

Bostadsmarknadsanalys 2018



Omslagsbilder:
Fotograf: Ann-Charlotte Larsson

Länsstyrelsen Västernorrlands publikationsserie

Publikation nr 2018:3

ISSN 1403-624X

Tryck: Länsstyrelsen Västernorrland

Författare: Johan Åkesson

Denna rapport går att beställa i alternativt format.

Förord

Enligt förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen analysera bostadsmarknaden i länet. Rapporten ska redovisas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Underlag till analysen har främst varit de bostadsmarknadsenkäter (BME) som respektive kommun fyllt i under januari månad men även de dialoger som förts med varje kommun i samband med enkäten.

Länsstyrelsen hoppas att rapporten ska bidra till fortsatta konstruktiva samtal mellan alla parter, samtal som leder fram till kreativa förslag på vad som kan göras för att få en fungerande bostadsmarknad i Västernorrlands län.

Härnösand 14 juni 2018

Stina Pettersson
Enhetschef

Johan Åkesson
Samhällsbyggnadsenheten

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattande analys.....	5
2.	Bakgrundsfaktorer	6
2.1.	Befolkningsutveckling	6
2.2.	Flyktingmottagande och kommunal.....	6
2.3.	Förvärvsarbete och kompetensförsörjning	6
2.4.	Arbetspendling	7
2.5.	Utveckling av antalet hushåll och bostäder.....	7
3.	Bostadsmarknaden i Västernorrland	8
3.1.	Bostadsmarknadsläget 2018.....	8
3.2.	Bedömt behov av bostäder	9
3.3.	Bostadsbyggande	10
3.4.	Faktorer som begränsar bostadsbyggandet	10
3.5.	Bostadssituationen för särskilda målgrupper	10
3.5.1.	Ungdomar och studenter	10
3.5.2.	Nyanlända och asylsökande.....	11
3.5.3.	Äldre och funktionshindrade	11
3.5.4.	Hemlösa och bostäder för inte godkända hyresgäster	11
4.	Lag (2000:1383) om Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	12
4.1.	Kommunernas riktlinjer.....	12
4.2.	Länsstyrelsens arbete	12
4.2.1.	Bostadsmarknadsenkät (BME) och bostadsmarknadsanalys (BMA). 12	
4.2.2.	Samhällsplanering.....	13
4.2.3.	Statliga bostadsstöd	13
5.	Tabeller	14
5.1.	Folkmängd 2014-17.....	14
5.2.	Befolkningsförändringar 2017	15
5.3.	Flyktingmottagande och kommunal.....	16
5.4.	Arbetspendling	17
5.5.	Antal hushåll 2014-17	18
5.6.	Antal lägenheter per kommun 2013-17.....	19
5.7.	Bostadsbyggande 2018-19	20
5.8.	Riktlinjer för bostadsförsörjning	21

1. Sammanfattande analys

Länets kommuner rapporterar att de har underskott av bostäder i centralorten och att det är obalans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Det behövs både större och mindre bostäder.

Det planerade bostadsbyggandet har stannat upp något och det råder en viss osäkerhet i vilken omfattning privata aktörer kommer att bygga flerbostadshus under 2018 och 2019. Kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet under innevarande år är också något lägre än vid tidigare års förfrågningar.

Den faktor som främst begränsar bostadsbyggandet i länet är de höga produktionskostnaderna. Därefter nämner kommunerna en svag andrahandsmarknad, som indirekt medför allt för stora avskrivningsrisker för nya byggprojekt. Kommuner kan hamna i en situation där man behöver ett boende men där ekonomin sätter stopp för projektet, då det inte är förenligt med företagsekonomiska riktlinjer att investera i förlustaffärer.

Länets befolkningsutveckling har stannat upp och årets positiva tillskott är tack vare invandringsöverskottet. Födelseöverskottet är i stort sett negativt i hela länet och alla kommuner behöver planera för en större del äldre och åldrande befolkning.

Sundsvall och Örnsköldsvik avviker från medelvärdet för både större och mindre högskoleorter genom att inte ha ett positivt inrikes flyttöverskott. Folkökningen i dessa kommuner är också, jämfört med andra högskoleorter i Sverige, väldigt låga. Gemensamt för Sundsvall och Örnsköldsvik är också att de ser bristen på detaljplanerad attraktiv mark som en begränsning av bostadsbyggandet i kommunen.

Den yrkesverksamma befolkningen och sysselsättningen i länet ökar bland utrikes födda, medan motsatsen gäller för inrikes födda. Att nyanlända stannar är positivt för befolkningsökningen men nyanlända och flyktingar är en grupp som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Ofta hänvisas de till boenden utanför centralorten där det kan vara svårare att komma i kontakt med den service man efterfrågar.

Några kommuner nämner att "länsstyrelsens bedömningar av och inställning till strandskyddsdispenser och riksintressen" är en begränsande faktor till bostadsbyggandet. Det är dock sällan som ändringar i strandskyddet diskuteras som en lösning på kommunernas utpekade bostadsutmaningar, som främst gäller boende för en åldrande befolkning och bostäder till nyanlända flyktingar som kan bli nya kommunmedborgare.

Utifrån presenterade förhållanden har länets kommuner stora utmaningar framför sig:

- **Bostadsbrist när det är svårt att få till bostadsprojekt.**
- **Potentiell befolkningsökning: nyanlända – en grupp som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.**

2. Bakgrundsfaktorer

2.1. Befolkningsutveckling

Västernorrlands befolkning har mellan 2014 och 2017 ökat med 2 548 personer (2,07%) och kan helt förklaras av ett stort invandringsöverskott, se tabell 5.1 och 5.2.

Härnösand, Sundsvall och Örnsköldsvik visar totalt en positiv befolkningsutveckling – vilket även Kramfors gör, om än i liten skala. Kramfors hade å andra sidan 2016 den enskilt största befolkningstillväxten i länet över tidsperioden, då befolkningen ökade med 1,8% från det ena året till det andra.

Ingen kommun i länet kan visa på ett positivt inrikes flyttningsöverskott och det är fler som avlider än som föds. Sundsvall är enskild den enda kommun som visar ett positivt födelseöverskott för 2017.

Det är generellt sett fler män än kvinnor som bor i länet, fastän att flyttnettot till övriga Sverige inte skiljer sig markant mellan könen. Skillnaderna beror på att det är ett större invandringsöverskott av män och att födelseunderskottet är större för kvinnor.

Mellan kommunerna i länet flyttar befolkningen relativt jämt, med ett undantag. 2017 visar Sundsvall ett positivt flyttningsnetto inom länet på över 100 personer vilket motsvarar ca 25% av kommunens totala flyttningsnetto.

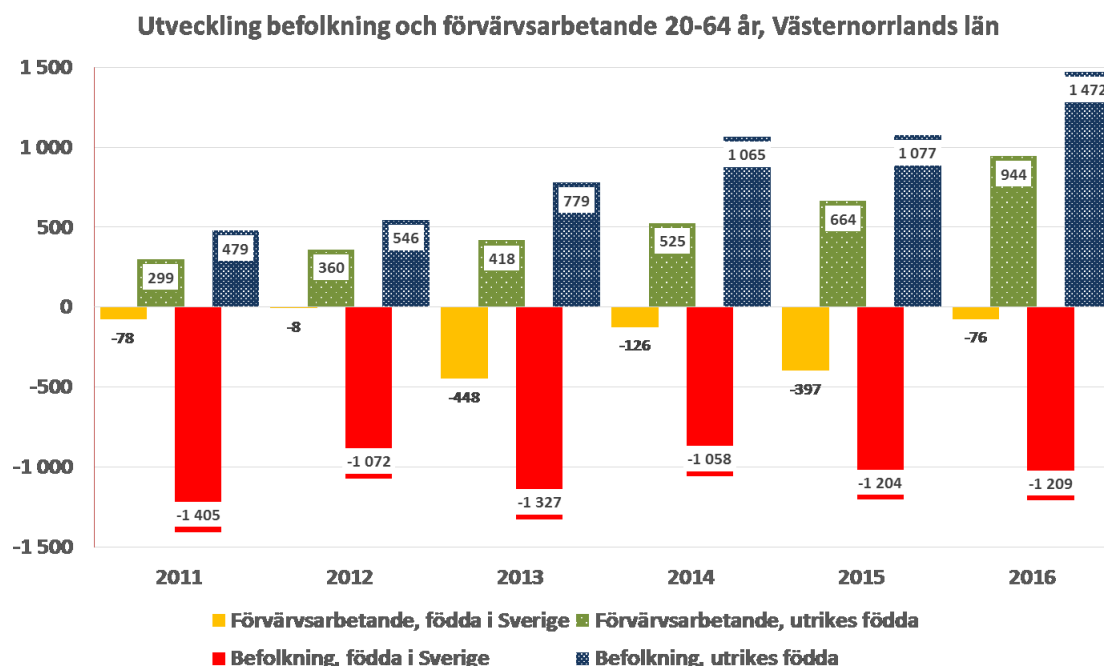
2.2. Flyktingmottagande och kommunal

Kommunerna i Västernorrland har ett stort flyktingmottagande. Under 2017 har det varit större än tidigare. Förändringar i nationella flyktingströmmar ger stora variationer i de kommunal som länsstyrelsen fördelar på kommunerna. År 2017 var det en ökning med 76% från 2016 års nivåer medan det under 2018 blir en minskning med 55% från 2017 års nivåer. Kommuntalet utgör dock bara en liten del av kommunernas totala flyktingmottagande. 2017 utgjorde antalet anvisningsbara platser bara 36,2% av det totala flyktingmottagandet, se tabell 5.3.

2.3. Förvärvsarbete och kompetensförsörjning

Enligt arbetsförmedlingens intervjuundersökningar hösten 2017 är kompetensbristerna i Västernorrland fortsatt omfattande och visar en trendmässig uppgång. 34% av de privata företagen och 69 % av offentlig verksamhet uppger att de har haft svårigheter att rekrytera personal. Bristtalen i länet är sammanlänkade med ett starkt konjunkturläge och ett pågående generationsskifte på länets arbetsmarknad.

Den yrkesverksamma befolkningen och sysselsättningen i länet ökar bland utrikes födda, medan motsatsen gäller för inrikes födda. Under åren 2011-2016 ökade antalet utrikes födda 20-64 år i länet med 5 418 personer och med 3 210 förvärvsarbetande, medan den inrikes födda befolkningen 20-64 år i länet minskade med 7 275 personer och 1 133 förvärvsarbetande.



Källa SCB och Region Västernorrland

2.4. Arbetspendling

Arbetspendling visar på möjligheten att lösa sin bostadssituation i en kommun medan arbete och sysselsättning utförs i en annan. Statistik från SCB för 2016 visar att Sundsvall, Timrå och Härnösand har ett nära förhållande då infrastrukturen och utbyggd kollektivtrafik skapar stora möjligheter till arbetspendling. Exempelvis har 4 219 Timråbor sin arbetsplats i Sundsvall och 1 810 Sundsvallsbor har sin arbetsplats i Timrå. Ett liknande utbyte finns även efter Ångermanälven där boende i Sollefteå, Kramfors och Härnösand pendlar till den närmaste kommunen. Arbetspendling stannar inte vid länsgränsen och finns det möjlighet att pendla kommer befolkningen att resa mellan lokala arbetsmarknadsregioner beroende på deras respektive styrka. Exempelvis pendlar 875 personer boende i Gävleborgs län till Sundsvall medan bara 345 Sundsvallsbor pendlar till Gävleborgs län. Utbytet mellan Västerbottens län och Örnsköldsvik är jämnare där drygt 500 personer pendlar i vardera riktningen, se tabell 5.4.

2.5. Utveckling av antalet hushåll och bostäder

Befolkningsutvecklingen i länet har bland annat lett till att antalet hushåll har förändrats, se tabell 5.5. Mellan åren 2014 och 2017 ökade antalet hushåll i länet med 355 stycken (0,45%). Förändringarna sker på olika sätt i länets kommuner och kräver olika strategier. En gemensam faktor som dock stämmer in på de flesta kommunerna i länet är att antalet barnfamiljer med 3 eller fler barn har växt sedan 2014.

Bostadsbeståndet förändras och utvecklas konstant. Lägenheter i flerbostadshus och småhus tillkommer och försvinner, från år till år. På länsnivå har antalet lägenheter ökat med 2 548 stycken (2,07%) sedan 2014 och ingen kommun har idag färre lägenheter än 2014, se tabell 5.6.

Byggandet sker inte bara i privat regi utan många gånger är det allmännyttan som bygger. I fjolårets BME för 2016 redovisade allmännyttan i Härnösand, Sundsvall och Kramfors positiva förändringar i bostadsbeståndet.

Förändring i allmännyttans bestånd 2017				
	Nyproducerade bostäder	Nettoförändring av bostäder genom ändring av byggnad	Sålda bostäder	Totalt
Ånge	Ingen förändring	Ingen förändring		0
Timrå	15	15	0	30
Härnösand	26	28	1	53
Sundsvall	Ingen förändring	Ingen förändring		0
Kramfors	Ingen förändring	Ingen förändring		0
Sollefteå	0	5	0	5
Örnsköldsvik	34	0	1	33

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

3. Bostadsmarknaden i Västernorrland

3.1. Bostadsmarknadsläget 2018

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Ånge			
Timrå			
Härnösand			
Sundsvall			
Kramfors			
Sollefteå			
Örnsköldsvik			

Bedömt bostadsmarknadsläge om tre år (2021)

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Ånge			
Timrå			
Härnösand			
Sundsvall			
Kramfors			
Sollefteå			
Örnsköldsvik			

Obalans - överskott på bostäder

Balans på bostadsmarknaden

Obalans - underskott på bostäder

= förändring

Det är obalans på bostadsmarknaden i Västernorrland men den skiljer sig åt mellan kommunerna. Kommunerna använder sig även av olika verktyg för att bedöma obalansen, vilket kan ge olika utfall. Några kommuner använder t.ex. bostadskön i allmännyttan som indikator för att det finns ett underskott på bostäder i centralorten. Det kan förvisso vara sant men kan även vara ett tecken på att ett antal boende på orten söker ett annat boende men att rätt objekt inte har erbjudits bland lediga lägenheter.

Även ett underskott på bostäder för särskilda målgrupper räknar vissa kommuner som en indikator på att det är obalans på hela bostadsmarknaden, även om bostadsmarknaden i övrigt bedöms var i balans. På samma sätt kan ett överskott av bostäder på någon enskild ort utanför centralorten överlag ge bedömningen överskott på bostäder när det i kommunens övriga lokalsamhällen kan råda balans på bostadsmarknaden.

3.2. Bedömt behov av bostäder

Utifrån de obalanser på bostadsmarknaden som redovisas i årets BME bedömer kommunerna att följande typer av bostäder behövs tillkomma under den kommande treårsperioden för att närma sig en balanserad nivå.

Hyresrätt					
Kommun	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥5 rk
Ånge					
Timrå					
Härnösand					
Sundsvall					
Kramfors					
Sollefteå					
Örnsköldsvik					
Bostadsrätt					
Kommun	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥5 rk
Ånge					
Timrå					
Härnösand					
Sundsvall					
Kramfors					
Sollefteå					
Örnsköldsvik					
Äganderätt					
Kommun	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥5 rk
Ånge					
Timrå					
Härnösand					
Sundsvall					
Kramfors					
Sollefteå					
Örnsköldsvik					

3.3. Bostadsbyggande

Utifrån obalansen på kommunernas bostadsmarknader (3.1), det behov av lägenheter som kommunerna bedömer behövs (3.2) och det bostadsbehov som finns för särskilda målgrupper (3.5) - så finns det en tydlig efterfrågan på bostäder. Utifrån kommunernas bedömningar kommer det att byggas bostäder även kommande år, se tabell 5.7. Det är framförallt i Sundsvall som förväntningarna på byggandet är som störst. Över 50% av det förväntade byggandet under 2018 och 2019 kommer att ske i Sundsvall enligt årets BME. Tonvikten av byggprojekten under 2018 kommer att vara bostadsrätter men under 2019 förväntas det byggas fler hyresrätter i länet.

Kommunerna nämner dock att osäkerheten är stor om i vilken omfattning privata aktörer kommer att bygga flerbostadshus under 2018 och 2019, vilket även aktuella bostadsprojekt på Norra kajen i Sundsvall vittnar om*.

* Sundsvalls Tidning 8 juni 2018

3.4. Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Enligt 2018 års BME så är det främst de höga produktionskostnaderna som begränsar bostadsbyggandet i länets kommuner. Därefter skiljer sig kommunernas uppfattningar åt. Inlandskommunerna (Ånge och Sollefteå) samt Kramfors anger den svaga andrahandsmarknaden som bidragande orsak medan länets två största kommuner (Sundsvall och Örnsköldsvik) samt Timrå menar att det är bristen på detaljplanerad attraktiv mark som begränsar bostadsbyggandet i respektive kommun.

Några kommuner nämner att "länsstyrelsens bedömningar av och inställning till strandskyddsdispenser och riksintressen" är en begränsande faktor. Länsstyrelsen arbetar löpande i dialog med kommunerna för att öka förståelsen och rättssäkerheten i handläggning av strandskyddsdispenser och bedömningar av påverkan på riksintressen. Det är dock sällan som bedömningar av strandskyddet diskuteras som en lösning på kommunernas utpekade bostadsutmaningar*.

* Boende för en åldrande befolkning och bostäder till nyanlända flyktingar.

3.5. Bostadssituationen för särskilda målgrupper

3.5.1. Ungdomar och studenter

Samtliga kommuner i länet, utom Ånge, anger att det är obalans på bostadsmarknaden för ungdomar. Underskottet beror generellt på att det finns få lediga bostäder och att lediga bostäder är för dyra.

För att lösa problemet anger några kommuner att de har en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. Andra kommuner nämner att de har hyresrabatter för ungdomar. En kommun nämner att de satsar på nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror.

Bostadsmarknadsläget för studentbostäder skiljer sig stort inom länet, mycket beroende på att utbildningar lagts ned och/ eller flyttats. Sundsvall/Timrå anger underskott på studentboenden medan Härnösand, Sollefteå och Örnsköldsvik anger överskott.

3.5.2. Nyanlända och asylsökande

Det finns både obalans och balans på bostadsmarknaden för nyanlända. Den generella bostadsbristen i centralorten gäller i högsta grad nyanlända men utanför centralorten finns ofta möjligheter att hitta bostäder för kommunanvisade. Obalansen beror också på att det råder ett underskott på stora lägenheter och att vissa privata hyresvärdar är obenägna att ta emot stora barnfamiljer.

Ett annat problem som skapar obalans är att vissa privata hyresvärdar ställer särskilda krav på inkomst och anställning. Det förekommer t.ex. att hyresvärdar inte godkänner etableringsersättning som inkomst varför det blir svårt att nå upp till inkomstkravet för att få hyra en lägenhet.

Samtliga kommuner har samarbete både med det allmännyttiga bostadsföretaget och med något/några privat bostadsföretag, för att kunna lösa bostadssituationen för anvisade nyanlända personer i kommunen.

3.5.3. Äldre och funktionshindrade

Enbart Sundsvall och Ånge anger att de har ett underskott av särskilt boende för äldre nu och i närtid men på fem års sikt ändras bilden så att enbart Ånge och Kramfors anger att de har balans. En anledning är att antalet personer som är 80 år eller äldre ökar under dessa år och att kommunerna inte hinner anpassa bostadsbeståndet i den takten.

Bostadssituationen i länets kommuner för personer med funktionsnedsättning varierar. Alla kommuner har svårt att planera långsiktigt, då behovet inte kan förutses genom prognoser, men mindre kommuner anger att de klarar av att lösa uppkomna bostadsbehov genom samarbete med bostadsbolagen i kommunen.

3.5.4. Hemlösa och bostäder för inte godkända hyresgäster

För att minska hemlösheten arbetar några kommuner med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Timrå, Härnösand och Örnsköldsvik anger att de har träffat en överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Härnösands kommun har även gjort en sådan överenskommelse med vissa privata fastighetsägare.

För att lösa viss hemlöshetsproblematik och för att ordna med bostäder till dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden hyr kommunen ut lägenheter, med tillsyn och särskilda villkor eller regler, i andra hand.

4. Lag (2000:1383) om Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

4.1. Kommunernas riktlinjer

Länsstyrelsen ser en stor variation mellan kommunernas riktlinjer i länet, både vad gäller formalia och innehåll. En kommun får helt godkänt utifrån de formella krav som ställs på kommunernas riktlinjer: hur riktlinjerna antagits, på vilket sätt kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål samt hur materialet analyserats, se tabell 5.8.

De flesta kommuner har referat till nationella och regionala mål, planer och program - för att visa att de känner till dem. Hur kommunen senare relaterar till dessa i den fördjupade analysen är mindre tydligt. Det är sällan en fördjupad analys presenteras där det går att följa resonemang från redovisade underlag till uppsatta mål.

I vissa fall saknar riktlinjerna handlingsplan som ska konkretisera hur kommunen tänker uppnå uppsatta mål. I andra fall finns exemplariska handlingsplaner, fast utan en förklarande analys i riktlinjerna. Läsare inbjuds istället att läsa mellan raderna för att förstå kopplingen mellan förutsättningar, mål och program samt föreslagna aktiviteter.

I de yttranden som länsstyrelsen lämnat, till de kommuner som skickat in sina riktlinjer för yttrande, efterfrågas ofta bättre analyser. Å andra sidan är det inte alla kommuner som skickar in sina riktlinjer för yttranden innan de antas i fullmäktige.

4.2. Länsstyrelsens arbete

4.2.1. Bostadsmarknadsenkät (BME) och bostadsmarknadsanalys (BMA)

Två centrala delar i Länsstyrelsens arbete med råd, information och underlag till kommunernas planering för bostadsförsörjningen är bostadsmarknadsenkäten och bostadsmarknadsanalysen. Länsstyrelsen samlar via enkäten årligen in uppgifter från samtliga kommuner om aktuellt läget på bostadsmarknaden. I samband med att enkäterna sak fyllas i för länsstyrelsen en dialog med respektive kommun om läget och förutsättningarna på den kommunala bostadsmarknaden. Dialogerna och kommunernas bedömningar sammanställs och redovisas till Boverket, samt ligger till grund för Länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen arrangerar årligen nätverksträffar och konferenser. Under 2017 arrangerade länsstyrelsen två temadagar: kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning samt vräkningsförebyggande arbete. Den senare genomfördes i Umeå i samarbete med Länsstyrelserna i Västerbotten och Norrbotten och samverkan med Kronofogdemyndigheten.

4.2.2. Samhällsplanering

Länsstyrelsen tar fram, sammanställer och tillhandahåller underlagsmaterial till kommunerna i deras detalj- och översiktsplanering. Länsstyrelsen strävar efter en långsiktig god markanvändning med lämplig lokalisering av verksamheter och bostäder. Målsättning är att städer och samhällen ska utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv, där exempelvis hälsa och säkerhet, tillgång till natur, kultur, kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service beaktas i planeringen.

4.2.3. Statliga bostadsstöd

Under slutet av 2016 lanserades ett antal statliga bostadsstöd för att gynna bostadsbyggandet i landet då det råder brist på bostäder i många delar av landet. De nya statliga bostadsstöden är hyres- och studentbostadsstödet (HYS), renoverings- och energieffektiviseringsstödet (REN), stöd för äldreboende (ÄBO). Stöden handläggs och beslutas av länsstyrelsen. Baserat på samtal och förfrågningar om stöden som länsstyrelsen får, så finns intresse för stöden hos bostadsföretag. Ansökningarna i Västernorrland har dock varit få, runt en handfull projekt hittills som tillsammans berör drygt 270 bostadslägenheter. Förhoppningen är att stöden ska komma till nytta i flera av länets kommuner och att fler ska söka i takt med att fysisk planering och projektering kommer igång.

5.2. Befolkningsförändringar 2017

Kommun	Kommungrupper BME 2018	Folk­mängd 2017 (SCB 2018-02-21)	Folkökning 2017 (SCB 2018-02-21)	Födelseöverskott 2017	Flytt­nings­netto 2017 (SCB 2018-02-21)		
					Totalt flytt­nings­netto	In­vandrings­överskott	Inrikes flytt­nings­överskott
Ånge	Övriga kommuner <25 000	9 480	-15	-89	64	254	-190
Timrå	Övriga kommuner <25 000	18 030	38	-62	92	152	-60
Härnösand*	Övriga kommuner >25 000	25 190	-79	-46	-78	405	-483
Sundsvall	Högs­koleor­ter >75 000	98 810	485	22	444	713	-269
Kramfors	Övriga kommuner <25 000	18 610	-71	-111	34	449	-415
Sollefteå	Övriga kommuner <25 000	19 709	-137	-117	-30	378	-408
Örnsköldsvik	Högs­koleor­ter < 75 000	56 139	175	-67	235	529	-294
*Bytt från "Högs­koleor­ter < 75 000" till "Övriga kommuner >25 000" sedan förra året.							

Medelvärden

Högs­koleor­ter >75 000	122 609	1 880	358	1 494	1 039	455
Högs­koleor­ter < 75 000	57 295	534	51	471	451	20
Övriga kommuner >25 000	34 487	262	-5	252	329	-77
Övriga kommuner <25 000	11 616	61	-19	75	147	-72

Källa SCB

Befolkningsförändringar 2017	Födelse- överskott	Inflyttade				Utflyttade				Flyttnings- netto		
		Totalt	Därav från			Totalt	Därav till					
			Egna länet	Sverige	Övriga Utlandet		Egna länet	Sverige	Övriga Utlandet			
Västernorrland	2 473	2 943	-470	8 737	.	5 449	3 288	7 976	.	7 568	408	761
Härnösand	243	289	-46	1 509	420	639	450	1 587	493	1 049	45	-78
Kramfors	181	292	-111	1 368	374	512	482	1 334	406	895	33	34
Sollefteå	193	310	-117	1 128	229	500	399	1 158	243	894	21	-30
Sundsvall	1 047	1 025	22	4 184	1 097	2 195	892	3 740	983	2 578	179	444
Timrå	159	221	-62	1 036	588	270	178	944	588	330	26	92
Ånge	68	157	-89	703	193	242	268	639	181	444	14	64
Örnsköldsvik	582	649	-67	1 959	249	1 091	619	1 724	256	1 378	90	235
Källa SCB												

Källa SCB

5.3. Flyktingmottagande och kommunalt

Flyktingmottagande 2015 - 2017														Asyl	
	Kommuntal *													2018-01-01	
	2016	2017	2018	Totalt 2015	Totalt 2016	2017 31/12	varav kvotflyktingar	varav ABO	varav EBO	varav anknytning	varav <18 år	Inskrivna hos MIV	varav antal med UT		
Kommun															
Hämeöand	50	90	35	450	359	301	12	98	113	78	133	768	101		
Kramfors	25	50	25	221	161	302	13	70	146	73	134	727	74		
Sollefteå	50	90	40	311	243	317	24	89	128	76	150	481	85		
Sundsvall	87	132	55	388	320	342	15	110	125	92	137	967	133		
Timrå	10	30	15	66	81	79	5	41	16	17	29	306	44		
Ånge	10	20	10	32	47	86	1	39	30	16	21	499	58		
Örnsköldsvik	70	120	60	299	383	406	38	109	183	76	156	615	114		
	302	532	240	1767	1594	1833	108	556	741	428	760	4363	609		
						andel	36,2%		40,4%	23,3%			14%		
						76%	-54,9%								

* anvisningsbara platser = kvotflyktingar och ABO

5.4. Arbetspendling

Riktad utpendling 2016

<u>Arbetsplats</u>	<u>Bostadskommun</u>							<u>Totalt</u>
	<u>Ånge</u>	<u>Timrå</u>	<u>Härnösand</u>	<u>Sundsvall</u>	<u>Kramfors</u>	<u>Sollefteå</u>	<u>Örnsköldsvik</u>	
Stockholm	29	73	113	810	83	68	233	1 409
Södra Sverige	0	0	40	378	0	26	86	530
Gävleborgslän	0	0	25	345	0	0	31	401
Ånge	0	0	0	250	0	0	0	
Timrå	0	0	188	1 810	0	0	28	
Härnösand	12	299	0	690	362	84	125	
Sundsvall	521	4 219	1 166	0	141	135	211	
Kramfors	0	17	460	65	0	364	206	
Sollefteå	0	0	49	47	273	0	69	
Örnsköldsvik	0	15	57	77	240	75	0	
Jämtlands län	156	0	24	199	9	190	25	603
Västerbottens län	0	20	38	113	32	31	552	786
Norrbottnens län	0	0	0	40	8	7	31	86
Totalt	718	4 643	2 160	4 824	1 148	980	1 597	

Inpendlare

	<u>Arbetskommun</u>							<u>Totalt</u>
	<u>Ånge</u>	<u>Timrå</u>	<u>Härnösand</u>	<u>Sundsvall</u>	<u>Kramfors</u>	<u>Sollefteå</u>	<u>Örnsköldsvik</u>	
Stockholm	0	5	49	393	22	0	68	537
Södra Sverige	0	12	17	281	24	0	57	391
Gävleborgslän	0	0	17	875	0	0	0	892
Jämtlands län	125	5	32	422	0	156	25	765
Västerbottens län	0	0	47	173	45	40	539	844
Norrbottnens län	0	0	5	113	0	0	29	147

Källa SCB

5.5. Antal hushåll 2014-17

Antal hushåll efter kommun, hushållstyp, antal barn och år

Totalt antal hushåll					Utveckling			
	2014	2015	2016	2017	2014-15	2015-16	2016-17	2014-17
Ånge	4795	4780	4818	4810	-0,3%	0,8%	-0,2%	0,3%
Timrå	8148	8180	8168	8205	0,4%	-0,1%	0,5%	0,7%
Härnösand	12051	12182	12262	12210	1,1%	0,7%	-0,4%	1,3%
Sundsvall	27560	27516	27651	27657	-0,2%	0,5%	0,0%	0,4%
Kramfors	5335	5283	5342	5293	-1,0%	1,1%	-0,9%	-0,8%
Sollefteå	5529	5504	5561	5517	-0,5%	1,0%	-0,8%	-0,2%
Örnsköldsvik	16038	16020	16109	16119	-0,1%	0,6%	0,1%	0,5%
Varav hushåll med barn								
3+ barn 0-24 år								
Ånge	211	215	212	209	1,9%	-1,4%	-1,4%	-0,9%
Timrå	435	451	449	469	3,7%	-0,4%	4,5%	7,8%
Härnösand	611	634	663	677	3,8%	4,6%	2,1%	10,8%
Sundsvall	2057	2098	2169	2157	2,0%	3,4%	-0,6%	4,9%
Kramfors	381	369	390	401	-3,1%	5,7%	2,8%	5,2%
Sollefteå	451	454	489	503	0,7%	7,7%	2,9%	11,5%
Örnsköldsvik	1410	1425	1442	1470	1,1%	1,2%	1,9%	4,3%
2 barn 0-24 år								
Ånge	428	438	435	432	2,3%	-0,7%	-0,7%	0,9%
Timrå	1117	1067	1053	1034	-4,5%	-1,3%	-1,8%	-7,4%
Härnösand	1228	1226	1239	1238	-0,2%	1,1%	-0,1%	0,8%
Sundsvall	5917	5841	5799	5889	-1,3%	-0,7%	1,6%	-0,5%
Kramfors	816	804	830	853	-1,5%	3,2%	2,8%	4,5%
Sollefteå	981	947	906	924	-3,5%	-4,3%	2,0%	-5,8%
Örnsköldsvik	3136	3146	3138	3164	0,3%	-0,3%	0,8%	0,9%
1 barn 0-24 år								
Ånge	476	454	440	432	-4,6%	-3,1%	-1,8%	-9,2%
Timrå	1018	1006	1018	1021	-1,2%	1,2%	0,3%	0,3%
Härnösand	1224	1219	1208	1204	-0,4%	-0,9%	-0,3%	-1,6%
Sundsvall	5300	5365	5350	5401	1,2%	-0,3%	1,0%	1,9%
Kramfors	910	913	896	843	0,3%	-1,9%	-5,9%	-7,4%
Sollefteå	896	931	928	916	3,9%	-0,3%	-1,3%	2,2%
Örnsköldsvik	2572	2599	2623	2586	1,0%	0,9%	-1,4%	0,5%

Källa SCB

5.6. Antal lägenheter per kommun 2013-17

Antal lägenheter efter region, hustyp och år

							Utveckling	
		2013	2014	2015	2016	2017	2014-17	
							antal	%
2260 Ånge	småhus	3 306	3 310	3 277	3 350	3 344	34	1,0%
2260 Ånge	flerbostadshus	1 515	1 519	1 519	1 519	1 509	-10	-0,7%
2260 Ånge	övriga hus	62	62	66	66	66	4	6,5%
2260 Ånge	specialbostäder	262	262	262	262	382	120	45,8%
2260 Ånge	Totalt	5 145	5 153	5 124	5 197	5 301	148	2,9%
2262 Timrå	småhus	4 630	4 638	4 665	4 859	4 884	246	5,3%
2262 Timrå	flerbostadshus	3 471	3 492	3 367	3 377	3 470	-22	-0,6%
2262 Timrå	övriga hus	134	118	103	103	101	-17	-14,4%
2262 Timrå	specialbostäder	209	209	205	199	187	-22	-10,5%
2262 Timrå	Totalt	8 444	8 457	8 340	8 538	8 642	185	2,2%
2280 Härnösand	småhus	6 049	6 067	6 086	6 254	6 265	198	3,3%
2280 Härnösand	flerbostadshus	6 166	6 168	6 228	6 208	6 235	67	1,1%
2280 Härnösand	övriga hus	215	233	260	262	265	32	13,7%
2280 Härnösand	specialbostäder	454	454	456	462	462	8	1,8%
2280 Härnösand	Totalt	12 884	12 922	13 030	13 186	13 227	305	2,4%
2281 Sundsvall	småhus	19 252	19 285	19 332	19 518	19 612	327	1,7%
2281 Sundsvall	flerbostadshus	26 389	26 437	26 401	26 824	26 992	555	2,1%
2281 Sundsvall	övriga hus	713	724	774	720	768	44	6,1%
2281 Sundsvall	specialbostäder	2 367	2 370	2 369	2 380	2 392	22	0,9%
2281 Sundsvall	Totalt	48 721	48 816	48 876	49 442	49 764	948	1,9%
2282 Kramfors	småhus	6 629	6 621	6 599	6 718	6 749	128	1,9%
2282 Kramfors	flerbostadshus	2 739	2 757	2 801	2 822	2 815	58	2,1%
2282 Kramfors	övriga hus	249	249	250	251	250	1	0,4%
2282 Kramfors	specialbostäder	460	460	463	463	466	6	1,3%
2282 Kramfors	Totalt	10 077	10 087	10 113	10 254	10 280	193	1,9%
2283 Sollefteå	småhus	6 367	6 396	6 285	6 525	6 489	93	1,5%
2283 Sollefteå	flerbostadshus	3 543	3 542	3 544	3 567	3 572	30	0,8%
2283 Sollefteå	övriga hus	238	239	237	225	227	-12	-5,0%
2283 Sollefteå	specialbostäder	412	419	425	469	471	52	12,4%
2283 Sollefteå	Totalt	10 560	10 596	10 491	10 786	10 759	163	1,5%
2284 Örnsköldsvik	småhus	16 207	16 238	16 126	16 342	16 400	162	1,0%
2284 Örnsköldsvik	flerbostadshus	8 925	8 922	8 980	9 610	9 783	861	9,7%
2284 Örnsköldsvik	övriga hus	648	669	672	204	238	-431	-64,4%
2284 Örnsköldsvik	specialbostäder	1 484	1 495	1 498	1 508	1 509	14	0,9%
2284 Örnsköldsvik	Totalt	27 264	27 324	27 276	27 664	27 930	606	2,2%

Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Källa SCB

5.7. Bostadsbyggande 2018-19

Antalet bostäder som enligt kommunens bedömning kommer att påbörjas under år 2018 och 2019 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

Ånge			Timrå		Härnösand		Sundsvall		Kramfors		Sollefteå		Örnsköldsvik		Totalt	
2018	2019		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Nybyggnad																
- Flerbostadshus																
Hyresrätter - Privata hyresvärdar	0	0	24	20	10	10	6	100	18	0	0	48	0	100	58	278
Hyresrätter -	0	0	0	0	30	30	128	192	20	0	0	36	0	75	178	333
Bostadsrätter	0	0	0	30	28	38	207	100	0	0	0	0	120	40	355	208
Annan upplåtelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nybyggnad																
- Småhus																
Bostadsrätt	0	0	0	0	14	10	20	25	0	0	0	0	0	0	34	35
Eget ägande	1	1	20	20	5	5	50	50	0	0	0	0	5	5	81	81
Ändring av byggnad																
- nettotillskott																
Flerbostadshus	0	0	20	20	0	0	30	0	0	0	0	0	15	15	65	35
Bostäder för personer med	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	10	0
Studentbostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trygghetsbostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5
Särskilda boenden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nybyggnad																
- Särskilda målgrupper																
Studentbostäder																
Hyresrätter - Privata hyresvärdar	0	0	0	0	0	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	300
Hyresrätter -	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Särskilda boendeformer för äldre																
Kommun	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	60
Hyresrätter -	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6	0
Trygghetsbostäder - Hyresrätter -	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17	0
Seniorbostäder -	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bostäder för personer med funktionsnedsättning																
Hyresrätter -	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	1		64		87		441		44		10		172		819	
2019		1		140		93		767		0		84		250		1335

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

5.8. Riktlinjer för bostadsförsörjning

RB 49 - Uppföljning kommunernas riktlinjer

Kommun	Har kommunen riktlinjer antagna enligt 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?		Samlad bedömning – Uppfyller riktlinjerna samtliga krav* i 2 § lagen (2000:1383) om kommunal bostadsförsörjning?	Har kommunen tagit hänsyn** till relevanta mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen?	
	Ja, antagna år	Nej, antagna år			
Härnösand	2017		Delvis	Delvis	Ja
Kramfors	2016		Delvis	Ja	Ja
Sundsvall	2016		Ja	Ja	Ja
Sollefteå		2017	Nej	Delvis	Delvis
Örnsköldsvik		2012	Nej	Delvis	Delvis
Timrå		1990	Nej	Nej	Nej
Ånge		2004	Nej	Nej	Nej

** Hänsyn, förtydligande:

Grön: Målen beaktas på ett tillfredsställande sätt.

- Nationellt: Det övergripande målet för boende och byggande tas upp, eventuellt även dess delmål bostadsmarknad och byggande.
- Regionalt: RUS 2020 (Framtid Västernorrland - Regional utvecklingsstrategi för länet 2011-2020) tas upp. De kommunala målen är satta med hänsyn till regionala mål.

Gul: Målen har till viss del beaktats.

- Nationellt: Exempelvis om kommunen delvis beaktar nationella mål utan att nämna dessa.
- Regionalt: Exempelvis om kommunen delvis beaktar RUS utan att nämna dess mål.

Röd: Målen har ej beaktats.

- Nationellt: Kommunen tar ej upp nationella mål, och det är ej uppenbart att kommunen på något sätt förhåller sig till dylika mål.
- Regionalt: Kommunen tar ej upp regionala mål, och det är ej uppenbart att kommunen på något sätt förhåller sig till dylika mål.



Länsstyrelsen
Västernorrland

Postadress: 871 86 Härnösand
Telefon: 0611-34 90 00
www.lansstyrelsen.se/vasternorrland