermalm	4012	48
Svappavaara	1181	50
Triangelområdet	2927	77
Tuolluvaaraområdet	2781	57
Vittangi	1460	52
Nya Kiruna centrum	3697	427

Tabell 5. Genomsnittlig köpoäng och antal bostäder hos Kirunabostäder per stadsdel 2023 (Kiruna kommun, Kirunabostäder)

Se karta över Kirunabostädernas och Kiruna Näringsfastigheters fastigheter i bilaga 1.

5.2.2.2 LKAB fastigheter AB

Sammanlagt har LKAB Fastigheter cirka 3000 bostäder i beståndet, varav drygt 800 finns i Gällivare och Luleå. Eftersom LKAB Fastigheter tilldelar sina lägenheter efter deras

uthyrningspolicy går det inte att säga någon generell kötid. I kvarter 4 i nya Kiruna centrum är snitthyran 1223 kr/kvm/år. Hyror för flyttade hus följer hyresutvecklingen på sin gamla plats med tillägg för standardhöjningar. Hyrorna följer därmed snitthyrorerna i beståndet.

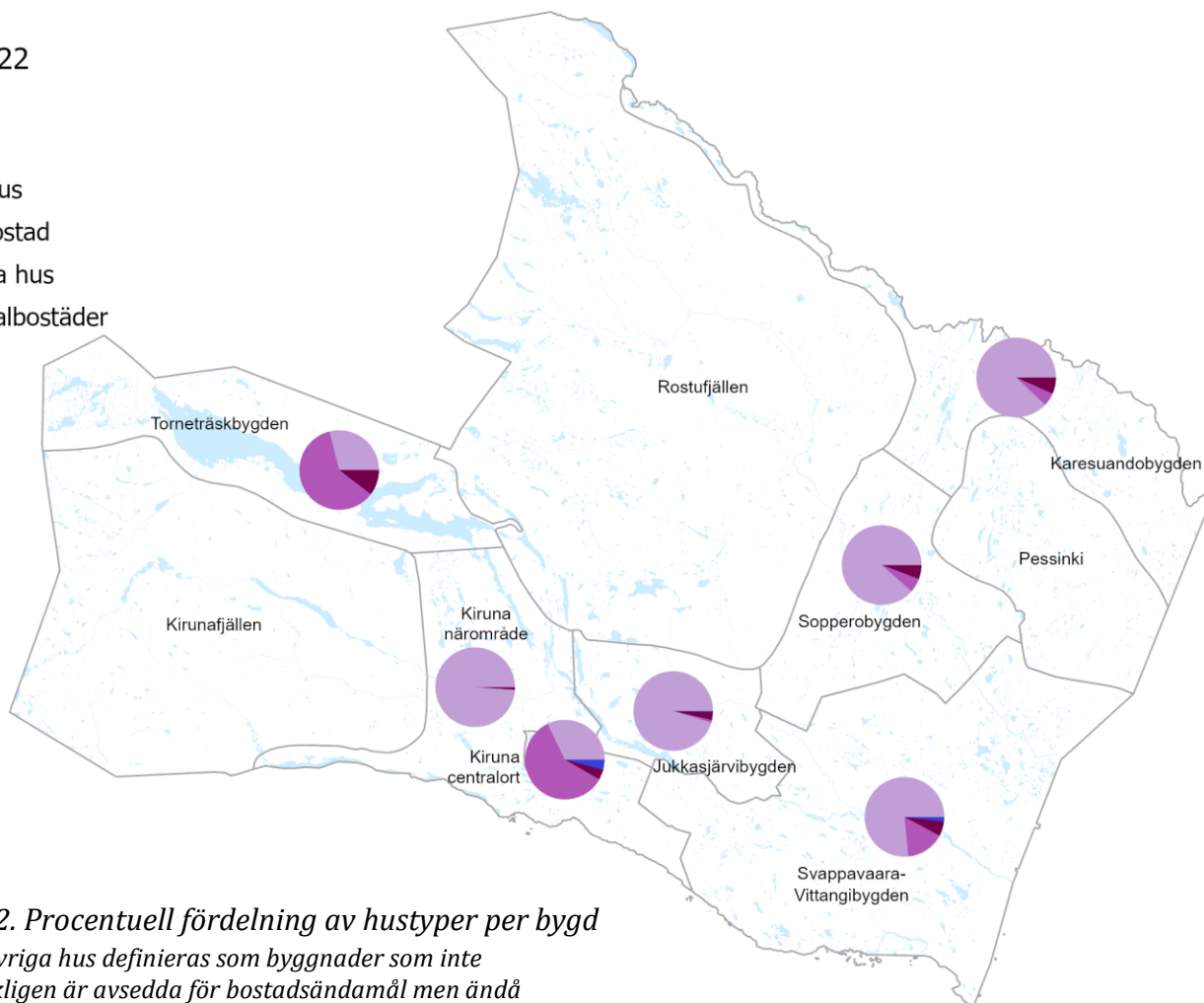
5.2.3 Bostadsbeståndet i kommunens delområden

Jukkasjärvibygden	599
Karesuandobygden	315
Kiruna centralort	10 147
Kiruna närområde	283
Sopperobygden	140
Svappavaara- Vittangibygd	794
Torneträskbygden	183
Totalt	12 461

Tabell 6. Antal bostäder per bygd och totalt 2022

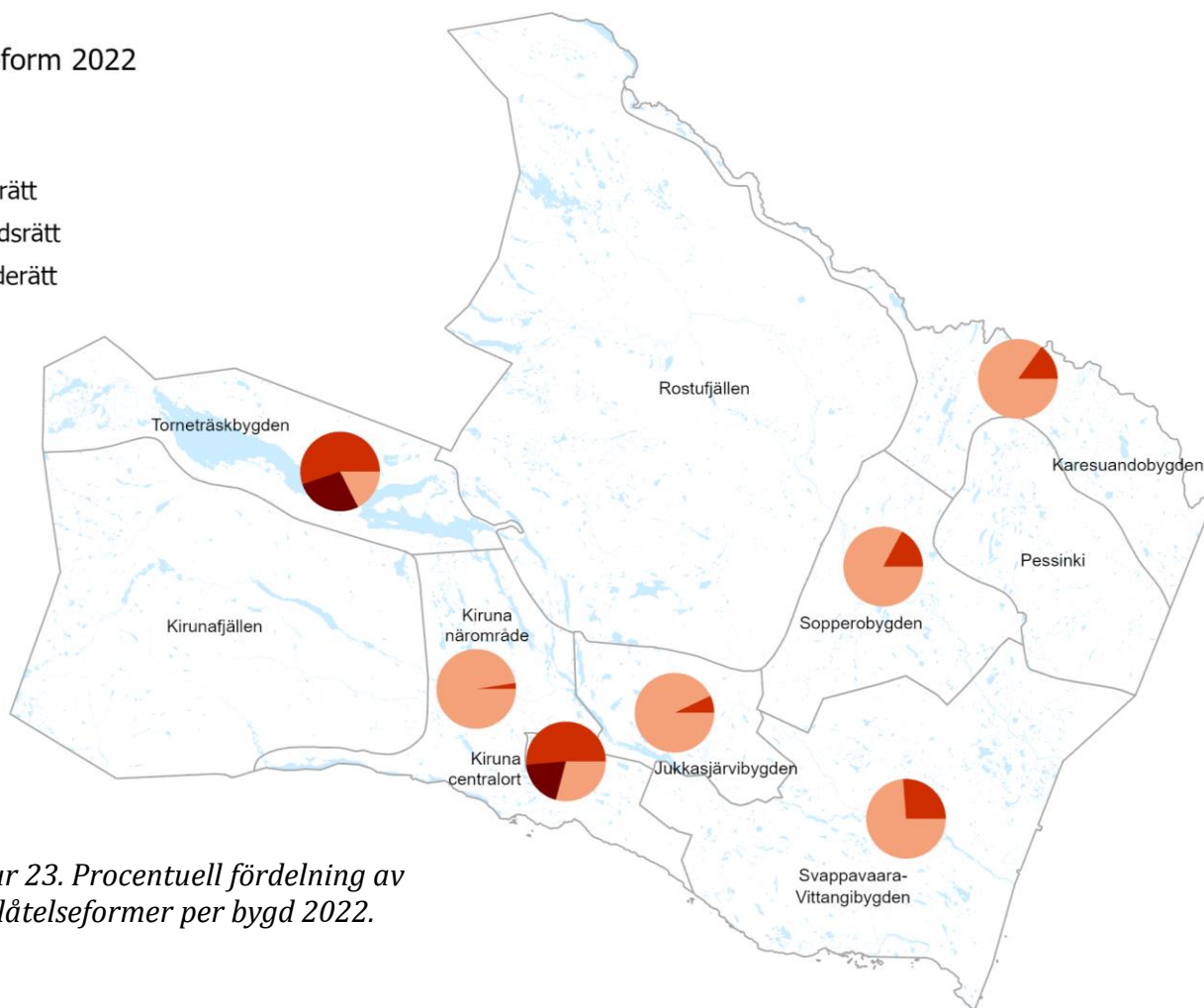
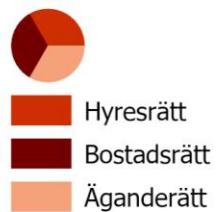
Nedan följer kartor över bostadsfördelning på bygdnivå efter hustyp och upplåtelseform.

Hustyp 2022



Figur 22. Procentuell fördelning av hustyper per bygd 2022. Övriga hus definieras som byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Upplåtelseform 2022



Figur 23. Procentuell fördelning av upplåtelseformer per bygd 2022.

	Lägenheter utan kök	1 rum och kokvrå	1 rum och kök	2 eller fler rum och kokvrå	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 eller fler rum och kök
Luossavaara	1	1	69	0	150	198	29	2
Järnvägen	0	0	13	0	77	85	57	1
Övre Norrmalm	1	21	10	34	107	70	12	0
Nedre Norrmalm	0	14	3	7	55	94	24	1
Högalid	1	35	72	9	174	134	52	2
Centrum	1	52	102	2	215	318	41	18
Sandstensberget	0	107	58	27	224	162	3	0
Östermalm	31	25	139	154	172	41	19	2
Triangeln	0	1	19	0	120	132	16	0
Bolaget	22	101	93	86	190	177	36	3
Jägarskolan	0	0	114	2	39	41	49	0
Lombolo	0	146	64	0	253	238	120	4
Tuolluvaara	1	0	14	0	50	51	19	1
Lombolo Östra	0	32	17	0	30	42	42	3
Norgevägen	18	38	7	14	32	17	3	1
Jukkasjärvi	0	2	8	0	5	2	0	0
Svappavaara	0	0	11	0	17	16	4	0
Vittangi	6	42	17	2	24	27	9	2
Sopperobyarna	0	0	5	0	2	2	2	0
Karesuando	0	4	5	1	7	3	4	0

Tabell 7. Antal lägenheter efter storlek (antal rum) 2022. Exklusive småhus. Övriga delar av kommunen har endast småhus eller bara enstaka lägenheter.

5.3 Entreprenörsbostäder

Kring år 1996 – 2005 så rev/kallställde Kirunabostäder AB bostadshus för att man hade tomma lägenheter. År 2006 - 2008 var det i stället underskott på bostäder till följd av att LKAB startade arbetet med ny huvudnivå och kulsinterverket KK4. Till följd av bostadsbristen har vanliga bostäder köpts upp av företag och privatpersoner och fungerar som entreprenörsboenden. I en enkät som skickades ut till byggherrar inom NKC framgick det att de hyr både villor och lägenheter till sina anställda. Det finns cirka 1 400 bostäder som ingen står skriven på. Utifrån statistiken tycks det finnas fler tomma lägenheter i flerbostadshus än tomma småhus. En del av dessa fungerar troligtvis som entreprenörsbostäder. Eftersom det är svårt att ta reda på hur de här tomma bostäderna används utgår vi inte från dessa i beräkningarna.

För att kunna skatta antal entreprenörer, som bor i Kiruna utan att vara skrivna här, antar vi att alla entreprenörer idag har ett boende. För att kunna skatta antal bostäder som används som entreprenörsbostäder i kommunen har vi gjort antagandet att de bolagsägda småhusfastigheter som finns i kommunen används som entreprenörsbostäder. Antal bolagsägda småhusfastigheter i Kiruna centralort, Jukkasjärvi och Kurravaara med omnejd ligger på 92 st (exklusive LKAB). LKAB äger 47 småhusfastigheter men dessa antas till största del hyras av privatpersoner. Det finns även privatpersoner som äger ett flertal småhusfastigheter och lägenheter som hyrs ut till entreprenörer. Kommunen gör antagandet att det rör sig om ca 100 småhus och ca 60 lägenheter. LKAB hyr ut ca 250 lägenheter till entreprenörer i gamla Kiruna centrum. I Kiruna centralort uppskattar kommunen att det finns ca 700 entreprenörsbostäder/bäddar i baracker/moduler. Dessa finns bland annat inom NKC, vid Jägarskolan, vid Bolagsskolan, inom industriområdet söder om Malmvägen, vid Skolgatan, vid Lombolia och i Tuolluvaara. Entreprenörer bor även på hotell om än i mindre grad. I Svappavaara uppskattar kommunen att det finns ca 40 entreprenörsbostäder i baracker/moduler och 24 villor används som entreprenörsbostäder. I Vittangi används 3 villor som

entreprenörsbostäder. Vi gör antagandet att det finns 5 bäddar/småhus, 2 bäddar/lägenhet och 1 bädd/entreprenörsboende i barack/modul. Det ger ca 2 445 bäddar i kommunen. Vi antar att detta likställs med antal entreprenörer i kommunen vilket alltså är ca 2 445 personer. Se tabell 8.

	Antal bostäder	Antal bäddar/ entreprenörer
Antal bolagsägda småhusfastigheter	92	460
Privatuthyrda småhus	127	635
Privatuthyrda lägenheter	60	120
Lägenheter med rivningskontrakt (LKAB)	250	500
Entreprenörsbostäder i baracker/moduler	740	740
Totalt	1 269	2 445

Tabell 8. Antal bostäder som används som entreprenörsbostad samt antal bäddar vilket vi likställer med antal entreprenörer i kommunen idag.

I flera fall är det flera personer som delar på boendet då man jobbar 7-dagar skift och går i omlott på boendet. I praktiken kan det innebära att det faktiska antalet personer som pendlar till kommunen är ännu högre.

För att kunna göra ett antagande om antal inpendlande arbetskraft från utlandet räknar vi att entreprenörer tillhör den arbetskraft som finns inom branscherna tillverkning och utvinning, transport samt byggverksamhet vilket var 541 personer år 2021 (figur 16) om vi också antar att det inte finns någon utpendling inom dessa branscher. Antal dagpendlare beräknas vara 14,6 % (antagande från figur 18) vilket ger att 79 personer dagpendlar till kommunen från övriga Sverige och 462 personer pendlar in från övriga Sverige och har ett boende i kommunen eftersom de befinner sig längre tid i här. Antalet inpendlande arbetskraft från utlandet ges av antal entreprenörer (bäddar) enligt antagandena och beräkningen ovan minus antal inpendlare från Sverige (exklusive dagpendlare). Vilket ger ca 1 580 entreprenörer som pendlar in till kommunen från utlandet.

Antal entreprenörer/bäddar	2 445
Inpendlande arbetskraft från Sverige med bostadsbehov	462
Inpendlande arbetskraft från utlandet med bostadsbehov	1 983

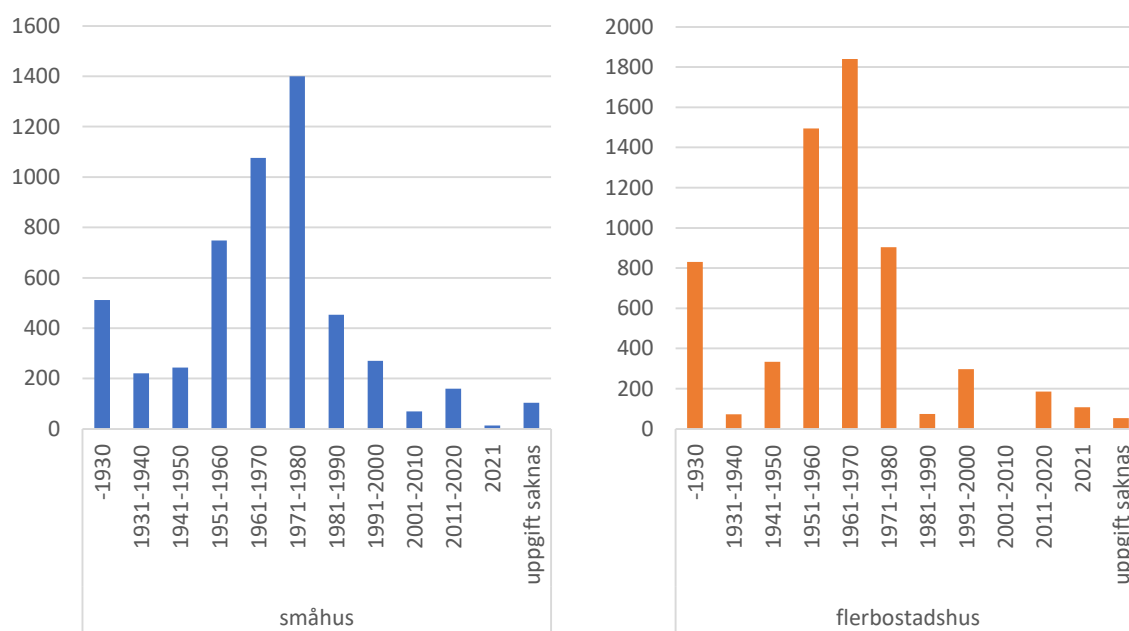
Tabell 9. Antal inpendlande arbetskraft från utlandet med bostadsbehov.

Bristen på bostäder har gjort att de företag som lämnar anbud på projekt i Kiruna räknar in en hög risk vad gäller boende. Det kan handla om summor på ca 2000–3000 kr/natt/person motsvarande ett boende på hotell. I ett av byggprojekten i nya Kiruna centrum provade man en ny modell för att hantera entreprenörsboenden. Där stod projektet för boendet vilket innebar att företagen inte räknade med boendet i sina anbud. Detta gjorde att kostnaden för projektet i sin helhet blev betydligt mindre. Det som gjorde detta möjligt var att projektet tillfälligt fick tillgång till mark i nya Kiruna centrum där de ställde upp baracker som rymmer drygt 200 enrumslägenheter. Lägenheterna är utrustade med toalett, dusch och trinettkök. Det finns även ett gym, ett gemensamhetsutrymme, gemensamt kök och matrum. Kostnaden med allt detta inräknat var 184 kr/natt.

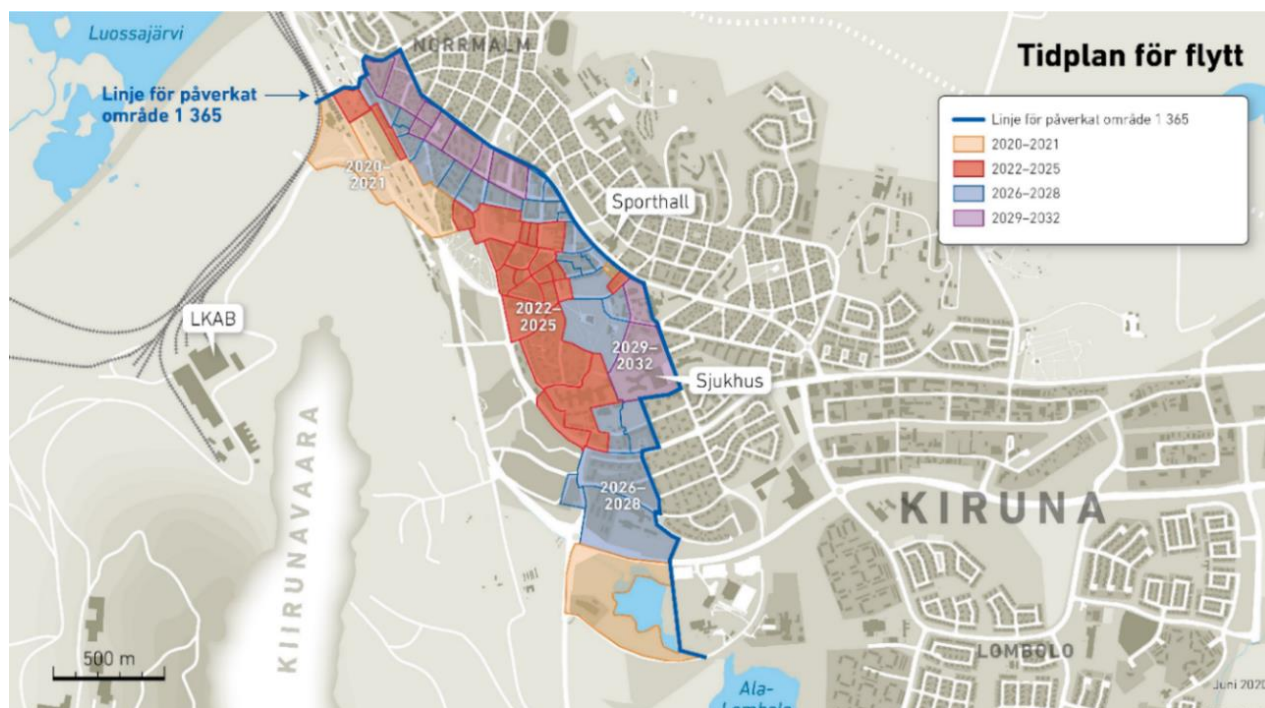
Det är kommunens målsättning att en större andel av de inpendlande ska vara bofasta framöver för att balansera den bofasta befolkningen och säkerställa ett attraktivt samhälle som också ekonomiskt kan bära sig självt.

5.4 Byggnade

Kirunas bestånd av flerbostadshus byggdes i huvudsak under perioden 1910–1930 och 1950–1975. Även småhus byggdes främst under dessa perioder även om småhusbebyggelsen är mer historiskt utspridd. Byggtakten har historiskt påverkats starkt av gruvnäringen och dess anställningsbehov. Kiruna centralort har under långa perioder haft brist på bostäder. I slutet av 70-talet fanns dock ett överskott med anledning av hög byggtakt och en vändning i gruvnäringen.



Figur 24. Byggår på befintligt bestånd, flerbostadshus och småhus Kiruna kommun.



Figur 25. Tidplan för flytt, juni 2020 (LKAB).

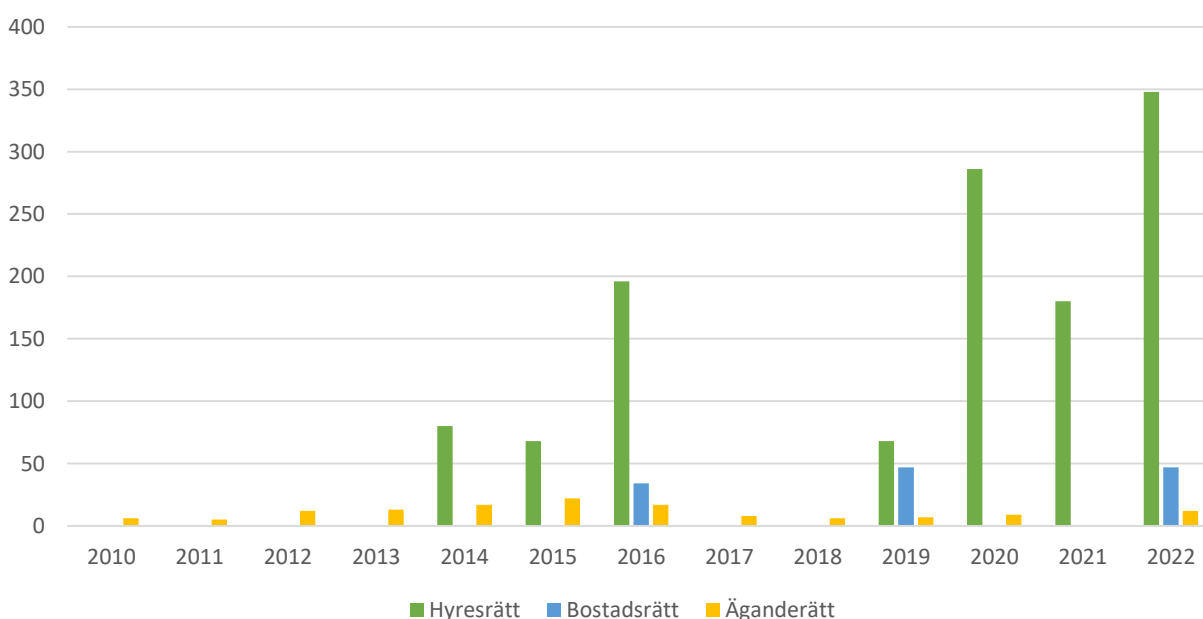
Hela Kiruna och det aktuella bostadsbyggandet är påverkat av den pågående stadsomvandlingen i Kiruna centralort. Omvandlingsprocessen startade 2004 då man konstaterade att bebyggelsen i Kiruna centralort kunde komma att påverkas av gruvbrytningen. 6 000 personer måste flytta och sammanlagt påverkas cirka 3 000 bostäder som ska avvecklas och byggas upp på nytt. Dessutom planeras ytterligare 1 000 bostäder för att kompensera bostadsbrist enligt Kiruna kommuns översiktsplan 2018. Avvecklingen planeras pågå fram till 2032 då de sista etapperna försvinner. De första etapperna i nya centrum hade inflyttning under 2021.

Ser man på hela beståndet inom det område som påverkas av utbrytningen av huvudnivån 1365 och där avveckling ska ske först 2023 - 2030 så finns bara folkbokförda i 53% av bostadsbeståndet. Det innebär att 47% antingen är uthyrda med rivningskontrakt eller tomma. Den snabbare utflyttningstakten från detta område innebär ett ännu större tryck på bostadsmarknaden då tillräckligt med bostäder inte har hunnit färdigställas för att hantera omflyttningen. Utvecklingen hinner i dagsläget inte med avvecklingen men väntas komma i kapp och det ser ut att finnas ett överskott av bostäder inom något år.

5.4.1 Pågående och planerade bostäder

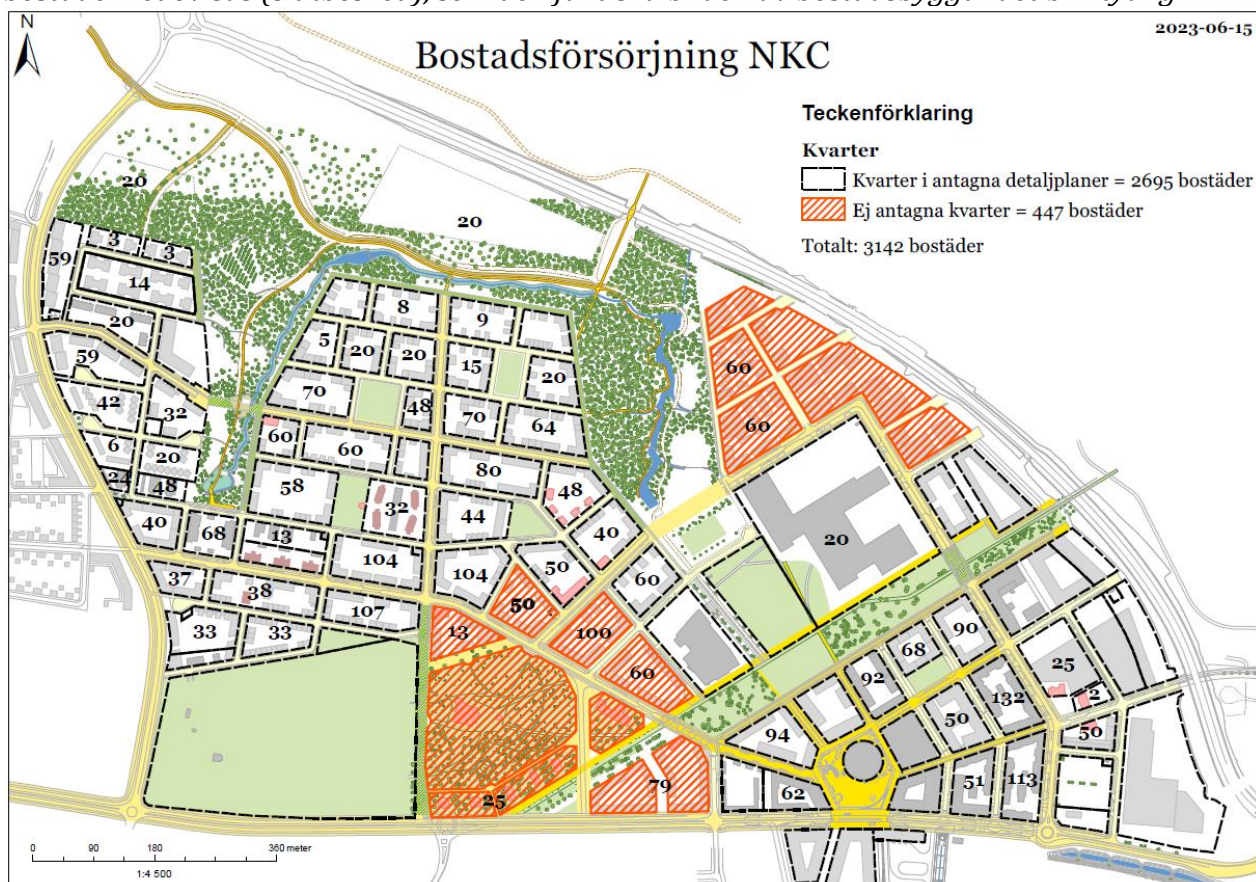
Enligt LKAB färdigställdes 147 bostäder under år 2022 och under år 2020 – 2021 färdigställdes 267 bostäder där majoriteten var hyresrätter. Nybyggnationen av äganderätter håller sig på en låg men mer stabil nivå, men även den har ökat igen efter en minskning under 2000-talet. I dagsläget byggs det få bostadsrätter. Det ökande bostadsbyggandet förklaras helt av den pågående stadsomvandlingen. Under 2000-talet var byggtakten låg i Kiruna. Den har ökat under 2010-talet och det byggs nu mer än vad det gjort på minst 20 år och där är LKAB den aktör som stått för och finansierat större delen av bostadsbyggandet.

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2023) förväntar sig kommunen att påbörja 323 lägenheter i flerbostadshus under 2024. Kiruna Näringsfastigheter AB kommer exempelvis att starta bygget av 78 lägenheter i centrala Kiruna under 2024. Enligt LKAB har det avvecklats 373 bostäder inom stadsomvandlingen fram till 2021.



Figur 26. Färdigställda bostäder efter upplåtelseform 2010–2022 i Kiruna kommun (SCB). Siffrorna i tabellen stämmer inte helt överens med verkligheten. Enligt SCB:s definition är en bostad påbörjad när startbesked inkommit till kommunen. SCB:s sätt att redovisa påbörjande

med startbesked innebär att det är först efter cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas (slutbesked), som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig.



Figur 27. Antalet bostäder vid maximal exploatering i antagna och ännu inte antagna detaljplaner i Nya Kiruna centrum. Siffrorna för antalet bostäder i ej antagna kvarter är ungefärliga och kan komma att ändras. Kiruna kommun, 2023.

Enligt bilden ovan planeras Nya Kiruna centrum innehålla sammanlagt drygt 3 100 bostäder varav 2 695 ligger inom antagen detaljplan. Siffrorna är preliminära och beror på exploateringsgraden. Utifrån planerad exploatering ser siffrorna ut att kunna bli lägre (se tabell 11). Bedömningen av arbetsgruppen för Nya Kiruna centrum är för närvarande att den byggbara marken inom Nya Kiruna centrum räcker till år 2030 utifrån dagens redovisade exploateringsstal.

Den faktiska exploateringen påverkas av vilka sakägare som LKAB ersätter till följd av stadsomvandlingen. Även om en detaljplan tillåter exempelvis 40 bostäder inom ett kvarter så kan det bli så att kvarteret i stället bebyggs med 8 småhus om småhusägare ska ersättas. Kulturmiljöbyggnader som flyttas drar också ned exploateringsgraden liksom parkeringar. Om parkeringsfrågan ska lösas med markparkeringar tar det stor plats av kvarteren. Ett exempel är kvarteret dit "Gula raden" (kulturbyggnader) har flyttats där exploateringen endast blev ca 20% av möjlig exploatering.

Tabellen nedan visar på nyligen antagna och kommande detaljplaner som tillsammans ska täcka bostadsbehovet som föranleds av stadsomvandlingen. Detaljplaner som drivs av privata aktörer finns inte med i tabellen. Sammantaget har kommunen en plan för hur bostadsförsörjningen ska lösas för att ersätta de bostäder som försvinner. Nya bostäder kommer delvis byggas inom Nya Kiruna centrum delvis i andra delar av centralorten och kommunen.

Nyligen antagna detaljplaner medger cirka 2 860 bostäder, där 2 245 ligger i Nya Kiruna centrum. Planerad exploatering medger färre bostäder. Inom området Jägarskolan medger detaljplanen 450

bostäder men den planerade exploateringen innebär ca 200 bostäder. Planberedskapen för pågående detaljplaner och utpekade områden i Fördjupad översiktsplan för Kiruna centralort uppskattas för tillfället medge cirka 1 080 nya bostäder inom 5 år och 1 270 extra inom 10 år.

Område	Antagna detaljplaner	Planläge inom 5 år	Planläge inom 10 år
NKC	2 245	884**	50
Jägarskolan	450* (200)		
Förtätning (planerna, Glaciären, Termiten, Gösen, Palsen)	350		
Jukkasjärvi	68		
Kasen (FÖP)		50	
Karhuniemi (FÖP)			20
Sandstensberget (FÖP)		21	
Kommunförrådet		100-150***	
Söder om Lombolo (FÖP)			100
Tuolluvaara		25	100
Söder om Malmvägen			1 000****
Summa	2 863*-3 113	1 080-1 130	1 270

Tabell 10. Planberedskap 2023 totalt (inklusive stadsomvandlingen). *Detaljplanen medger redovisade antalet bostäder. Planerad exploatering medger färre bostäder (). **Detaljplaner laga kraft år 2023. ***Innebär avveckling av nuvarande verksamhet. ****Innebär att industrifastigheterna flyttas eller avvecklas.

Siffrorna i kolumnerna för planläge inom 5 och 10 år anger ytterligare antal bostäder. Kiruna kommun, 2023.

Utöver ovanstående planeras ytterligare detaljplaner för bostäder i Jukkasjärvi, Tuolluvaara och Laxforsen som drivs av privata aktörer. Dessa tas inte med i beräkningarna.

Kommunen bedömer att detaljplanerna inte kommer att exploateras fullt ut. Av det som hittills byggts så har den faktiska exploateringsgraden varit 85% av den maximala exploateringsgraden. För att se effekterna av detta gör vi ett antagande om en fortsatt exploatering på 85% av den maximala exploatering som medges i detaljplanerna. Det innebär i stället 2 433 bostäder i antagna detaljplaner, 918 bostäder ytterligare inom 5 år och 1 240 bostäder ytterligare inom 10 år.

	Antagna detaljplaner	Planläge inom 5 år	Planläge inom 10 år
Summa:	2 433	918	1 240

Tabell 11. Planberedskap totalt (inklusive stadsomvandlingen) i antal bostäder vid en exploatering på 85% av vad detaljplanerna maximalt medger. Siffrorna anger ytterligare antal bostäder.

5.5 Områden med behov av bostäder

Det råder bostadsbrist i Kiruna centralort, i Svappavaara och i Abisko. Behov av bostäder finns även i Lannavaara. Till följd av satsningarna inom gruvnäringen kommer det troligen bli en ökad efterfrågan på bostäder i Vittangi och Svappavaara.

För Kiruna centralort finns utpekade områden för framtida bostadsbebyggelse i gällande översiktsplan. Ytterligare mark behövs för att kunna skapa ett varierat utbud av bostäder samt kompletterande funktioner. Ett sådant område kan vara att utöka det utvecklingsområde i Tuolluvaara som finns i översiktsplanen. En förstudie för bostadsbyggande i Abisko har gjorts. Där finns möjlighet att bygga ut ett nytt område för småhus och att förtäta. Det kräver framtagande av en ny detaljplan och ändring av befintlig detaljplan.

Utveckling av turistverksamhet pågår i Lannavaara. Behovet av mark för bostäder bör följas upp. Det långsiktiga behovet av bostäder är planmässigt tillgodosett i Svappavaara och Vittangi. Hela Svappavaara är detaljplanelagd och det finns god planberedskap för bostäder och kontor. Detta gäller främst norra delen av byn samt området för den rivna delen av flerbostadshuset Ormen Långe. I Svappavaara finns förslag på utveckling av både bostäder och industri i den fördjupade översiktsplanen. Nästan hela Vittangi är detaljplanelagd. Det finns möjlighet att bygga viss småindustri, både i södra och nordöstra delen av byn i enlighet med detaljplan. Ett tiotal fristående bostäder får byggas i byn och i utkanten av byn får knappa tio tomter bebyggas med bostäder i enlighet med detaljplan.

Lokalisering av bostäder är ett av de viktigaste verktygen för att skapa förutsättningar för ett hållbart samhälle. Det är viktigt med en samordnad planering för bostadsutbyggnad och infrastruktur för att ge förutsättningar för ett transportsnålt samhälle. Vid lokalisering av bostäder behöver olika aspekter beaktas, som tillgänglighet, trafiksäkerhet, buller och luftkvalitet.

5.6 Fritidshus

År 2021 fanns cirka 2 600 fritidshus i kommunen. Antalet har ökat med cirka 500 sedan början av 2000-talet. I länet i stort har antalet fritidshus ökat generellt och antalet som ägs av utländska medborgare har ökat markant. Trenden syns i hela Sverige. 68% av ägarna till ett fritidshus i Kiruna bodde själva i Kiruna 2019. Det är ur ett nationellt perspektiv ovanligt, då det vanliga är att ägaren till ett fritidshus bor i annan kommun än fritidshuset ligger i (SCB 2019).

För att klassas som fritidshus ska ett småhus sakna folkbokförd befolkning och taxeras som småhusenhet eller lantbruksenhet (ej aktivt) enligt vissa koder i fastighetsregistret. Huset måste ägas av fysiska personer (inklusive utländska medborgare) alternativt dödsbon.

5.7 Ödehus

Exakt hur många tomma hus som finns i Sverige vet ingen riktigt. Rent juridiskt är hus sällan övergivna, det finns nästan alltid en ägare. Enligt statistik från 2018 finns det 4,7 miljoner hushåll men 4,9 miljoner bostäder i Sverige. Det innebär att det finns 200 000 bostäder som eventuellt står obebodda. Dessutom finns 500 000 fritidshus som inte räknas in i beståndet. Den största andelen ödehus tror man finns i Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län, även om antalet är större i mer tätbefolkade delar av landet (SVT 2020).

Kiruna har över 12 460 bostäder men endast 11 000 hushåll. Det finns med andra ord cirka 1 400 bostäder som ingen står skriven på. Huruvida dessa faktiskt står tomma eller inte är svårt att bedöma liksom skicket på bostäderna. En anledning till att bostäder tycks stå tomma är på grund av brister vid registrering av lägenheter och vid folkbokföring. En del kan vara övernattningslägenheter, entreprenörsbostäder, säsonsboende eller lägenheter som evakuerats i väntan på rivning med anledning av den pågående stadsomvandlingen. En del av dessa finns troligtvis långt utanför centralorten och är inte ett reellt boendalternativ för de planerade nya

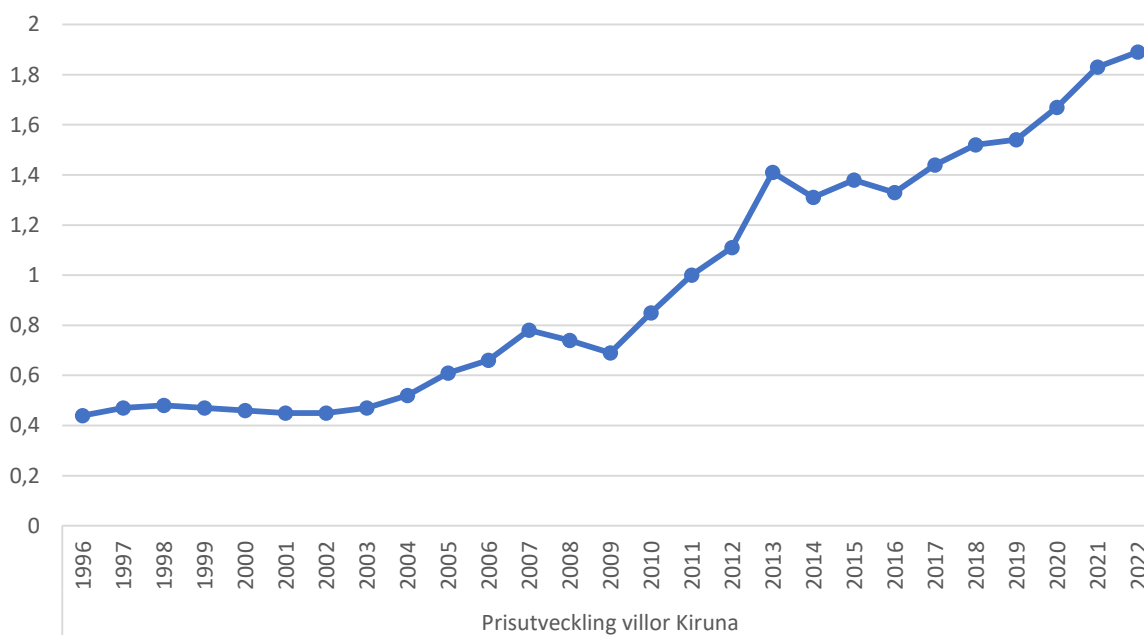
arbetsställena i centralorten. Utifrån statistiken tycks det finnas fler tomma lägenheter i flerbostadshus än tomma småhus. Det kan förklaras av att småhus utan folkbokförd befolkning ofta hamnar in i statistiken över fritidshus enligt ovan, oavsett om de används som fritidshus i praktiken. Sammanfattningsvis är det svårt att avgöra antalet tomma bostäder genom att endast titta på statistiken.

Flera kommuner har under de senaste åren genomfört ödehusinventeringar för att ”rädda” dem. Exempelvis har Pajala hittat 200 tomma eller delvis tomma hus och har numera en kö av intresserade köpare (SVT 2019, 2021). Genom en inventering av antalet ödehus kan en kommun hitta intresserade köpare som vill ta över och renovera upp ett äldre bostadshus, något som för en privatperson kan vara ekonomiskt lättare än att få lån för ett nybygge.

5.8 Bostadsmarknad och prisutveckling

Enligt Svensk Mäklarstatistik låg priset för en villa i Kiruna på ca 21 100 kr/m² i april 2023, med ett medelpris på 2 512 000 kr. Bostadsrättsmarknaden har det senaste året haft en ännu högre ökning. Där ligger kvadratmeterpriset i Kiruna på nästan 21 000 kr april 2023.

Rivningen av det äldre bostadsbeståndet och fler nyproducerade bostäder innebär en minskning av antalet bostäder med billigare hyra vilket minskar utbudet för de med lägre inkomst.



Figur 28. K/T (köpeskillingskoefficienten). Anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt (Svensk Mäklarstatistik).

I Norrbottens län anser 12 av kommunerna att höga produktionskostnader är en av de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i kommunen och sju kommuner ser svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor (Norrbottens län 2023). En stor utmaning i Kiruna är privatpersoners möjlighet att få banklån för köp av bostad. För privatpersoner krävs generellt högre handpenning utanför Kiruna centralort då bankerna inte är beredda att låna ut en lika hög andel av köpeskillingen. Detta är ett problem som hela Norrbottens län märker av. Sju kommuner bedömer i 2023 års bostadsmarknadsenkät (Norrbottens län 2023) att svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor är en faktor som begränsar bostadsbyggandet.

Enligt Kiruna kommun stod 408 personer i tomtkö för småhus den 31 december 2023 och 8 tomter fördelades under året.

5.9 Boende för olika grupper

5.9.1 Äldre

Inom Östermalmområdet har Kirunabostäder seniorbostäder på Thulegården med 48 lägenheter och på Runabacken 32 lägenheter. I nya Kiruna centrum finns seniorboende Växeln 1 med 38 lägenheter. Seniorbostäder är för äldre 70+ som inte har hemmaboende barn. Till seniorbostäderna gäller samma kö som för övriga bostäder inom Kirunabostädernas bestånd. I seniorbostäderna bor man självständigt, i egen lägenhet, men har möjlighet att umgås med grannar och ordna aktiviteter i gemensamma utrymmen som finns i bostadshuset. Även LKAB fastigheter har uppfört ett seniorboende i nya centrum.

Antalet äldre (65+ år) väntas öka under perioden 2023 - 2030. Inom denna kategori är det fler äldre-äldre (80+ år) som driver på ökningen. Med anledning av den ökade andelen 80+ och en kommande revidering av Socialtjänstlagen, som på sikt innebär att kommuner ges ett utökat ansvar att erbjuda tidiga insatser, kommer behovet av särskilt boende för äldre öka de närmaste 10–20 åren, varpå det sedan kommer att sjunka igen. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023 bedömde kommunen att det var ett underskott av särskilt boende för äldre.

I dagsläget finns 259 boendeplatser på särskilda boenden inom kommunen. 15 av dessa upptas av korttidsbeslut och 6 av dessa är avlastningsplatser. Ett nytt korttidsboende har öppnats under juni 2023 med 15 platser (Solbacken 3). Under 2020 - 2022 avvecklades 48 boendeplatser. Solbacken 1, 2 och 3 kommer att avvecklas i december 2024 på grund av stadsflytten och ersättas av ett nytt boende i nya Kiruna centrum. Ängsgårdens äldreboende i Vittangi utökas med 4 - 5 platser för särskilt boende. På Blomstergården i Vittangi har socialförvaltningen öppnat upp för trygghetsboende i stället för särskilt boende (18 platser) och kopplat till det har socialnämnden i augusti 2023 beslutat att införa biståndsbedömt trygghetsboende. Den nya Boendeplanen (2023) pekar på att kommunen kan komma att ha ett underskott på ca 30 boendeplatser fram till 2030 då gruppen 65+ kommer att öka med drygt 200 personer. I förvaltningen finns ett pågående utvecklingsarbete gällande biståndsbedömningen vilket kan komma att påverka prognosen positivt framöver. (Socialförvaltningen)

Utskrivningstakten har ökat sedan Lagen om samverkan vid utskrivning från slutna hälso- och sjukvård (2017:612) kom. Kommunernas ansvar har ökat i och med att kommunen måste ta emot personer redan efter tre dagar efter att de förklarats för medicinskt färdigbehandlade från sjukvårdsinrättning. Att regionen sedan dragit ned på vårdplatser vid Kiruna sjukhus har påverkat den kommunala omsorgen ytterligare.

Särskilt boende för äldre	Antal platser
Movägen	99
Mysinge	59
Gläntan	32
Solbacken 1 & 2	36
Ängsgården	14
Blomstergården	18
Videgården	10
Minus korttids	15
Antal boendeplatser	259

Tabell 12. Antal boendeplatser på särskilt boende i Kiruna kommun. Fjällgården (16 platser) har avvecklats under 2023, Solbacken 1 och 2 avvecklas mellan 2023 och 2026. (Socialförvaltningen)

Medianålder på särskilt boende är 86 år 2021, vilket är samma medianålder som i riket. Medianvårdtiden är cirka 560 dagar år 2022. År 2021 hade 9% av invånare i åldern över 65 år hemtjänst (Kolada).

5.9.2 Grupp- eller servicebostäder (LSS)

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 bedömdes det finnas ett otillräckligt antal bostäder för personer med funktionsnedsättning i förhållande till behovet.

Socialförvaltningen driver idag 10 grupp- eller servicebostäder för totalt 53 brukare enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387). Utöver dessa finns det korttidsplatser samt fritidsverksamhet. Behovet har varit stabilt ökande de senaste åren och eftersom brukarna ofta flyttar in när de är unga för att sedan bo livet ut kommer behoven kvarstå. Ett gruppboende färdigställdes 2015 samt fem nya servicelägenheter 2020.

På grund av stadsomvandlingen kommer 3 servicelägenheter på Konduktörsgatan att behöva ersättas år 2027. Ett LSS boende på Finngatan med fyra lägenheter och dagverksamheten, som är ett resurscenter, behöver ersättas år 2028 enligt nuvarande prognoser.

Det finns idag en kö för att få ett särskilt boende enligt LSS. Därför finns ett behov av ytterligare särskilda boenden. För att möta behovet planeras förtätning av befintlig gruppboende på Tarfalavägen som idag har 4 lägenheter. Förtätningen innebär en utbyggnad med två lägenheter. Det finns 8 gruppboenden idag men de som får beslut på särskilt boende har andra behov. Därför pågår diskussioner om att utöka med 9 servicelägenheter i Kirunabostädernas bestånd i nya Kiruna centrum. Beslut finns på att bygga ett nytt LSS-boende i nya Kiruna centrum.

5.9.3 Unga

I Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömer Kiruna kommun att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar (19–25 år), gymnasieelever och studenter. I Kiruna finns studentbostäder hos Kirunabostäder och Svenska Studenthus. Det sistnämnda har nybyggda studentbostäder i anslutning till Nya Kiruna. Kirunabostäder reserverar 25 procent av alla lediga en- och tvårumslägenheter till ungdomar mellan 18–24 år. Dessa publiceras med förtur i ordinarie bostadskö.

5.9.4 Nyanlända

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 bedöms bostadsmarknadsläget vara i underskott för både självbosatta och anvisade nyanlända. Den generella bostadsbristen påverkar de självbosatta. När det gäller anvisade nyanlända är det ett underskott i förhållande till de blockförhyrda bostäderna (andrahandsbeståndet) som finns, där det är en brist på bostäder för familjer. Under år 2023 skulle Kiruna kommun ta emot 11 nyanlända personer (Kiruna kommun 2023). De kommer som både kvotflyktingar och från Migrationsverkets anläggningar. Utöver detta tar Kiruna kommun emot skyddsbehövande från Ukraina. År 2022 förbereddes mottagande för 95 personer och år 2023 var fördelningstalet 47 personer.

Vad gäller ensamkommande barn är läget svårprognostiserat. Inflödet av ensamkommande har reducerats kraftigt de senaste åren. Kiruna kommun har tilldelats två ensamkommande barn under 2024. Om det finns ensamkommande barn i gruppen kvotflyktingar eller enligt massflyktingsdirektivet har Kiruna fått sin tilldelning. Kiruna har inte längre ett HVB-hem och i de fall ensamkommande barn haft behov av denna boendeform samarbetar Kiruna med andra kommuner och löser situationen. Det finns idag ett stödboende.

För att Kiruna kommun ska uppfylla gällande lagstiftning, att nyanlända ska erbjudas bostad, lämnas 10 procent av Kirunabostädernas lediga lägenheter till Kiruna kommuns integrationsenhet på kommunledningsförvaltningen. Integrationsenheten fördelar lägenheterna till nyanlända eller personer som fått permanent uppehållstillstånd med placeringsort Kiruna.

5.9.5 Bostäder för dem som står längst från bostadsmarknaden

Socialförvaltningens individ och familjeomsorg (IFO) förmedlar idag cirka 61 andrahandskontrakt för dem som av olika anledningar inte kan hyra en lägenhet i eget namn. Kommunen har försökt upphöra med att hyra ut i andra hand sedan 2012. Hittills har dock dessa kontrakt endast minskat marginellt.

Socialförvaltningen blockhyr två kategoriboenden, ett med missbrukarprofil och ett med socialpsykiatrisk profil. Kommunen önskar samverka med samtliga hyresvärdar i kommunen för att avsätta 10% i det totala beståndet för social förtur. Förslaget till samverkan kring social förtur utgår från att minska risken för segregation. När socioekonomiskt homogena grupper finns samlade ger det effekter på individernas hälsa och livsvillkor. Om samhället och kommunen kan ta tillvara grannskapseffekten som skapar ökad integration och delaktighet i samhället finns många vinnare, inte minst individer ur socioekonomiskt utsatta grupper och samhället i stort enligt rapporten från Ramböll om ”Kunskapsöversikt om segregation 2020”. Att bryta mönster, öka delaktighet hos individer och skapa viktiga jämlika sammanhang i samhällen är uttalade målområden i Agenda 2030 (mål 10: minskad ojämlikhet; mål 11 hållbara städer och samhällen).

Eftersom bostadssituationen ser ut som den gör är det inte bara personer med tidigare anmärkningar som har svårt, utan även enskilda med för kort kötid eller barnfamiljer som lever i svåra familjesituationer eller trångbott. Även bostäder avsedda för eventuellt behov av skyddat boende och behov av obrutna vårdkedjor kan inte verkställas då bostäderna upptas av andra. Det finns inget avtal om sociala förturer, socialförvaltningen får lösa det från fall till fall. (Socialförvaltningen)

Det genomfördes vräkningar under år 2023. Det fanns barn bland vräkningarna.

5.10 Socioekonomisk boendesegregation

Folkhälsomyndighetens kommunfaktablad (2020) och temat inkomst visar tydliga ojämlika förhållanden ekonomiskt mellan kvinnor och män samt inom gruppen män i Kiruna kommun. 41% av männen (ålder 20 – 64 år) i Kiruna kommun räknades 2019 ha hög inkomstnivå, motsvarande andel för kvinnor är 14,5%. Båda grupperna ligger högre i nivå i jämförelse med Norrbottens län och riket. Vad gäller låg inkomstnivå tillhör 11,8% av männen i kommunen samt 13,9% av kvinnorna denna grupp, vilket är lägre i jämförelse med Norrbottens län och riket. Skillnader på medelinkomsterna i Kiruna kommun mellan kvinnor och män rör sig kring 100 000 kr, enligt Regionfakta. I åldern 20 – 64 år utgör medelinkomster för Kiruna kommuns kvinnor 78% av männens och i åldern 65 år och uppåt ligger det på 75% (Regionfakta, 2022).

Det rör sig om stora skillnader mellan grupperna män och kvinnor och inom gruppen män. Denna skillnad i inkomstnivå mellan män och kvinnor har märkts sedan år 2000 då gruvindustrins löner ökat markant och hållit i sig under åren. Gruvindustrin är en mansdominerad bransch medan den offentliga sektorn är kvinnodominerad. Löneskillnaderna påverkar nivån på pension, vem av föräldrarna som är hemma för vård av barn (den med lägst inkomstbortfall för hushållet) och vem som har ekonomisk möjlighet att äga hushållens kapitalvaror (exempelvis bilar, kreditbedömning för bostadslån samt lån eller möjlighet att äga fritidshus/husvagn/skoter). (Regionfakta, 2021) Dessa skillnader gör att utmaningar finns gällande jämställdhet och jämlikhet utifrån Agenda 2030 och risk för segregation utifrån socioekonomiska faktorer finns.

Då kvinnorna i Kiruna kommun lever något längre än männen, men med generellt sämre pensionsnivå, påverkas delvis den ekonomiska möjligheten att äga bostad av eventuellt arv utifrån en makes tillgångar. Medellivslängden för kvinnor i Kiruna kommun är enligt Folkhälsomyndighetens kommunfakta 82,6 år och för män 79,5 år (Folkhälsomyndigheten, 2020). Båda gruppernas medellivslängd är lägre än motsvarande livslängd i Norrbottens län och i riket.

I Kiruna kommun fanns år 2022 17% utrikes födda mellan 18 – 64 år. Av databasen Kolada (Integration Kiruna kommun, för år 2021, då nyckeltal för år 2022 inte redovisats i databasen) var ”flyktingars etablering i arbete och studier” 79,5% av gruppen utrikes födda och i ålder 20-64år. Andelen utrikes födda kvinnor som förvärsarbetar är något lägre (69,9%) i jämförelse med män i samma åldersgrupp (80%). Dessa skillnader gällande inkomst från förvärsarbete, påverkar stor del av självförsörjningsgrad och andra välfärdssystem såsom pension. Detta socioekonomiska utgångsläge för framför allt utrikesfödda kvinnor innebär en ökad risk för segregation och utanförskap.

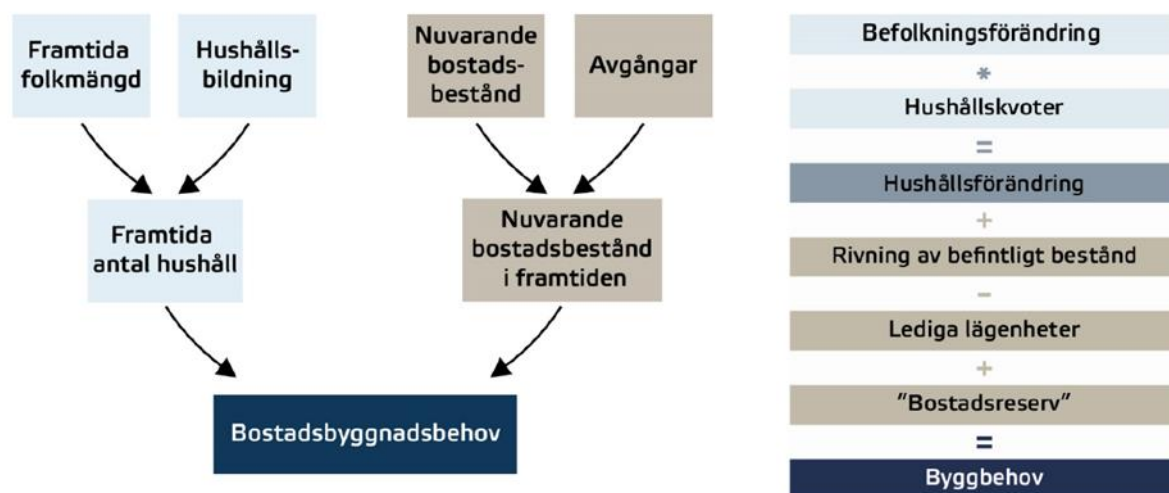
Yngre har generellt mindre ekonomiska medel sparade, om inte föräldrar eller mor- eller farföräldrar kan gå in med medel för främst bostadsköp. När det gäller tillgång till hyresrätter så beror den på hur lång tid man stått i bostadskö vilket kan slå negativt för de unga. Det kommunala bostadsbolaget medger dock förtur till små lägenheter för ungdomar och man kan ställa sig i bostadskö från 16 års ålder.

6 Det framtida behovet av bostäder

6.1 Hushållskvotmetoden

Det framtida behovet av nya bostäder bestäms i grunden av två faktorer: förändringen av det befintliga bostadsbeståndet och utvecklingen av antalet hushåll. Antalet hushåll bestäms i sin tur av befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning och hushållsbildning. Boverket presenterar i sin handbok för bostadsförsörjning och i rapporten "Behov av bostadsbyggande" en modell för att bedöma det framtida behovet av bostäder. För att bedöma det framtida behovet av bostäder, och därmed behovet av nya bostäder, krävs både en prognos över förväntat antal hushåll och en bedömning av hur det nuvarande bostadsbeståndet kommer att förändras i framtiden.

I figuren nedan presenteras på ett schematiskt sätt resonemanget ovan samt den så kallade hushållskvotmetoden som Boverket använder och som har använts för att göra en prognos för Kiruna kommun.



Figur 29. Illustration över modell för att bedöma det framtida behovet av bostäder. Källa: Boverkets rapport "Behov av bostadsbyggande". Illustration: Boverket

Utgångspunkten i modellen är att varje hushåll behöver en bostad. Detta är givetvis en förenkling eftersom det idag finns hushåll som har två och i undantagsfall även fler bostäder. Förenklingen är dock nödvändig för att kunna göra beräkningar. Då hushållskvoten (antal hushåll per person) varierar med åldern bör hushållsutvecklingen studeras för hushåll i olika åldersgrupper.

För att kunna göra en prognos har kommunen beställt så kallade hushållskvoter i ett-årsklasser från SCB. Hushållskvoterna avser den senaste femårsperioden vid respektive årsslut. Det är dock viktigt att vara medveten om att hushållsbildningen/hushållskvoterna kan förändras över tid (exempelvis genom att det blir fler ensamhushåll i de olika ålderskategorierna) vilket inte är möjligt att ta hänsyn till i denna prognos.

När man beaktar hushållsförändringar och även tar hänsyn till uppskattade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet får man en situation där man har åtminstone lika många bostäder som det beräknas finnas hushåll. Då kan grundproblemet - att alla hushåll ska ha någonstans att bo – sägas vara löst rent matematiskt. Om man eftersträvar en fungerande bostadsmarknad, är det dock inte sannolikt att detta byggande räcker för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande. Boverket har därför utvidgat modellen med ett antagande om att det är eftersträvansvärt med en "bostadsreserv" för att bostadsmarknaden ska fungera och omflyttningar av hushåll inom och mellan olika regioner ska kunna ske på ett friktionsfritt sätt. Detta innebär således att man behöver

ett bostadsöverskott där antalet bostäder överstiger antalet hushåll i varje region. Hur stort detta överskott bör vara, kan givetvis diskuteras. Boverket har i modellen antagit att en bostadsreserv på ca en procent är rimligt. Bostadsreservens storlek har beräknats genom att helt enkelt multiplicera det förväntade antalet hushåll med 0,01. Detta gör att vi erhåller en bostadsreserv som utgör en procent av det prognostiserade antalet hushåll, vilket motsvarar en procent av bostadsbeståndet under antagandet att varje hushåll har en bostad.

Antalet lediga lägenheter i allmännyttans bestånd per kommun presenteras årligen av SCB. Information har också inhämtats från Kirunabostäder AB. För att uppskatta antalet lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet har information inhämtats från LKAB Fastigheter AB och Fastighetsmästaren Supply AB.

6.2 Prognosen för Kiruna utan tillväxtsatsningar

Prognosen (se tabellerna nedan) tyder på att det utifrån den framtagna befolkningsprognosen och hushållskvotmetoden skulle finnas ett underskott på bostadsmarknaden med 278 bostäder år 2025 respektive 231 bostäder år 2030.

Det är dock viktigt att komma ihåg att denna prognos bygger på att allting fortsätter som det är idag. Prognosen tar inte hänsyn till framtida tänkta etableringar såsom effekterna av Hybritprojektet, nya gruvor eller utvecklingen inom rymdnäringsen. Den tar heller inte hänsyn till de aktiva insatser som kommunen genomför för att främja utvecklingen. Prognosen ska därför ses som ett underlag om det framtida bostadsbehovet om ingenting nytt sker.

Befolkningsförändring i olika åldersgrupper		Befolkningsförändring i olika åldersgrupper	
*		*	
Hushållskvoter för olika åldersgrupper		Hushållskvoter för olika åldersgrupper	
=		=	
Hushållsförändring 2025	-425	Hushållsförändring 2030	-717
+		+	
Rivning av befintligt bestånd	806	Rivning av befintligt bestånd	2217
-		-	
Lediga lägenheter i allmännyttan*	0	Lediga lägenheter i allmännyttan*	0
Lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet**	0	Lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet**	0
+		+	
"Bostadsreserv"***	104	"Bostadsreserv"***	101
=		=	
Byggbehov	485	Byggbehov	1601

Tabell 13. Prognos för bostadsbehov 2025. Underskott på ca 485 bostäder.

Tabell 14. Prognos för bostadsbehov 2030. Underskott på ca 1601 bostäder.

* = enligt Kirunabostäder AB (2024)

** = enligt LKAB Fastigheter AB och Fastighetsmästaren Supply AB (2024) och en uppskattning om att lika stor andel är uthyrda i det övriga privata beståndet.

*** = I Boverkets modell antas att det behövs en bostadsreserv på 1 % av det förväntade antalet hushåll för en fungerande bostadsmarknad.

6.3 Prognosen för Kiruna utan tillväxtsatsningar inklusive planerat bostadsbyggande

Exploatering inom nyligen antagna detaljplaner innebär, vid en exploatering på 85% (se tabell 11), cirka 2 430 bostäder, där ca 1 910 ligger i nya Kiruna centrum. Planberedskapen för pågående detaljplaner och utpekade områden i FÖP uppskattas för tillfället medge cirka 920 nya bostäder inom 5 år och ca 1 240 extra inom 10 år. Siffrorna är preliminära. Utöver ovanstående planeras ytterligare detaljplaner för bostäder i Jukkasjärvi, Tuolluvaara och Laxforsen som drivs av privata aktörer.

Om samtliga antagna detaljplaner genomförs till och med 2025 och har en exploateringsgrad på 85% kommer det finnas ett överskott på 1 945 (2 430–485) bostäder vid årsskiftet 2025/2026. Se tabell 15 nedan. Utvecklingen hinner dock i dagsläget inte med avvecklingen men väntas komma i kapp under de närmsta åren. Om samtliga antagna detaljplaner samt de detaljplaner som håller på att tas fram och beräknas vara klara inom 5 år genomförs innan år 2031 och har en exploateringsgrad på 85%, kommer det att finnas ett överskott på 1 749 (2 430+920–1 601) bostäder vid årsskiftet 2030/2031. Se tabell 16 nedan.

År 2025	85% exploatering
Antagna detaljplaner	2 430
Beräknat underskott 2025	485
Totalt (överskott 2025)	1 945

Tabell 15. Beräknat överskott år 2025 vid exploatering på 85%.

År 2030	85% exploatering
Planläge inom 5 år	3 350
Beräknat underskott 2030	1 601
Totalt (överskott 2030)	1 749

Tabell 16. Beräknat överskott år 2030 vid exploatering på 85%.

Prognosen ska ses som ett underlag om det framtida bostadsbehovet om ingenting nytt sker.

Kring millennieskiftet fanns ingen bostadsbrist. År 2000 fanns det 12 120 bostäder och vi hade en befolkning på 24 300 personer vilket ger ett snitt på 2,0 personer/bostad. År 2021 fanns det 12 448 bostäder och vi hade en befolkning på 22 555 personer vilket ger ett snitt på 1,8 personer/bostad. Om man räknar bort de 1 400 tomma bostäderna i kommunen blir snittet i stället 2,0 personer/bostad. Vi vet dock att på grund av bostadsbristen så bor exempelvis unga vuxna kvar hemma och par som har separerat bor kvar tillsammans. På en fungerande bostadsmarknad antar vi därför att snittet ligger på ca 1,8 personer/bostad. Det betyder att för att täcka invånarnas/de bofastas bostadsbehov så behövs cirka 1 400 fler bostäder i dagsläget.

Med detta inräknat innebär det, vid en exploatering på 85%, ett överskott på 545 bostäder år 2025 och ett överskott på 349 bostäder år 2030. Se tabell 17 och 18.

År 2025	85% exploatering
Antagna detaljplaner	2 430
Beräknat underskott 2025	485
Bostadsbrist	1 400
Totalt (överskott 2025)	545

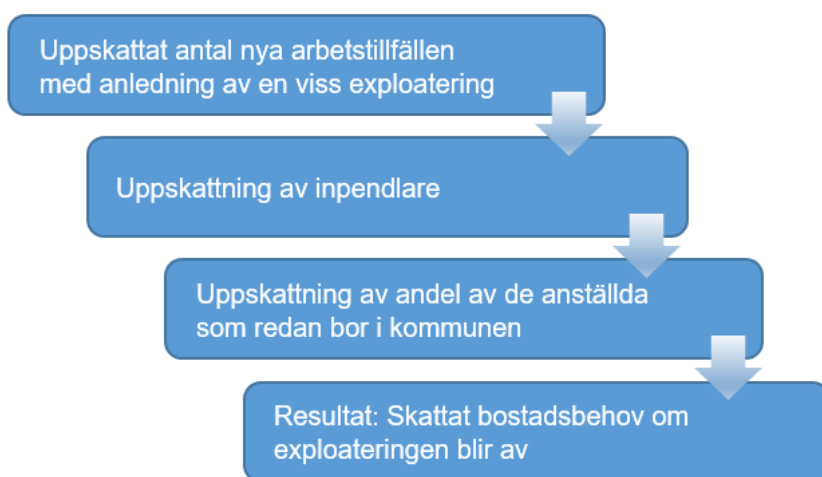
Tabell 17. Beräknat överskott år 2025 vid exploatering på 85%.

År 2030	85% exploatering
Planläge inom 5 år	3 350
Beräknat underskott 2030	1 601
Bostadsbrist	1 400
Totalt (överskott 2030)	349

Tabell 18. Beräknat överskott år 2030 vid exploatering på 85%.

6.4 Skattning av hur framtidsplaner kan komma att påverka det framtida bostadsbehovet

Som en del i arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har kommunen försökt att göra en skattning av hur behovet av bostäder rent kvantitativt (d.v.s. antalet hushåll) skulle påverkas av olika tänkta framtida exploateringar/framtidsplaner, bland annat Hybritprojektet och nya gruvor. Tyvärr finns ingen färdig ”metod” för att göra sådana skattningar utan det handlar om att utifrån den information som finns göra olika antaganden för att skatta påverkan på bostadsbehovet. En given osäkerhet är att vi idag inte vet om en viss exploatering eller framtidsplan överhuvudtaget kommer att bli av. Andra osäkerhetsfaktorer är det faktiska antalet nya arbetstillfällen, hur många som kommer att välja att pendla och hur stor del av de anställda som redan har en bostad i kommunen. Detta innebär att skattningen blir mycket osäker men vi bedömer att den ändå ger en fingervisning om vilket möjligt behov som kan uppstå utifrån tänkta framtida etableringar och framtidsplaner. Nedan en schematisk bild av hur vi tänkt i nedanstående skattningar.



Figur 30. Schematisk bild för skattning av bostadsbehov om planerade satsningar inom näringslivet blir av.

I våra skattningar har vi bortsett från att vissa kanske flyttar hit som par som båda fått anställning med anledning av exploateringen och därmed söker gemensam bostad. Vi bortser också från att någon kanske flyttar in med någon som redan bor i Kiruna.

En annan fråga som är värd att nämna är att det är viktigt att skilja på dagpendlare och veckopendlare. Veckopendlarna har ett bostadsbehov även om de inte är skrivna i kommunen. Vi har antagit att de som pendlar in från utlandet eller från andra kommuner än Gällivare kommun bor i Kiruna kommun veckovis eller i längre perioder. För dessa personer behöver det finnas bostäder.

Det har varit mycket svårt att få fram det totala antalet personer som i dagsläget bor i entreprenörsbostäder (moduler/baracker) och sådana bostäder som används som entreprenörsbostäder (villor, lägenheter) och mängden utländsk arbetskraft. Vi har därför fått göra antaganden (se kapitel 5.3 tabell 8 och 9) och beräkningar utifrån dessa antaganden. Detta gör att skattningen av behovet av entreprenörsbostäder blir osäker. Vi har trots detta gjort ett antagande kring behovet av entreprenörsbostäder (moduler/baracker). Se skattning under stycket *Stadsomvandling och övriga stora bygg- och anläggningsprojekt*.

Det är känt att en etablering brukar dra med sig fler etableringar och därmed nya arbetstillfällen, ibland i form av att nya företag startas och ibland av att verksamheter flyttar. Kommunen har dock bedömt att en skattning avseende hur detta skulle kunna påverka bostadsmarknaden blir för spekulativt och osäkert, varför vi har bortsett från detta i skattningen.

En annan aspekt som kan komma att påverka bostadsmarknaden är permanentning av fritidshus. En högre standard på fritidshus kan innebära att fler väljer att flytta permanent till dessa. Detta gör att fler bostäder kommer ut på marknaden vilket skapar rörelse på bostadsmarknaden.

6.4.1 Ingångsvärden

Förvärvsarbetande 16+ år med arbetsplats i kommunen (dagbefolkning) var 13 300 år 2021. Totalt antal inpendlare till Kiruna kommun var enligt SCB 1 359 personer under år 2021. Av dessa var det 198 personer som pendlade in från Gällivare, det vill säga 1,5 % av den förvärvsarbetande befolkningen. I kommande beräkningar utgår vi från denna andel i antagandet om andelen dagpendlare. 1 161 personer har så långt avstånd till Kiruna kommun från sin hemort att de antas veckopendla alternativt bo periodvis i Kiruna. Det innebär att det är 8,7 % (1 161/13 300) av den förvärvsarbetande dagbefolkningen som antas veckopendla alternativt bo periodvis i Kiruna. Denna andel används som utgångsläge för andelen veckopendlare vid uträkningarna för uppskattningen av bostadsbehovet. Vi antar att dessa behöver boende.

Arbetslösheten i Kiruna kommun låg under år 2022 på 2,4 %. Långtidsarbetslösheten i åldern 25 - 64 år var 1,3 %. Utifrån detta antar vi att 1 % av de personer som får jobb inom gruvnäring, rymdnäring eller inom stadsomvandlingen är skrivna i och redan har bostad i Kiruna kommun. Denna andel används som utgångsläge för andelen som redan har bostad vid uträkningarna för uppskattningen av bostadsbehovet.

6.4.2 Utveckling inom gruvnäringen

Utvecklingen inom gruvnäringen fortsätter. LKAB:s behov av arbetskraft ökar till följd av stadsomvandlingen och den planerade produktionen av koldioxidfri järnsvamp. Copperstone planerar ett återöppnande av Viscaria-gruvan och produktion av kvalitativ koppar. Talga planerar att bryta grafit i Nunasvaara, mellan Svappavaara och Vittangi, för att producera grafitbaserade batterimaterial.

Enligt uppgifter från aktörerna inom gruvnäringen kan det komma att bli ca 950 nya arbetstillfällen till och med 2025 och ca 2 785 till och med 2030 (1 835 extra). Siffrorna beror på om och när strategiska beslut tas i företagen och om och när företagen får de tillstånd som krävs.

Den arbetskraft som behövs för anläggande inom gruvindustrin antas ha behov av bostad endast kortare tid och antas därför bo i entreprenörsbostäder. I Vittangi bedöms det bli ca 250 nya arbetstillfällen inom anläggning fram till och med 2025 och i Kiruna ca 500. Till och med 2030

bedöms det bli ytterligare ca 1000 arbetstillfällen i kommunen och mellan 2030 och 2035 bedöms det bli ytterligare ca 1500 arbetstillfällen. Se skattning av antal entreprenörsbostäder under stycket *Stadsomvandling och övriga stora bygg- och anläggningsprojekt* och vidare under *Det framtida bostadsbehovet och bostadsbalansen om allt blir verklighet*.

Antal arbetstillfällen som inte är kopplade till anläggning är ca 200 till och med 2025 och ca 1 035 till och med 2030 (835 extra).

Vissa av dessa kommer att välja att bo kvar i annan kommun. Om vi antar att antalet dagpendlare till dessa jobb kommer att ligga på samma nivå som antal dagpendlare av den förvärvsarbetande dagbefolkningen totalt (det vill säga 1,5 %) så innebär det att 3 ($0,015 \cdot 200$) respektive 16 ($0,015 \cdot 1\,035$) av dessa personer kommer att dagpendla till de nya jobben. Se tabell 17.

Om vi antar att antalet veckopendlare till dessa jobb kommer att ligga på samma nivå som antal veckopendlare av den förvärvsarbetande dagbefolkningen totalt (det vill säga 8,7 %) så innebär det att 17 ($0,087 \cdot 200$) respektive 90 ($0,087 \cdot 1\,035$) personer kommer att veckopendla till de nya jobben. Dessa behöver en bostad. Se tabell 17.

Ovan ger att 180 (200-3-17) respektive 929 (1 035-16-90) personer kommer att vara bosatta på heltid i Kiruna år 2025 respektive år 2030. Vissa av dessa kommer att vara personer som redan bor i Kiruna. Vi har antagit att 1 % av de personer som får jobb inom gruvnäringen är skrivna i och redan har bostad i Kiruna kommun. Se tabell 17.

Totalt innebär det att 195 ($180+17-2$) personer behöver en ny bostad i kommunen till och med år 2025 och 1 009 ($929+90-10$) personer behöver en ny bostad till och med år 2030. Se tabell 19.

	2025	2030
Nya arbetstillfällen	200	1 035
Dagpendlare 1,5 %	3	16
Veckopendlare med bostadsbehov 8,7 %	17	90
Bosatta på heltid i kommunen	180	929
Har redan bostad 1 %	2 ($0,01 \cdot 200$)	10 ($0,01 \cdot 1\,035$)
Behov bostäder	195	1 009

Tabell 19. Beräknat totalt behov av permanenta bostäder år 2025 respektive år 2030 för satsningar inom gruvnäringen.

Vi antar att alla dessa personer behöver varsin bostad. Några kanske kommer som par som båda fått anställning inom gruvnäringen och därför delar bostad. Någon kanske också flyttar in hos någon som redan bor i Kiruna kommun. Vi bortser dock från detta i denna skattning eftersom bedömningen är att detta i så fall bara kommer att påverka antalet marginellt. Vi bortser också från att någon till en början kan komma att bo i entreprenörsbostäder eftersom detta i så fall endast är en kortsiktig lösning.

Detta innebär ett skattat bostadsbehov om 195 bostäder till och med 2025 respektive 1 009 bostäder i kommunen till och med 2030 till följd av satsningarna inom gruvnäringen. Merparten av personerna uppskattas vara människor i åldern 25–55 år. Majoriteten av anställda inom sektorer kopplade till gruvnäringen är män. För att Kiruna kommun ska kunna locka kvinnor och hela familjer till kommunen behöver det finnas en variation av bostäder på marknaden och företagen bör fortsatt aktivt arbeta för att locka fler kvinnor till yrkena.

6.4.3 Utveckling inom rymdnäringen

Satsningar görs även inom rymdnäringen. Rymdbolaget SSC:s utveckling av sin verksamhet genererar ca 20 nya arbetstillfällen inom företaget fram till och med år 2025 och sedan en handfull arbetstillfällen årligen vilket skulle ge ca 50 nya arbetstillfällen fram till och med år 2030.

De infrastruktursatsningar som ska göras på Esrange fram till år 2030 bedöms skapa ca 50 arbetstillfällen för lokala företag varav ca 20 till och med år 2025.

De företag som idag finns på plats satsar och planerar att expandera sin verksamhet. De bedömer att det kommer att skapas ca 67 nya arbetstillfällen fram till år 2030 varav 37 till och med 2025.

Totalt innebär det ca 77 arbetstillfällen fram till och med år 2025 och ca 167 till och med år 2030.

Vissa av dessa kommer att välja att bo kvar i annan kommun. Om vi antar att antalet dagpendlare till dessa jobb kommer att ligga på samma nivå som antal dagpendlare av den förvärvsarbetande dagbefolkningen totalt så innebär det att 1 ($0,015 \cdot 77$) respektive 3 ($0,015 \cdot 167$) personer kommer att dagpendla till de nya jobben. Se tabell 18.

Om vi antar att antalet veckopendlare till dessa jobb kommer att ligga på samma nivå som antal veckopendlare av den förvärvsarbetande dagbefolkningen totalt så innebär det att 7 ($0,087 \cdot 77$) respektive 15 ($0,087 \cdot 167$) personer kommer att veckopendla till de nya jobben. Dessa behöver en bostad. Se tabell 18.

Ovan ger att 69 ($77-1-7$) respektive 149 ($167-3-15$) personer kommer att vara bosatta på heltid i Kiruna. Vissa av dessa kommer att vara personer som redan bor i Kiruna. Vi har antagit att 1 % av de personer som får jobb inom rymdnäringen är skrivna i och redan har bostad i Kiruna kommun. Se tabell 18.

Totalt innebär det att 75 ($69+7-1$) personer behöver en ny bostad i kommunen till och med år 2025 och 160 ($149+16-5$) personer behöver en ny bostad till och med år 2030. Se tabell 20.

	2025	2030
Nya arbetstillfällen	77	167
Dagpendlare 1,5 %	1	3
Veckopendlare med bostadsbehov 8,7 %	7	15
Bosatta på heltid i kommunen	69	149
Har redan bostad 1 %	1 ($0,01 \cdot 69$)	1 ($0,01 \cdot 149$)
Behov bostäder	75	160

Tabell 20. Beräknat totalt behov av bostäder år 2025 respektive år 2030 för satsningar inom rymdnäringen.

Vi antar att alla dessa personer behöver varsin bostad. Några kanske kommer som par som båda fått anställning inom rymdnäringen och därför delar bostad. Någon kanske också flyttar in hos någon som redan bor i Kiruna kommun. Vi bortser dock från detta i denna skattning eftersom bedömningen är att detta i så fall bara kommer att påverka antalet marginellt. Vi bortser också från att någon till en början kan komma att bo i entreprenörsbostäder eftersom detta i så fall endast är en kortsiktig lösning.

Detta innebär ett skattat bostadsbehov om 75 bostäder till och med 2025 respektive 160 bostäder till och med 2030 till följd av satsningarna inom rymdnäringen. Merparten av personerna uppskattas vara människor i åldern 25–55 år. Majoriteten av anställda inom sektorer kopplade till rymdnäringen är män. För att Kiruna kommun ska kunna locka kvinnor och hela familjer till

kommunen behöver det finnas en variation av bostäder på marknaden och företagen bör fortsatt aktivt arbeta för att locka fler kvinnor till yrkena.

6.4.4 Stadsomvandling och övriga stora bygg- och anläggningsprojekt

Stadsomvandlingen skapar en mängd arbetstillfällen. En stor del av dessa är inom branscherna byggverksamhet samt tillverkning och utvinning. Även inom transportbranschen skapas arbetstillfällen.

3 140 personer har registrerat sina ID.06 kort (i elektroniska personalliggare) och arbetar för tillfället med att bygga upp nya Kiruna centrum. Enligt antagandena och beräkningarna i kapitel 5.3 tabell 8 och 9 finns det i dagsläget ca 2 445 entreprenörer som har ett boende i kommunen och ca 1 980 av dessa pendlar in till kommunen från utlandet.

Den största volymen av bostäder i nya Kiruna centrum har byggts fram till år 2027 men byggandet fortsätter även efter år 2027. Utöver det ska ett nytt sjukhus, en ny järnvägsstation och järnvägsspår byggas/anläggas. Utifrån detta antas att dessa arbetstillfällen kommer att finnas kvar fram till och med 2030 och även något år efter det.

Den arbetskraft som behövs för anläggande inom gruvinindustrin antas bo veckovis eller kortare tid i kommunen och antas därför bo i entreprenörsbostäder. I Vittangi bedöms det bli ca 250 nya arbetstillfällen inom anläggning fram till och med 2025 och i Kiruna ca 500. Till och med 2030 bedöms det bli ytterligare ca 1000 arbetstillfällen i kommunen och mellan 2030 och 2035 bedöms det bli ytterligare ca 1500 arbetstillfällen.

Om vi antar att antalet dagpendlare till dessa jobb ligger på samma nivå som antal dagpendlare av den förvärvsarbetande dagbefolkningen totalt så innebär det att 37 (0,015*2 445) personer dagpendlar till dessa jobb i dagsläget och att 2 408 personer veckopendlar eller bor periodvis i kommunen. År 2025 är bostadsbehovet ca 3 150, år 2030 är bostadsbehovet ca 4 130 och efter år 2030 är bostadsbehovet ca 5 610. Se tabell 21 nedan.

	2022	2025	2030	2031-
Arbetstillfällen inom bygg- och anläggning	2 445	3 195	4 195	5 695
Dagpendlare 1,5 %	37	48	63	85
Veckopendlare med bostadsbehov 98,5 %	2 408	3 147	4 132	5 610
Bosatta på heltid i kommunen	0	0	0	0

Tabell 21. Beräknat behov av entreprenörsbostäder år 2025 respektive år 2030 och från 2031 kopplat till bygg- och anläggningsprojekt till följd av stadsomvandling och näringslivets satsningar. Det betyder att ca 3 200 (5 610 – 2 408) entreprenörsbostäder behöver uppföras framöver.

Vi antar att alla dessa personer behöver varsin bostad. Någon kanske flyttar in hos någon som redan bor i Kiruna kommun. Vi bortser dock från detta i denna skattning eftersom bedömningen är att detta i så fall bara kommer att påverka antalet marginellt.

Detta innebär ett skattat behov av ca 3 150 entreprenörsbostäder/bäddar till och med år 2025, ca 4 130 entreprenörsbostäder/bäddar till och med år 2030 och ca 5 610 entreprenörsbostäder/bäddar från 2031 till följd av bygg- och anläggningsprojekt. Det betyder att ca 740 entreprenörsbostäder/bäddar behöver tillföras fram till och med år 2025 och ca 1 720 (980 extra) fram till och med 2030. Av dessa antar vi att ca 10 - 20% bör finnas i Svappavaara/Vittangi.

Merparten av personerna uppskattas vara människor i åldern 25–55 år. Majoriteten av anställda inom bygg- och anläggningsbranschen är män.

6.4.5 Övrigt som kan påverka framtida bostadsbehov och bostadsbyggande

Efter prospektering redovisar LKAB idag mineraltillgångar för sällsynta jordartsmetaller på mer än en miljon ton oxider – den nu största kända fyndigheten av sitt slag i Europa. Om det blir aktuellt att bryta Per Geijer-fyndigheten, som den kallas, och om traditionell rasbrytning används som metod kan fler delar av Kiruna centralort påverkas. Det kan i sin tur innebära att ytterligare mark behöver tas i anspråk för bostadsbyggande. På grund av bristen på arbetskraft i Kiruna kommun kommer en ny gruva högst troligt att innebära en ökande mängd fly-in-fly-out vilket påverkar bostadsmarknaden.

Europa och Sverige befinner sig i ett av de allvarligaste säkerhetspolitiska lägena sedan det andra världskrigets slut. Ryssland har visat sig vara villigt att ta stora politiska och militära risker och dess agerande innebär ett strukturellt och långsiktigt kraftigt försämrat säkerhetspolitiskt läge i Sveriges närområde. Det får omfattande och långtgående konsekvenser för Sveriges säkerhet. Ansökan om Natomedlemskap är beviljad och en kraftig upprustning av det svenska försvaret är en omedelbar följd av denna insikt. Regeringen ser över hur försvaret kan stärkas i Norrbotten. Det kan bli aktuellt med ett regemente i Kalixfors, vilket i så fall kan komma att generera ett trettiotal arbetstillfällen till en början.

En annan faktor som kan påverka bostadsförsörjningen är inbromsningen av bostadsbyggandet. Inflationen och ökade räntor har markant reducerat de senaste årens toppar i bostadsbyggande och antalet färdigställda bostäder till 2024 och 2025 minskar snabbt i hela landet. Det beror bland annat på ökade byggkostnader, fallande bostadspriser och ökande finansiell oro. För Kiruna kommun kan minskat intresse för att bygga nya bostäder få stor effekt på bostadsförsörjningen. Under de senaste åren har det byggts betydligt mer bostäder än på länge, men risken finns att rådande marknadsläge bromsar in byggandet trots samhällsomvandlingen.

6.4.6 Det framtida bostadsbehovet och bostadsbalansen om allt blir verklighet

Kring millennieskiftet fanns ingen bostadsbrist. År 2000 fanns det 12 120 bostäder och vi hade en befolkning på 24 300 personer vilket ger ett snitt på 2,0 personer/bostad. År 2021 fanns det 12 448 bostäder och vi hade en befolkning på 22 555 personer vilket ger ett snitt på 1,8 personer/bostad. Om man räknar bort de 1 400 tomma bostäderna i kommunen blir snittet i stället 2,0 personer/bostad. Vi vet dock att på grund av bostadsbristen så bor exempelvis unga vuxna kvar hemma och par som har separerat bor kvar tillsammans. På en fungerande bostadsmarknad antar vi därför att snittet ligger på ca 1,8 personer/bostad. Det betyder att för att täcka invånarnas/de bofastas bostadsbehov så behövs cirka 1 400 fler bostäder.

Utifrån de mycket grova skattningar som gjorts antas att det skulle kunna tillkomma cirka 270 nya hushåll som behöver bostad till och med år 2025 och cirka 1 169 nya hushåll till och med år 2030 om allt blir verklighet. Se tabell 22.

	2025	2030
Gruvnäring	195	1 009
Rymdnäring	75	160
Totalt behov av bostäder	270	1 169

Tabell 22. Beräknat totalt behov av permanenta bostäder till och med år 2025 respektive år 2030.

Om man tar i beaktande det totala beräknade bostadsbehovet, det beräknade underskottet på bostäder samt planberedskapen i antal bostäder vid maximal exploatering, innebär det ett

överskott på 2 108 bostäder år 2025 respektive 1 173 bostäder år 2030. Vid en exploatering på 85% innebär det i stället ett överskott på 1 678 bostäder år 2025 och ett överskott på 581 bostäder år 2030. Se tabell 23. I det fall avvecklingen inom det område som påverkas av utbrytningen av huvudnivå 1365 går snabbare än planerat, som verkar vara fallet, så kommer det påverka underskottet fram till och med 2025. Det kommer dock att följa planeringen till och med 2030 enligt nuvarande beräkningar.

	2025	2030
Totalt bostadsbehov	270	1 169
Beräknat underskott	485	1 601
Planberedskap i antal bostäder vid maximal exploatering	2 863	3 943
Planberedskap i antal bostäder vid 85% exploatering	2 433	3 351
Utfall vid maximal exploatering	2 108	1 173
Utfall vid 85% exploatering	1 678	581

Tabell 23. Beräknat överskott på bostäder till och med år 2025 respektive år 2030 beroende på graden av exploatering.

På en fungerande bostadsmarknad har vi antagit att snittet ligger på ca 1,8 personer/bostad. Det betyder att för att täcka invånarnas/de bofastas bostadsbehov så behövs 1 400 fler bostäder. Vi gör antagandet att bostadsbristen är 1 400 bostäder. Med detta inräknat innebär det, vid maximal exploatering, ett överskott på ca 708 bostäder år 2025 och ett underskott på 227 bostäder år 2030. Vid en exploatering på 85% är överskottet i stället 278 bostäder år 2025 och underskottet 819 bostäder år 2030. Se tabell 24.

	2025	2030
Totalt bostadsbehov	270	1 169
Beräknat underskott	485	1 601
Bostadsbrist	1 400	1 400
Planberedskap i antal bostäder vid maximal exploatering	2 863	3 943
Planberedskap i antal bostäder vid 85% exploatering	2 433	3 351
Utfall vid maximal exploatering	708	-227
Utfall vid 85% exploatering	278	-819

Tabell 24. Beräknat överskott/underskott på bostäder till och med år 2025 respektive år 2030 beroende på graden av exploatering och inräknad bostadsbrist.

Utöver dessa permanenta bostäder finns det ett skattat behov av ca 3 150 entreprenörsbostäder/bäddar till och med år 2025, ca 4 130 till och med år 2030 och ca 5 610 från 2031 till följd av bygg- och anläggningsprojekt. Det betyder att ca 740 entreprenörsbostäder behöver tillföras fram till och med år 2025 och ca 1 720 (980 extra) fram till och med 2030. Av dessa antar vi att ca 10 - 20% bör finnas i Svappavaara/Vittangi.

7 Referenser

- Arbetsförmedlingen (2019) *Arbetsmarknadsutsikterna våren 2019 Norrbottens län: Prognos för arbetsmarknaden 2019–2020*
- Boverket (2023) Boverkets bostadsmarknadsenkät.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/region-ala-bostadsmarknadsanalyser/2023-ars-bostadsmarknadsanalyser/#>
- Boverket (2021) Planering för bostadsförsörjning – en handbok från Boverket
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>
- Boverket (2023) Vision för Sverige 2025
<https://sverige2025.boverket.se/>
- Boverket (2023) Öppna data – Bedömning av bostadsbrist
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>
- Folkhälsomyndigheten (2020). Kommunfaktablad; Kiruna.
Hämtad april 2023 från Kommunfaktablad - Folkhälsomyndigheten (folkhalsomyndigheten.se)
- Folkhälsomyndigheten (2023) Den nationella folkhälsopolitiken
<https://www.folkhalsomyndigheten.se/om-folkhalsa-och-folkhalsoarbete/samordning-av-folkhalsopolitiken/den-nationella-folkhalsopolitiken/>
- Kirunabostäder (2020) Kirunabostader.se, Förturer
<https://www.kirunabostader.se/vara-bostader/sa-soker-du-bostad/forturer.html>
- Kiruna kommun (2021) *Enkät svar – Säsongspersonal i Kiruna kommun*
- Kiruna kommun (2022) Kriget i Ukraina – information och råd
<https://kiruna.se/stod--omsorg/trygg-och-saker/kriget-i-ukraina---information-och-rad.html>
- Kiruna kommun (2020a) Kiruna.se, Historia,
<https://kiruna.se/kommun--demokrati/kommunfakta/historia.html>
- Kiruna kommun (2020b) Kiruna.se, Kommunfakta,
<https://kiruna.se/kommun--demokrati/kommunfakta.html>
- Kiruna kommun (2023) Kiruna.se, Integration,
<https://kiruna.se/stod--omsorg/integration.html>
- Kiruna kommun (2018) *Kiruna kommuns översiktsplan*
- Kiruna kommun (2023) *PM Entreprenörsbostäder i Kiruna kommun*

Kolada (2022) RKA Rådet för främjande av kommunala analyser.

https://www.kolada.se/verktyg/jamforaren/?_p=jamforelse&focus=16824&tab_id=74560

Kolada (2022). RKA Rådet för främjande av kommunala analyser. Agenda 2030 – globala målen för hållbar utveckling; Kiruna. Hämtad april 2023 från Jämföraren - Kolada

Kolada (2022). RKA Rådet för främjande av kommunala analyser. Nyckeltal integration; Kiruna. Hämtad april 2023 från Jämföraren - Kolada

Länsstyrelsen Norrbottens län (2020) *Bostadsmarknadsanalys*

Länsstyrelsen Norrbottens län (2022) *Bostadsmarknadsanalys*

Länsstyrelsen Norrbottens län (2023) *Bostadsmarknadsanalys*

Regeringen (2023) Agenda 2030 för hållbar utveckling

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>

Regeringen (2023) Den nationella strategin för hållbar regional utveckling i hela landet 2021 –

2030 <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/skrivelse/2021/03/skr.-202021133/>

Regeringen (2021) Mål för boende och samhällsplanering

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/>

Regeringen (2023) Mål för funktionshinderspolitiken

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/funktionshinder/mal-for-funktionshinderspolitiken/>

Regeringen (2023) Mål för integration

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/integration/mal-for-integration/>

Regeringen (2023) Mål för jämställdhet

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/jamstallldhet/mal-for-jamstallldhet/>

Regeringen (2023) Om regeringens prioritering: Säkerhetspolitiska läget

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/regeringens-prioriteringar/sakerhetspolitiska-laget/om-regeringens-prioritering-sakerhetspolitiska-laget/>

Region Norrbotten (2018) *Tillväxtförutsättningar för Norrbottens näringsliv*

Regionfakta (2021). På tal om kvinnor och män i Norrbotten; personbil efter ägare. Hämtad 11 februari 2022 från: Personbil efter ägare - Regionfakta

Regionfakta (2022). På tal om kvinnor och män i Norrbotten; medelinkomst. Hämtad 11 februari 2022 från: Medelinkomst - RegionfaktaSCB (2021)

Statistikdatabasen

<https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

SCB (2023) SCB:s Statistikpaket

<https://osdb.scb.se/Default.aspx?ReturnUrl=%2f>

SCB (2019) Fritidshus – Ägarskap per kommun.

<https://experience.arcgis.com/experience/5bc9dc84a279460a944b0b562ea3a716>

Socialförvaltningen Kiruna kommun (2020), *Boendeplan 2021-2023*

Socialförvaltningen Kiruna kommun (2020), *Boendeplan 2024-2026*

Svensk Mäklarstatistik (2023)

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/norrbottnens-land/kiruna/#/bostadsratter>

SVT (2019) 200 ödehus kan bli räddningen när Pajala ska växa

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/norrbottnen/sa-ska-pajala-kunna-vaxa-i-takt-med-gruvan>

SVT (2020) Tomma hus – tillgång eller skamfläck?

<https://www.svt.se/nyheter/inrikes/tomma-hus-en-resurs-eller-en-belastning>

SVT (2021) Folk köar för att köpa hus i Pajala – men få vill sälja

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/norrbottnen/bostadsprojekt-i-pajala-skapar-husletarko>

SVT (2022) Nya försvarsatsningar på gång – beslut om nytt regemente i Kiruna kan komma före

2025 <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/norrbottnen/nya-forsvarsatsningar-pa-gang-beslut-om-nytt-regemente-i-kiruna-kan-komma-fore-2025>

Sweco (2021) Sveriges nya geografi – Pandemins flyttmönster

<https://www.sweco.se/projekt/sveriges-nya-geografi/>

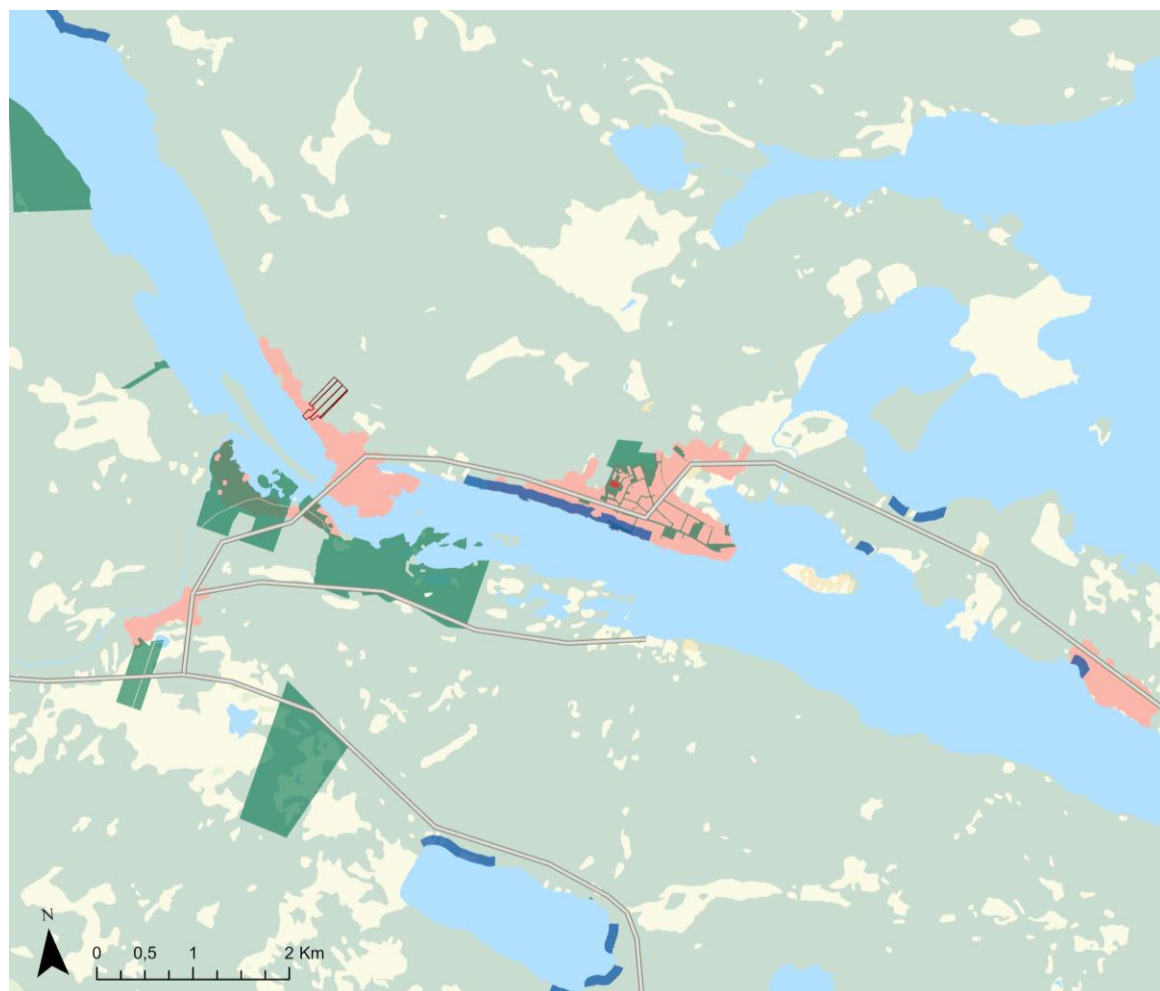
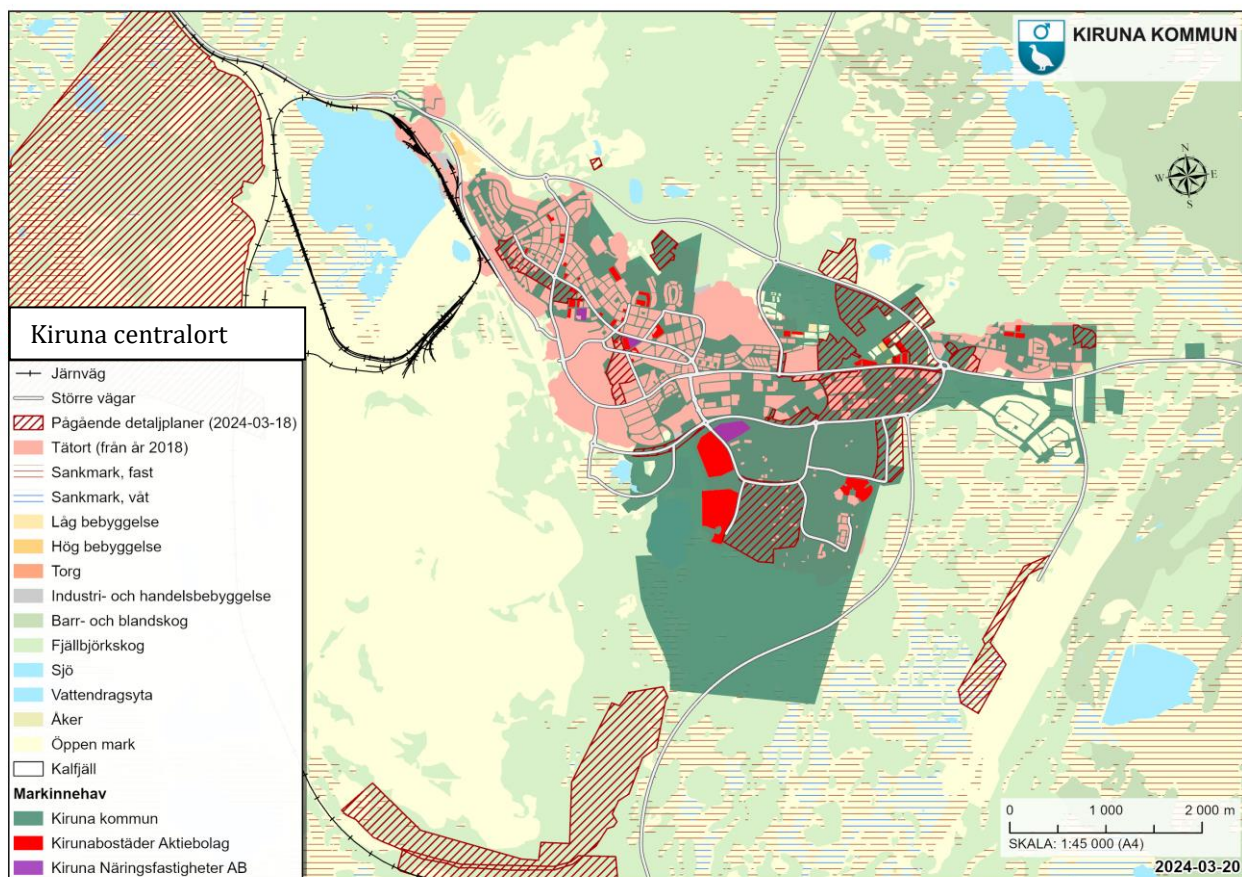
Värderingsdata (2023) Bolagsägda fastigheter i Kiruna centralort, Jukkasjärvi, Kurravaara med omnejd. Hämtad oktober 2023.

I dialog med:

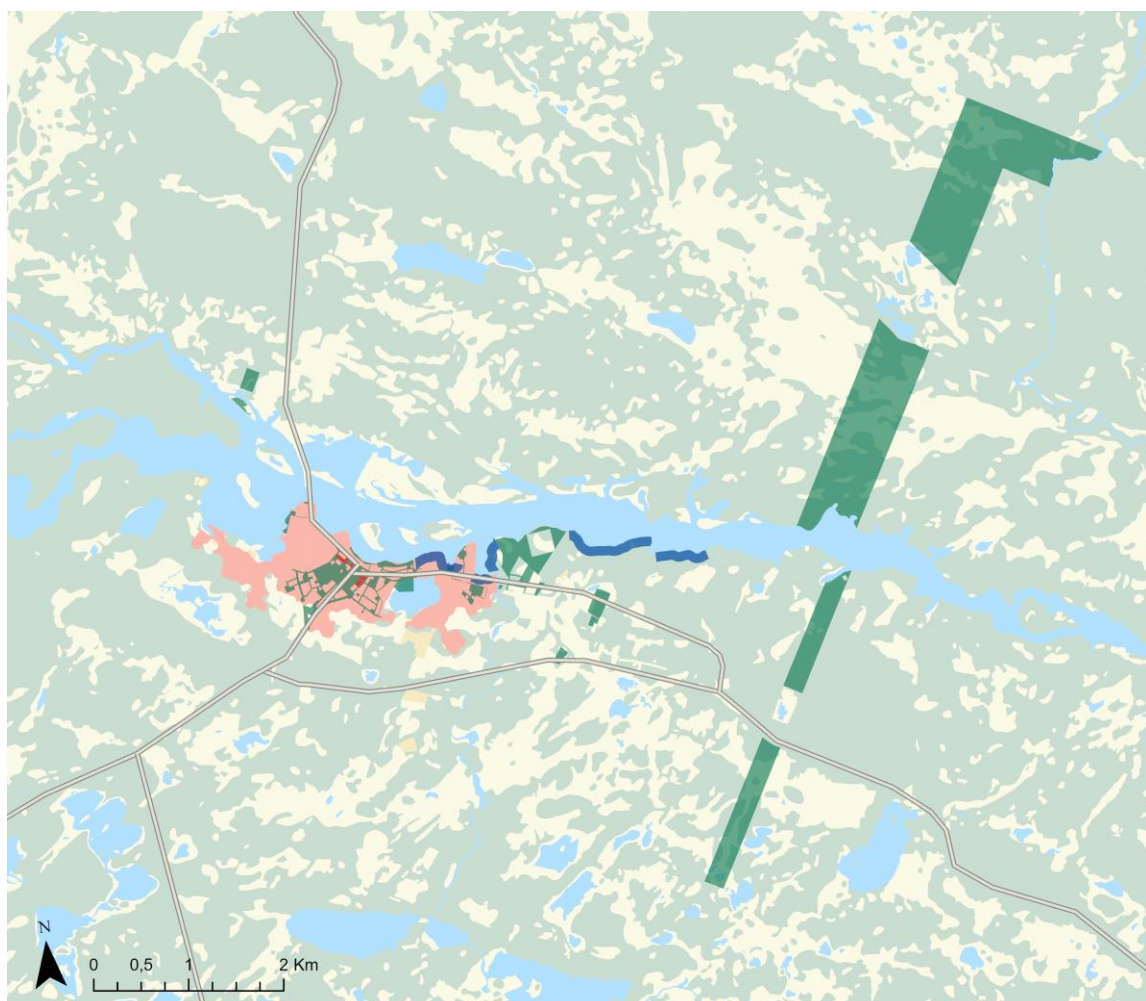
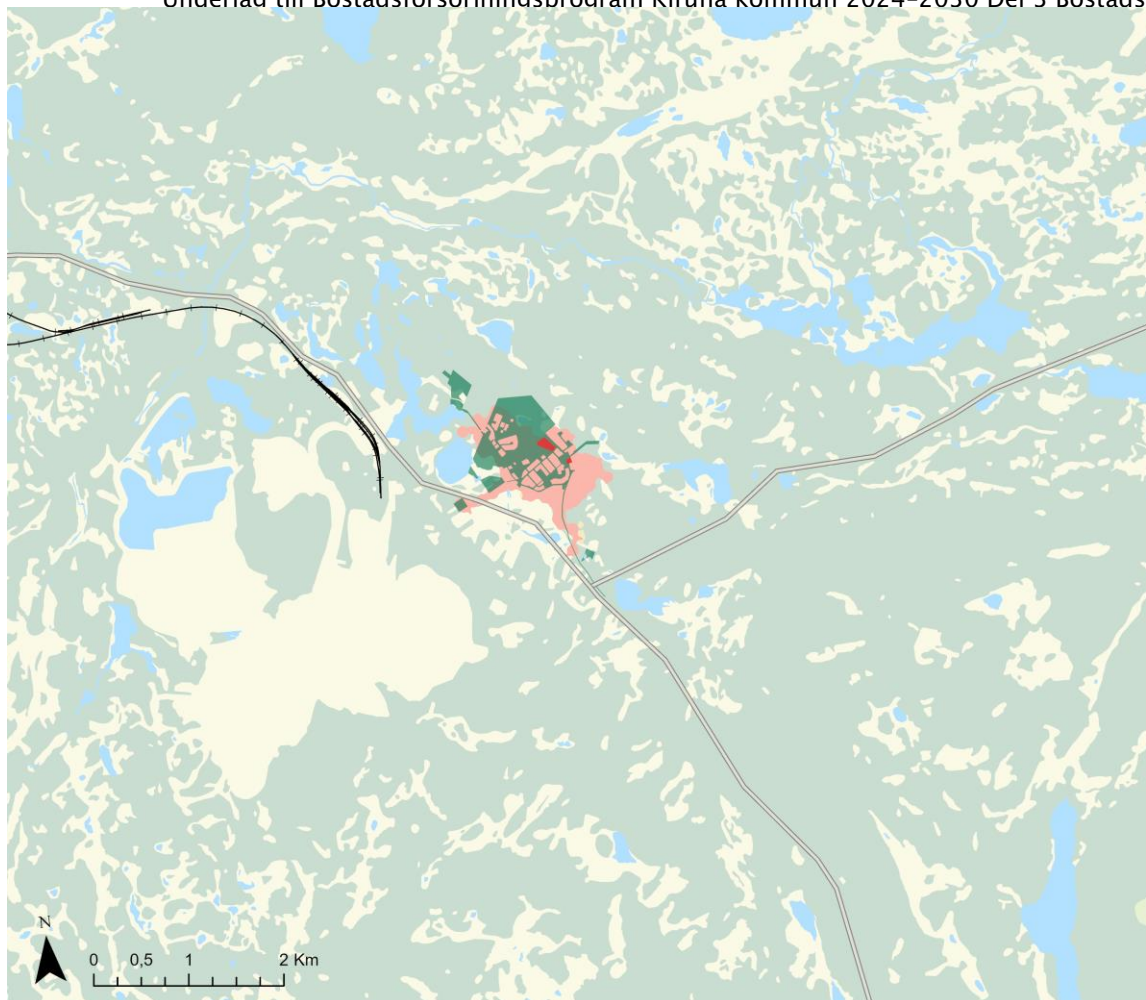
Kiruna kommun, Kirunabostäder AB, LKAB, Kiruna Lappland med flera

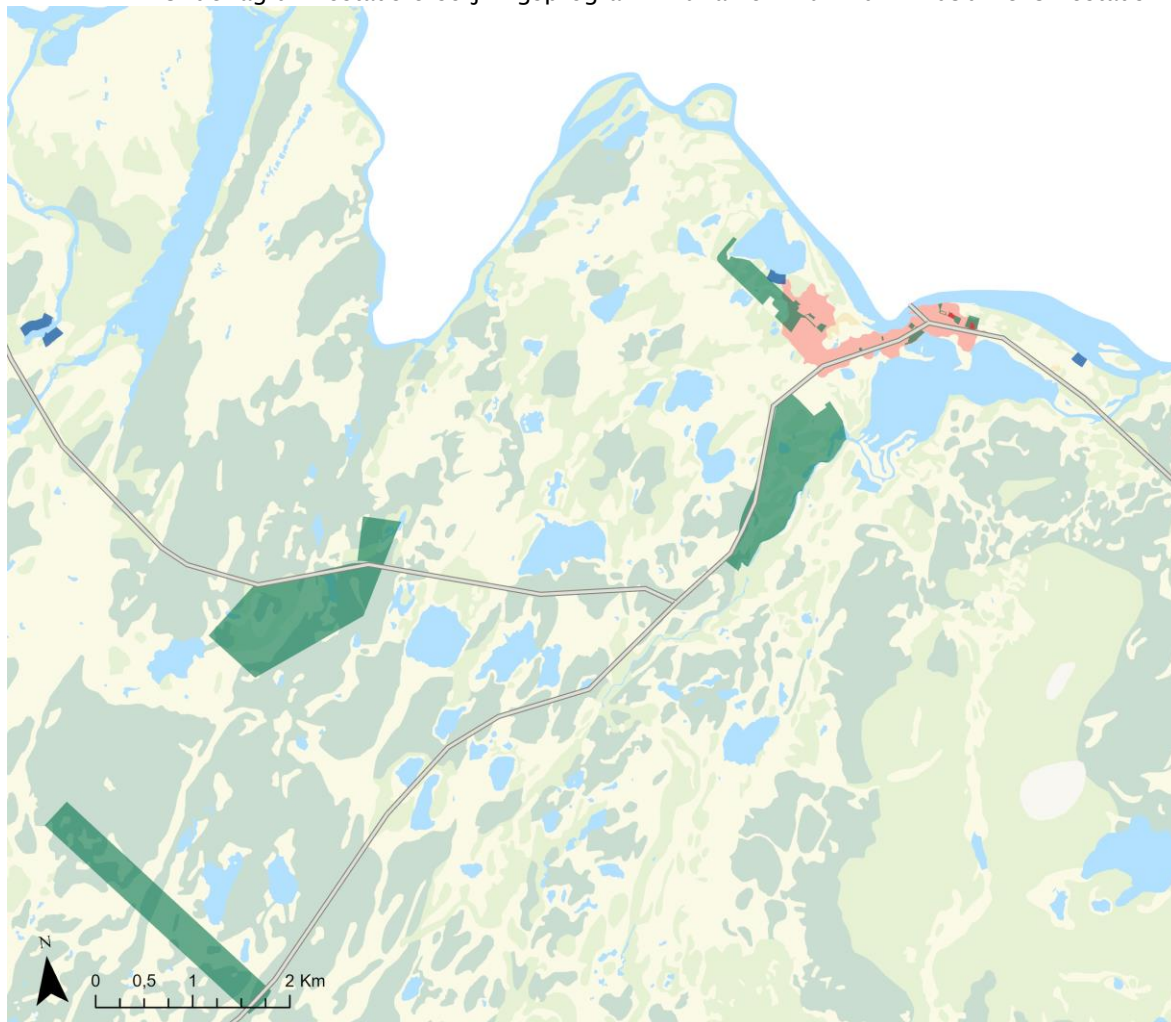
Bilaga 1

Nedan följer kartor över pågående detaljplaner, LIS-områden samt Kirunabostäders, Kiruna Näringsfastigheters och Kiruna kommuns markinnehav i anslutning till kommunens tätorter.



Kartorna visar pågående detaljplaner, LIS-områden samt Kirunabostäders, Kiruna Näringsfastigheters och Kiruna kommuns markinnehav i anslutning till kommunens tätorter. Pågående detaljplaner förändras kontinuerligt. Kiruna kommun, augusti 2023. Karta för Kiruna centralort (mars 2024) Bakgrundskarta: Lantmäteriet Fastighetskartan





- Karesuando**
- LIS-områden
 - Kirunabostäder markinnehav
 - Kiruna kommun markinnehav
 - Barr- och blandskog
 - Fjällbjörkskog
 - Kalfjäll
 - Sjö
 - Åker
 - Öppen mark
 - Större vägar
 - Tätorter



- Kuttainen**
- LIS-områden
 - Kiruna kommun markinnehav
 - Barr- och blandskog
 - Fjällbjörkskog
 - Sjö
 - Åker
 - Öppen mark
 - Större vägar
 - Tätorter