

Bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2011



Länsstyrelsen
Gävleborg

Gävleborgs län



Bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2011



Länsstyrelsen
Gävleborg

Samhällsutvecklingsenheten

Omslag: bild 1: X-tåget, bild 2: flerbostadshus i Hofors, bild 3: Albion i Gävle, bild 4: flerbostadshus stadsdelen Öster, Gävle.

Foto: bild 1, 4: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg; Foto: bild 2, 3: Länsstyrelsen Gävleborg

Förord

Länsstyrelserna har av regeringen ett uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i länet. Rapporten Bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2011 vänder sig till kommuner, bostadsföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Rapporten utgör även Länsstyrelsen Gävleborgs återslag av uppdrag 46 i årets regleringsbrev, per den 15 juni 2011, till Boverket. Rapporten finns som pdf-fil på Länsstyrelsen Gävleborgs webbplats: www.lansstyrelsen.se/gavleborg.

En viktig utgångspunkt i rapporten är Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Enkäten syftar till en kontinuerlig uppföljning över tid av utvecklingen på bostadsmarknaden i kommunerna och att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen. Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna. Sammanställning över 2011 års bostadsmarknadsenkät för Gävleborgs län finns som pdf-fil på vår hemsida.

Rapporten inleds med tre utmaningar som Länsstyrelsen bedömer är särskilt viktiga för länets tillväxt och för en god bostadsförsörjning för alla.

Genom att placera kommunerna i ett regionalt sammanhang ska rapporten också förmedla betydelsen av samverkan mellan kommunerna.

Rapporten har tagits fram av Pernilla Bylund vid Samhällsutvecklingsenheten på Länsstyrelsen i Gävleborg. Arbetet har bedrivits tvärssektoriellt inom Länsstyrelsen Gävleborg och i samverkan med Region Gävleborg.

Gävle juni 2011



Eva Brännlund
Enhetschef, Samhällsutvecklingsenheten



Pernilla Bylund
Handläggare, Samhällsutvecklingsenheten

Innehållsförteckning

TRE UTMANINGAR FÖR GÄVLEBORGS LÄN.....	7
BEFOLKNINGSUTVECKLINGEN.....	9
DEN DEMOGRAFISKA UTVECKLINGEN - LÄNETS FORTSATT STORA UTMANING.....	10
REGIONEN SKA UTVECKLAS ENLIGT RUP 2009-2013	12
UNGDOMARNA VIKTIG FÖR LÄNETS TILLVÄXT.....	13
BOSTADSBESTÅNDET.....	15
FRÅN ÖVERSKOTT TILL BALANS I SJU AV LÄNETS KOMMUNER.....	16
SVAGA BOSTADSMARKNADER.....	18
BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER BEHÖVS PÅ EN FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD.....	20
NYA VILLKOR FÖR ALLMÄNNYTAN	21
BOSTADSBYGGANDET	23
BOSTADSBYGGANDET MINSKADE I GÄVLEBORG UNDER 2010.....	24
HÖGA PRODUKTIONSKOSTNADER STÖRSTA HINDRET FÖR NYPRODUKTION.....	26
OMVANDLING AV FRITIDSHUS TILL PERMANENTA BOSTÄDER FRAMFÖR ALLT I GÄVLE OCH SANDVIKENS KOMMUNER.....	27
BOSTADSPRISERNA FÖR SMÅHUS HAR ÖKAT I LÄNET	28
ARBETSMARKNAD, BOSTADSMARKNAD OCH KOMMUNIKATIONER	29
FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD EN FÖRUTSÄTTNING FÖR EN RÖRLIG ARBETSMARKNAD	30
ARBETSLÖSHETEN HAR MINSKAT I LÄNET.....	30
LÄNSPLAN FÖR ÖKAD TILLGÅNGSLIGHET FÖR BOENDE, BESÖKARE OCH NÄRINGS LIV	31
BEHOV AV FÖRBÄTTRINGAR AV FÖRBINDELSELÄNKAR OCH KOMMUNIKATIONER	33
BOSTÄDER FÖR ALLA	35
HYRESMARKNADEN VIKTIG PÅ BOSTADSMARKNADEN.....	36
STORA BARNFAMILJER HAR DET SÄRSKILT SVÅRT ATT FÅ EN BOSTAD	36
BEHOVET AV BOSTÄDER FÖR UNGA KOMMER ATT ÖKA.....	37
BARN- OCH UNGDOMSSTRATEGI FÖR GÄVLEBORG	39
NYA ETABLERINGSREFORMEN SKA UNDERLÄTTA NYANLÄNDAS ETABLERING.....	40
FLYKTINGMOTTAGANDET	41
NYANLÄNDA FLYKTINGAR BOR I STÖRRE UTSTRÄCKNING I HYRESRÄTT	44
ASYLSÖKANDE I LÄNET.....	45
BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA	46
BOSTÄDER FÖR ÄLDRE OCH FUNKTIONSHINDRADE	46
BOENDEPLANERING.....	47
ANTALET ANTAGNA DETALJPLANER MINSKADE UNDER 2010	48
FYRA AV TIO KOMMUNER HAR ANTAGNA RIKTLINJER UNDER GÄLLANDE MANDATPERIOD.....	49
KOMMUNERNAS VERKTYG FÖR GENOMFÖRANDE AV RIKTLINJER	50
SAMVERKAN OCH SAMORDNING VIKTIG FÖR ATT SKAPA EN ATTRAKTIV BOSTADSMARKNAD.....	50
LÄNSSTYRELSEN GER RÅD, INFORMATION OCH UNDERLAG	51
KÄLLOR	52

Tre utmaningar för Gävleborgs län

Den demografiska utvecklingen

I Gävleborgs län har befolkningen under en längre tid minskat och sedan 60-talet har länet tappat nästan 20 000 invånare. Detta beror till stor del på urbanisering och minskat födelsenetto. Under de senaste tre åren har länet dock ökat sin befolkning med omkring 300 personer per år. Det är framförallt kommunernas flyktingmottagande som varit den bidragande orsaken till länets positiva befolkningstillväxt. Länets utmaning blir att fortsätta arbetet med att behålla befolkningen inom länet och samtidigt arbeta för att öka inflyttningen. Utmaningen är större för mindre kommuner med hög arbetslöshet, framförallt hos ungdomar, och redan negativ befolkningsutveckling.

Skapa bra förutsättningar för ungdomar och nyanlända flyktingar

För att Gävleborgs län ska vara en region med positiv tillväxt är det en stor utmaning att skapa bra förutsättningar för ungdomar och nyanlända flyktingar att kunna bo, leva och arbeta i länet. Ungdomar och flyktingar är viktiga grupper för länets befolkningstillväxt. Kommunerna ska enligt bostadsförsörjningslagen planera så att alla invånare kan leva i goda bostäder och det är viktigt att kommunerna tittar särskilt på dessa gruppers behov och planerar utifrån det. Idag har fyra av länets tio kommuner bostadsbrist på sådana bostäder som ungdomar efterfrågar. Fyra kommuner anser att kommunernas möjlighet att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande på längre sikt kommer att bli ganska eller mycket svårt. Sju kommuner anser att bristen på stora lägenheter är ett betydande problem för kommunen när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar. Sex kommuner anger att det är brist på små lägenheter.

Ökad samverkan för att skapa en attraktivare bostadsmarknad i länet

Idag har endast fyra av länets tio kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen under gällande mandatperiod och därmed uppfyller den delen av kraven som ställs på kommunerna i gällande bostadsförsörjningslag. Kommunerna ska även, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Idag sker samverkan mellan kommuner i länet i liten utsträckning. Med utökade arbetsmarknadsregioner och förbättrade kommunikationer kan bostadsmarknaden förändras och därmed behöver inte bostadsmarknaden alltid ha en skarp kommungräns utan kan sträcka sig över kommungränsen eller i alla fall närma sig en annan kommun. En utmaning som länet står inför är att uppnå en ökad samverkan mellan kommuner i och utanför länet för att tillsammans skapa en attraktivare bostadsmarknad i Gävleborgs län som människor vill bo, leva och arbeta i.

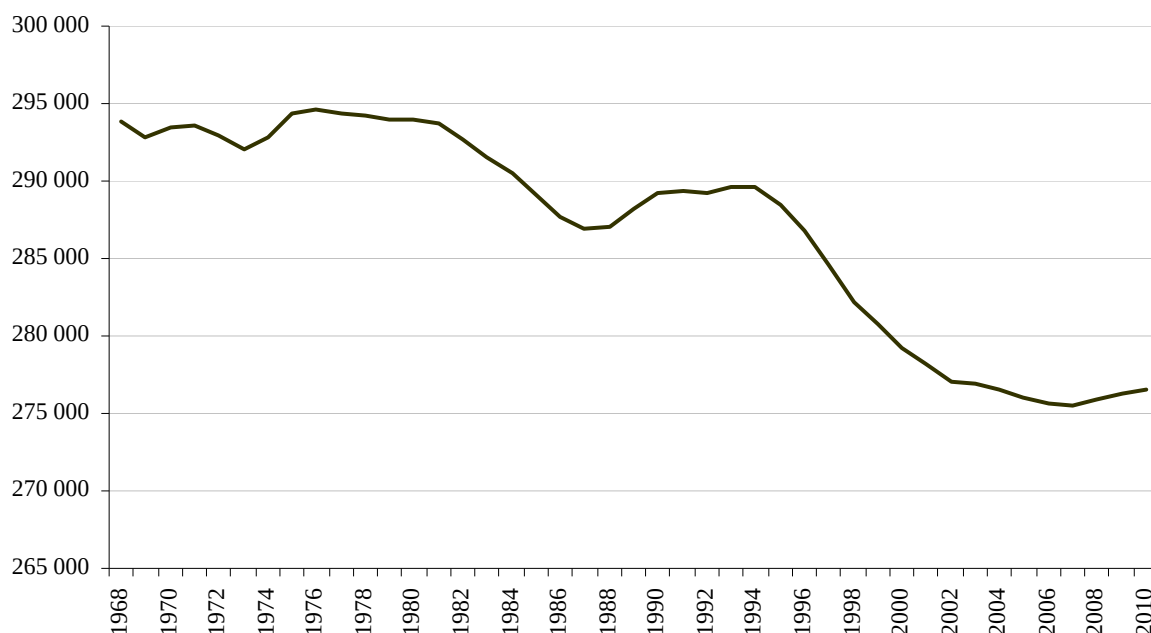


Befolkningsutvecklingen

Folkmängden i Sverige ökar varje år, men befolkningen fördelar sig ojämnt över landet. Nästan 40 procent av Sveriges befolkning bor i någon av de tre storstadsregionerna Göteborg, Malmö och Stockholm. Fler och fler flyttar till storstadsregionerna och de större städerna och det befolkningsmässiga glappet mellan storstad och glesbygd ökar. Idag har drygt 65 procent av landets 290 kommuner färre än 25 000 invånare.

Norra Fiskargatan, stadsdelen Öster i Gävle kommun. Konstnär Rolf Carl Werner
Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

Befolkningsutvecklingen för Gävleborgs län 1968-2010



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB

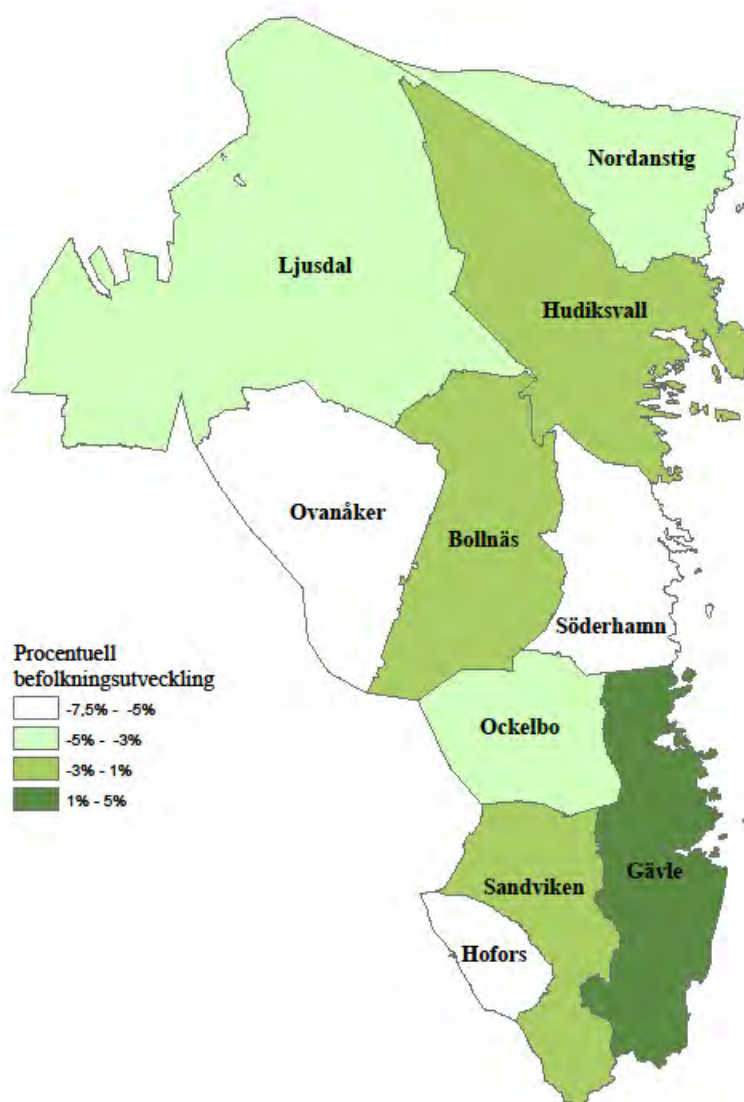
Den demografiska utvecklingen - länets fortsatt stora utmaning

Den demografiska utvecklingen för Gävleborgs län är en stor och avgörande fråga för länets utveckling och är därmed framtidens stora utmaning. Gävleborg var i slutet av 60-talet ett län med nästan 295 000 invånare och idag har befolkningen minskat till drygt 276 000 invånare, nästan 20 000 invånare färre. Under senare delen av 1990-talet minskade länet med knappt 8 000 invånare men under 2000-talet har den negativa utvecklingen inte varit lika kraftig. Man kan idag se en positiv trend av befolkningsutvecklingen då det, under de senaste tre åren, funnits en befolkningstillväxt på omkring 300 personer per år.

En viktig komponent för hur befolkningen utvecklas är födelsenettot. Födelsenettot, d v s födda minus döda, var för Gävleborgs län år 1968 drygt 3 800 och sedan har det successivt minskat fram till mitten av 80-talet då det åter igen började öka. 1991 var ett rekordår med ett födelsenetto på knappt 4 000 personer och under resten av 90-talet minskade födelsenettot för varje år. Sedan början av 2000-talet har dock födelsenettot åter igen ökat nästan varje år och 2010 var det 2 855 personer. I övrigt har länets befolkningsminskning till stor del berott på urbanisering.

Gävleborgs län hade 276 508 invånare vid utgången av 2010 vilket är en ökning med 288 invånare sedan år 2009. Det är Bollnäs, Gävle och Hudiksvalls kommuner som haft positiv befolkningstillväxt under 2010. Övriga kommuner har tappat invånare. Befolkningsstrukturen visar på sjunkande andel unga. Under hela 2000-talet har länet tappat drygt 2 700 invånare och det är framför allt andelen kvinnor som minskat.

Procentuell befolkningsutveckling i länet kommuner från 2001- 2010



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB

Regionen ska utvecklas enligt RUP 2009-2013



I mars 2009 antog Region Gävleborg det regionala utvecklingsprogrammet, Möjligheter nära dig 2009-2013 (RUP). Därmed har en gemensam målbild slagits fast av regionförbundet om en ökad befolkning, för att vid utgången av 2013 vara 280 000 invånare. Detta mål kommer, med nuvarande utveckling, inte kunna nås.

Det övergripande målet har i sin tur sex delmål som vardera styrs av en åtgärdsstrategi. En av dessa, åtgärdsstrategi 2; Det attraktiva länet, har som mål att Gävleborg år 2013 är en region där människor, organisationer och företag vill bo och verka.

Gävleborg ska skapa sådan attraktionskraft att inflyttningen ökar och att länet ska erbjuda ett så gott liv att fler väljer att stanna.

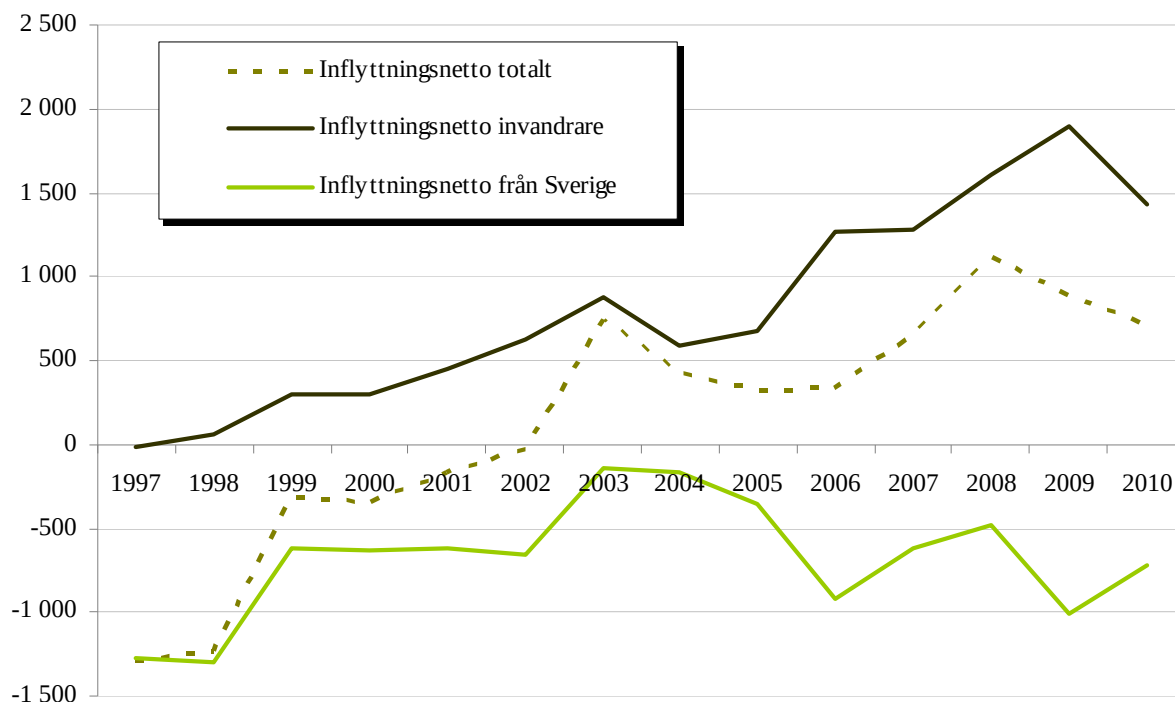
Befolkningsutvecklingen för länet har varit positiv de senaste åren. De två första åren visar dock på att befolkningsutvecklingen inte lever upp till det satta målet. För att målet ska kunna uppnås, att vid utgången av 2013 vara 280 000 invånare i länet, behöver befolkningen öka med drygt 1 100 invånare per år under de år som är kvar under utvecklingsprogrammet.

Till en ökad befolkning behöver det finnas tillgång till ett utbud av bostäder som uppfyller de krav som den ökande befolkningen har behov av. För att länet tillsammans ska nå ett sådant mål måste varje kommun se vad de kan utveckla för att stimulera till befolkningstillväxt. Det är även viktigt att kommunerna samverkar med varandra för att tillsammans närma sig det mål som finns satt för Gävleborgs län.

För att veta vilken typ av bostäder som kan komma att efterfrågas behöver kommunerna utreda vilken/vilka grupper som förväntas bidra till befolkningstillväxten. Sett till de tre senaste årens ökande befolkning, med omkring 300 personer per år, är det kommunernas mottagande av flyktingar som varit den bidragande faktorn till den positiva befolkningsutvecklingen. Utan flyktingmottagandet hade länet inte vänt den negativa befolkningsutvecklingen till en positiv utveckling de senaste tre åren.

För att länet tillsammans ska lyckas med en ökad befolkningstillväxt och kunna ta hand om den befolkning som ökar är det viktigt att kommunerna har en bra strategisk boendeplanering.

Inflyttningsnetto för länet 1997-2010



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB

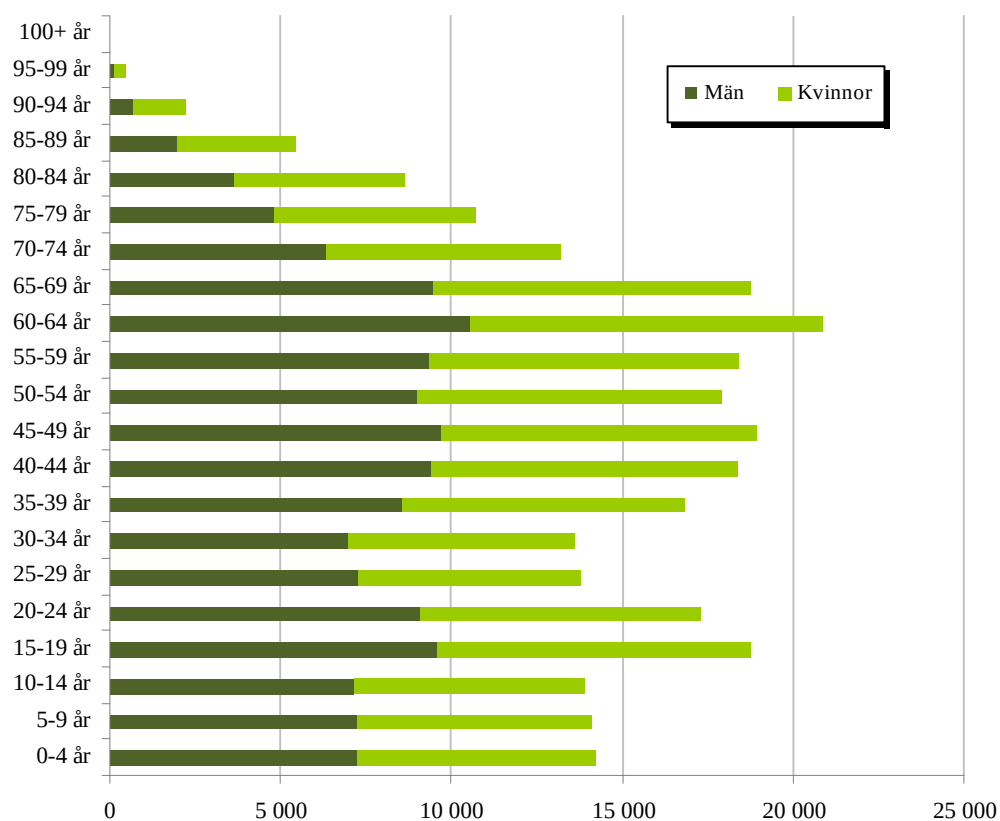
Ungdomarna viktig för länets tillväxt

Förutom flyktingmottagandet är ungdomarna en viktig grupp för en positiv befolkningstillväxt för länet. Näst efter åldersgrupperna 40-69 år är åldersgrupperna 15-24 år viktiga att attrahera så att de stannar eller efter studier återvänder till regionen.

Hösten 2010 antog Region Gävleborg en regional strategi för barn- och ungdomspolitiskt arbete i Gävleborg. Arbetet med barn och ungas inflytande ska inte bara genomföras ur ett rättighetsperspektiv, utan även ur ett tillväxtperspektiv. En positiv utveckling för Gävleborg är beroende av att unga vill bo kvar i regionen eller att de unga vill återvända efter en period utanför länet.

Gävleborgs län tillhör de län i landet som påverkas starkast av pågående generationsväxling, vilket innebär att det är betydligt fler som lämnar arbetslivet än tillkommer. Mellan åren 2010-2025 kommer det att bli drygt 16 000 fler avgångar än tillträddanden på arbetsmarknaden i Gävleborg. Drygt 51 000 åldersavgångar och endast drygt 35 000 tillkommande ungdomar förväntas mellan 2010-2025. Denna situation förvärras ytterligare om länet fortsätter att ha en relativt stor nettoutflyttning av ungdomar.

Åldersfördelning bland befolkningen i länet år 2010 fördelat på män och kvinnor



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB

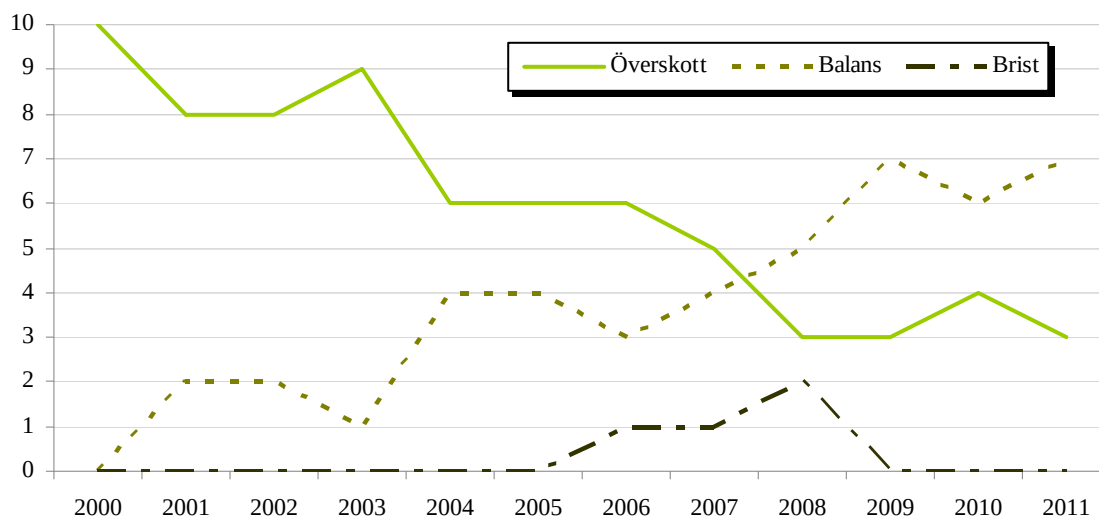


Bostadsbeståndet

Regeringens bostadspolitiska mål är; långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som motsvarar behoven. Regeringens målsättning är att förbättra bostadsmarknaden så att så många som möjligt ska kunna få en bra bostad till en rimlig kostnad. Regeringen menar att i en fungerande bostadsmarknad ställs hushållens behov automatiskt i fokus och blir styrande för hur bostadsbeståndet utvecklas.

Flerbostadshus i Söderhamns kommun.
Foto: Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadens utveckling i kommunerna som helhet i länet under åren 2000-2011



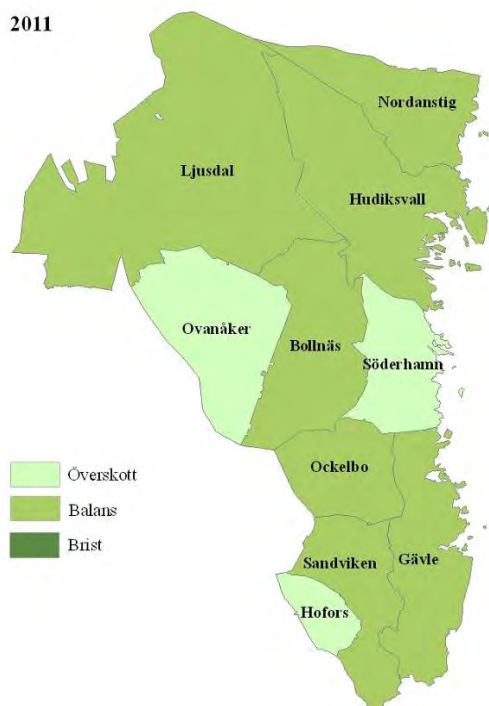
Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Från överskott till balans i sju av länets kommuner

Utvecklingen på bostadsmarknaden i länet under 2000-talet har gått från att kommuner bedömde att de hade ett överskott på bostäder totalt sett i kommunen till att det idag är balans i sju av länets tio kommuner. Befolkningsutvecklingen under samma period har gått från att länet tappade knappt 1 500 personer år 2000 till att vid utgången av 2010 ökat med knappt 300 personer. Det är enbart Gävle kommun som haft positiv befolkningsutveckling varje år under perioden. Under 2010 har även kommunerna Bollnäs och Hudiksvall ökat sin befolkning något. Förutom en positiv befolkningsutveckling de senaste tre åren är även en bidragande orsak till förändringen på bostadsmarknaden att allmännyttan i några av kommunerna rivit delat av sitt bestånd för att minska överskottet av bostäder.

Bostadsmarknaden 2011 i kommunerna som helhet

2011



Källa: Bostadsmarknadsenkäten

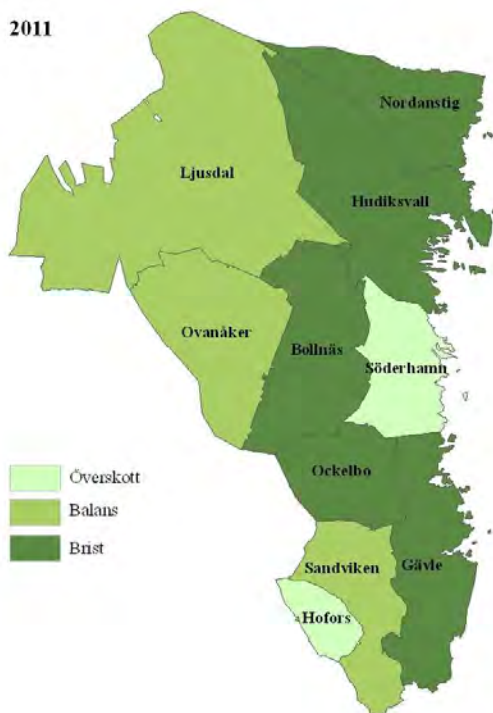
Överskott på bostadsmarknaden i tre kommuner

I tre av kommunerna i länet råder totalt sett ett överskott av bostäder och i övriga kommuner bedöms det vara balans på bostadsmarknaden. Detta kan jämföras med bedömningen som kommunerna gjorde i 2000 års bostadsmarknadsenkät då samtliga kommuner i länet ansåg att det fanns ett överskott av bostäder totalt sett.

Två av kommunerna med överskott 2011, Ovanåker och Söderhamn, gör dock bedömningen att bostadsöverskottet kommer att minska de närmsta åren. Hofors däremot bedömer att inga påtagliga förändringar väntas de närmaste åren.

Bostadsmarknaden 2011 i centralort/innerstan

2011



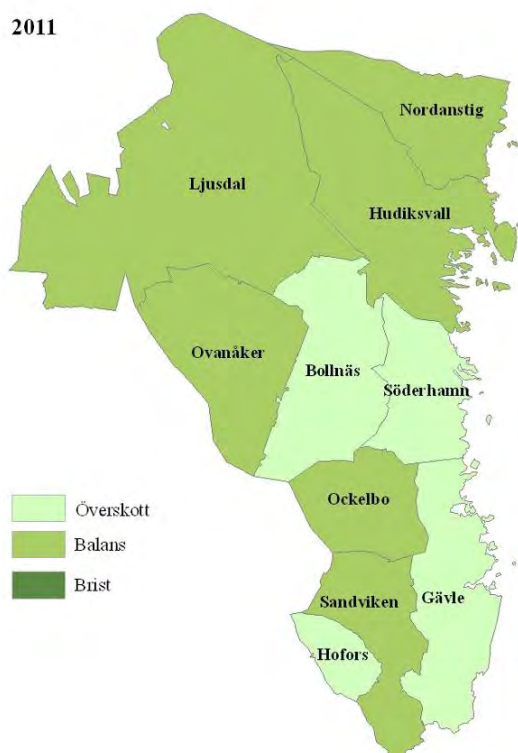
Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Bostadsbristen har ökat centralt

Bostadsbristen centralt har ökat under det senaste decenniet. I bostadsmarknadsenkäten år 2000 gjorde två kommuner bedömningen att det var brist på bostäder i centrala lägen. I 2011 års enkät gör hälften av länets kommuner samma bedömning. Av dessa kommuner bedömer Gävle kommun att bostadsbristen kommer att öka de närmsta åren i centrala lägen. Övriga kommuner bedömer att inga påtagliga förändringar förväntas de närmsta åren.

Bostadsmarknaden 2011 i övriga kommuner

2011



Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Två kommuner har överskott på bostadsmarknaden utanför centralorten och brist i centrala delar

Fyra av länets kommuner gör bedömningen i 2011 års bostadsmarknadsenkät att det finns ett överskott av bostäder i övriga kommuner utanför centralorten. År 2000 gjorde åtta kommuner samma bedömning.

Gävle och Bollnäs kommuner bedömer att det är bostadsbrist i centrala lägen och ett bostadsöverskott utanför centralorten. Gävle kommun bedömer dock att överskottet kommer att minska de närmaste åren.

Svaga bostadsmarknader

Statens bostadskreditnämnd (BKN) konstaterade i sin rapport *Analys av svaga bostadsmarknader*, att den demografiska utvecklingen, med ökad koncentration av befolkningstillväxten till stora funktionella regioner och successiv utarmning av de små, förväntas fortsätta. I rapporten bedömdes 108 av Sveriges kommuner tillhöra kategorin mycket svaga bostadsmarknader.

Bland de 103 kommuner som omfattas av BKN:s senaste uppdatering finns 82 kommuner som har ett akut behov att avveckla lägenheter för att komma ner till en vakansnivå på två procent. I denna grupp innefattas åtta av länets tio kommuner. Gävle och Sandvikens kommuner är exkluderade. Den regionala obalansen förstärks ytterligare av befolkningsutvecklingen.

Den 1 januari 2011 fanns 1 153 lägenheter outhyrda i länet. Det är en minskning med knappt 400 lägenheter från föregående år¹. Tre kommuner i länet anser att de har så många outhyrda lägenheter att det utgör ett problem. Två av dessa kommuner, Hofors och Söderhamn, har under de senaste tio åren haft en befolkningsminskning på mer än sju procent. Dessa kommuner planerar även att riva 227 lägenheter under närmsta två åren. Den tredje kommunen, Sandviken, har däremot ökat något i befolkning under de senaste tio åren. Sandvikens kommun har under de senaste åren rivit delar av sitt bestånd i vissa stadsdelar och bygger nya bostäder i centrala mer attraktiva lägen.

¹ Anm. I 2010 års BME ställdes frågan om antalet *tomma* lägenheter och 2011 om antalet *outhyrda* lägenheter.

I början av 2010 ansåg hälften av länets kommuner att allmännyttan hade så många tomma lägenheter att det utgjorde ett problem.

Antal tomma lägenheter i allmännyttan under åren 2007-2011

Antal tomma lägenheter	2011 ²	2010	2009	2008	2007
Bollnäs	54	67	88	119	150
Gävle	100	252	265	283	330
Hofors	147	115	92	135	130
Hudiksvall	87	124	133	131	114
Ljusdal	111	92	64	80	230
Nordanstig	10	24	64	53	61
Ockelbo	20	38	25	25	30
Ovanåker	60	100	60	9	50
Sandviken	177	270	50	170	200
Söderhamn	387	470	440	519	450
Länet	1 153	1 552	1 281	1 524	1 745

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Utifrån de uppgifter som kommunerna själva anger i bostadsmarknadsenkäten har antalet outhyrda lägenheter, inom allmännyttan, minskat under de senaste åren trots att befolkningsutvecklingen varit negativ i många av kommunerna. Det är dessutom färre kommuner som anser att antalet outhyrda lägenheter är så många att det utgör ett problem från år 2010 till år 2011. Allmännyttan är i flertalet av kommunerna dominerande på hyresmarknaden. Därför kan man ändå ifrågasätta om det finns ett akut avvecklingsbehov eller inte i de kommuner som BKN utpekar i sin rapport. Möjligtvis kan det finnas ett avvecklingsbehov i vissa ytterområden i kommunerna. Detta utifrån de förutsättningar som gällde 1 januari 2011 då den nya lagen för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen ännu inte fått genomslag utan precis börjat att gälla.

Enligt den nya lagen som gäller för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen ska företagen bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Tidigare lagstiftning i den s.k. allbolagen fungerade indirekt enligt självkostnadsprincipen och medförde att lägre avkastningskrav kunde ställas på allmännyttiga bostadsföretag än på bostadsföretag som inte är allmännyttiga.

Vad den nya lagen får för effekt får tiden utvisa. Möjligtvis kan man utläsa något i resultatet av nästa års bostadsmarknadsenkät.

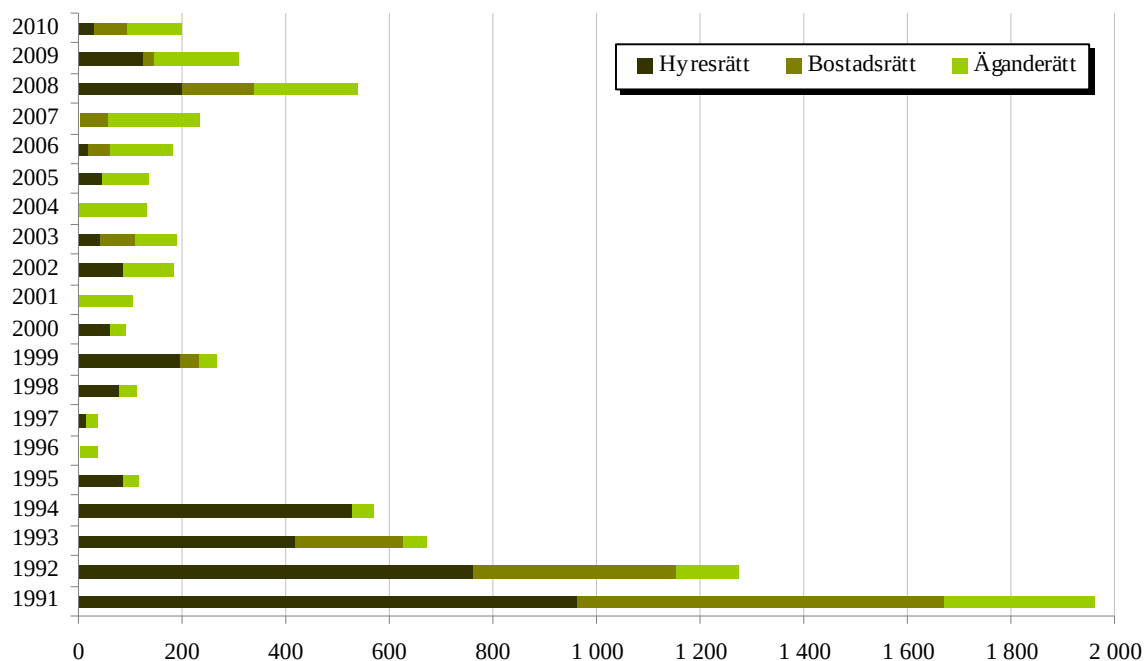
² Anm. I 2010 års BME ställdes frågan om antalet tomma lägenheter och 2011 om antalet outhyrda lägenheter.

Blandade upplåtelseformer behövs på en fungerande bostadsmarknad

En fungerande bostadsmarknad bör innehålla en blandning av boendeformer och upplåtelseformer som svarar mot hushållens olika behov. Idag finns fyra olika upplåtelseformer för bostäder i Sverige: äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Det finns drygt 143 000 bostäder i länet, varav cirka 47 procent är lägenheter i flerbostadshus och resterande är lägenheter i småhus.

Sett till de lägenheter som färdigställdes från början av 90-talet tills idag utgör cirka 50 procent hyresrätter, 24 procent bostadsrätter och 26 procent äganderätt. Ser man enbart till de färdigställda lägenheterna under 2000-talet är siffrorna annorlunda; cirka 26 procent hyresrätter, 17 procent bostadsrätter och 57 procent äganderätter.

Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i länet under åren 1991-2010



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB

Fler aktörer kan bidra till en dynamisk och attraktiv bostadsmarknad

Idag är, av flera skäl, kommunerna via sina bostadsföretag den största och i vissa områden i länet den dominerande aktören på bostadsmarknaden. Ett huvudskäl till detta är att det har funnits och finns för få aktörer på länets bostadsmarknad, vilket bland annat medfört att det i vissa områden är obalans i tillgång och utbud mellan exempelvis hyresrätter och bostadsrätter.

En utmaning för bostadsmarknaden i länet, vilket även omfattar särskilda boenden för äldre m.m., är att bli attraktiv för fler aktörer som kan bidra till en dynamisk bostadsmarknad. Detta inte minst för att Gävleborg ska vara attraktivt för såväl unga som äldre.

Nya villkor för allmännyttan

Kommunala bostadsföretag har varit det viktigaste instrumentet för offentlig bostadsförsörjning. Privata och kommunala bostadsföretag konkurrerar på samma marknad och vänder sig i stort sett på lika villkor till samma hushåll, men de svagare grupperna är överrepresenterade hos de kommunala bostadsföretagen.

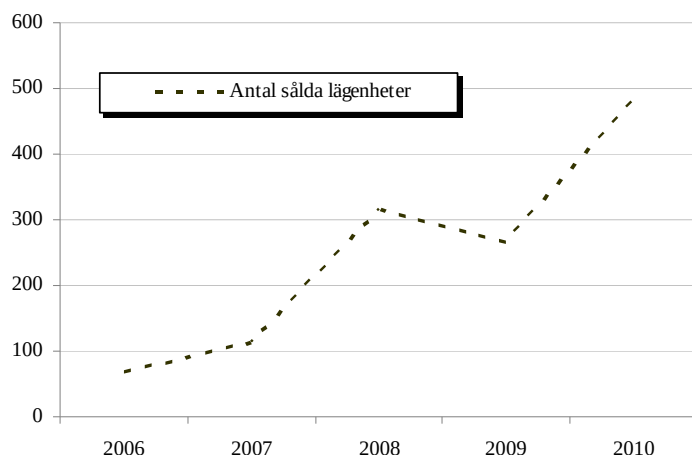
Idag utgör allmännyttans bestånd en stor del av det totala lägenhetsbeståndet i många av länets kommuner. År 2007 var allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet i länet drygt 25 procent.

Från och med 1 januari 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den nya lagen säger att bostadsföretaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Effekterna av den nya lagen har än så länge inte märkts av. Inledningsvis kommer sannolikt flera kommuner att se över och ändra sina ägardirektiv.

Försäljning av allmännyttans bestånd har ökat senaste åren

Sedan tillståndsplikten avskaffades under 2007, är det möjligt för kommunerna att sälja hela eller stora delar av sina allmännyttiga bostadsbolag, utan att begära länsstyrelsen tillstånd. Tidigare, sedan 2002, var kommunerna skyldiga att begära tillstånd från länsstyrelsen för att sälja allmännyttiga lägenheter.

Försäljning av allmännyttans bestånd i länet under åren 2006-2010



Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Under 2010 såldes 482 lägenheter av allmännyttans bestånd i fyra av kommunerna i länet. Det är en ökning med 217 lägenheter från år 2009. Knappt 80 procent av försäljningen under 2010 såldes av allmännyttan i Gävle kommun. Största delen såldes till privata bostadsbolag för fortsatt uthyrning. De viktigaste motiven till försäljning är att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning, att få in andra privata hyresvärdar i vissa bostadsområden samt att effektivisera förvaltningen. Trots att försäljningen av allmännyttans bostäder ökat de senaste åren är den ändå inte särskilt stor i Gävleborgs län. Försäljning av allmännyttiga bostäder förekommer framförallt i Storstockholm.

I Hofors och Nordanstigs kommuner finns beslut om försäljning av sammanlagt drygt 40 lägenheter under 2011-2012 av allmännyttans bestånd.

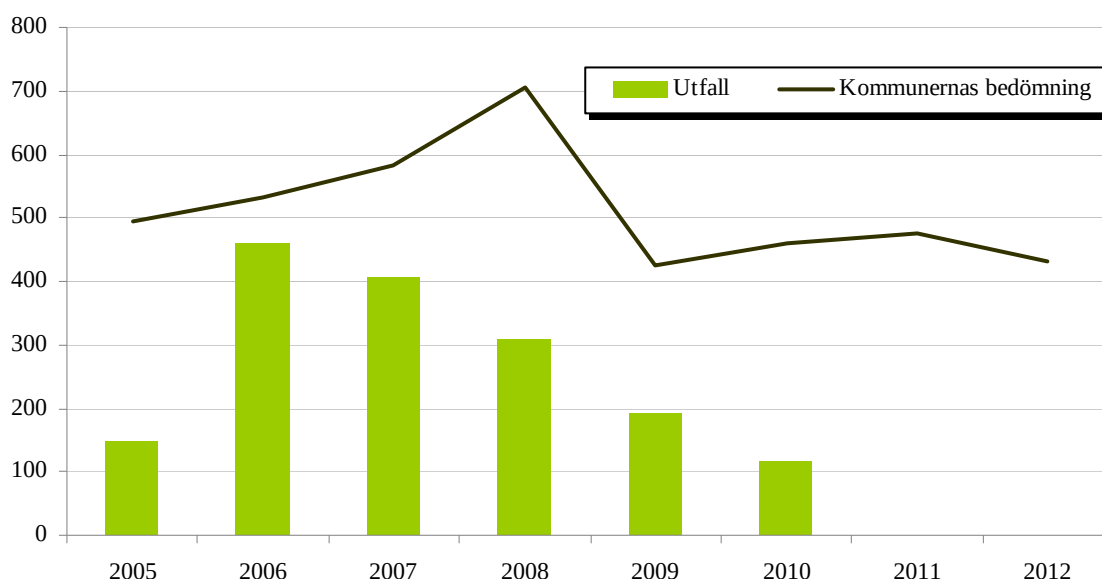


Bostadsbyggandet

Efter finanskrisen hösten 2008 tog bostadsbyggandet fart totalt sett för Sverige under 2010. Byggandet av hyresrätter halverades redan innan finanskrisen, men har ökat under 2009 och 2010. Nationellt är det främst byggandet av bostadsrätter som ökat. Byggandet av småhus har inte återhämtat sig i samma takt.

Fullriggaren, Stadsdelen Gävle Strand i Gävle kommun.
Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

Förväntat bostadsbyggande i länet under åren 2005-2012 i förhållande till inrapporterat bostadsbyggande under åren 2005-2010



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB och Bostadsmarknadsenkäten

Bostadsbyggandet minskade i Gävleborg under 2010

Enligt Boverkets indikatorer³ minskade bostadsbyggandet även 2010 för hela Norra Sverige⁴. Enligt Statistiska Centralbyrån (SCB) preliminära siffror påbörjades endast något över 1 000 bostäder i de sex länen vilket kan jämföras med att kommunernas egen bedömning var att drygt 2 500 bostäder skulle påbörjas 2009. Byggandet av flerbostadshus ökade något i länen medan byggandet av småhus enligt preliminära siffror minskade. Under 2010 motsvarade antalet bostäder i bygglov totalt bland länen cirka 63 procent av genomsnittet för toppåren 2005-2007. Det är en klart svagare utveckling i länen i Norra Sverige än bland länen i Mellan⁵- och Sydsverige⁶.

Under 2010 påbörjades 115 lägenheter i flerbostadshus och småhus i länet. Detta enligt uppgifter från SCB. Bostadsbyggandet minskade därmed under 2010. Kommunerna själva gjorde bedömningen i 2010 års bostadsmarknadsenkät att 459 bostäder skulle påbörjas i nyproduktion under 2010. Kommunernas bedömningar innehåller historiskt sett en viss överskattning av vad som faktiskt byggs. Anledningen till det kan vara att kommunernas inrapporteringar till SCB är bristfälliga och/eller att det faktiskt inte har påbörjats så mycket bostäder i nyproduktion som kommunerna bedömde i början av året då bostadsmarknadsenkäten besvarades.

³ Boverkets indikatorer syftar till att sprida kunskaper som ger överblick inom områden som är av intresse för bostadsförsörjning, planering och byggande.

⁴ Anm. Norra Sverige omfattar Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbottens län.

⁵ Anm. Mellan Sverige omfattar Uppsala, Södermanland, Östergötland, Gotland, Värmland, Örebro och Västmanlands län.

⁶ Anm. Södra Sverige omfattar Jönköping, Kronoberg, Kalmar, Blekinge, Skåne, Halland och Västra Götalands län.

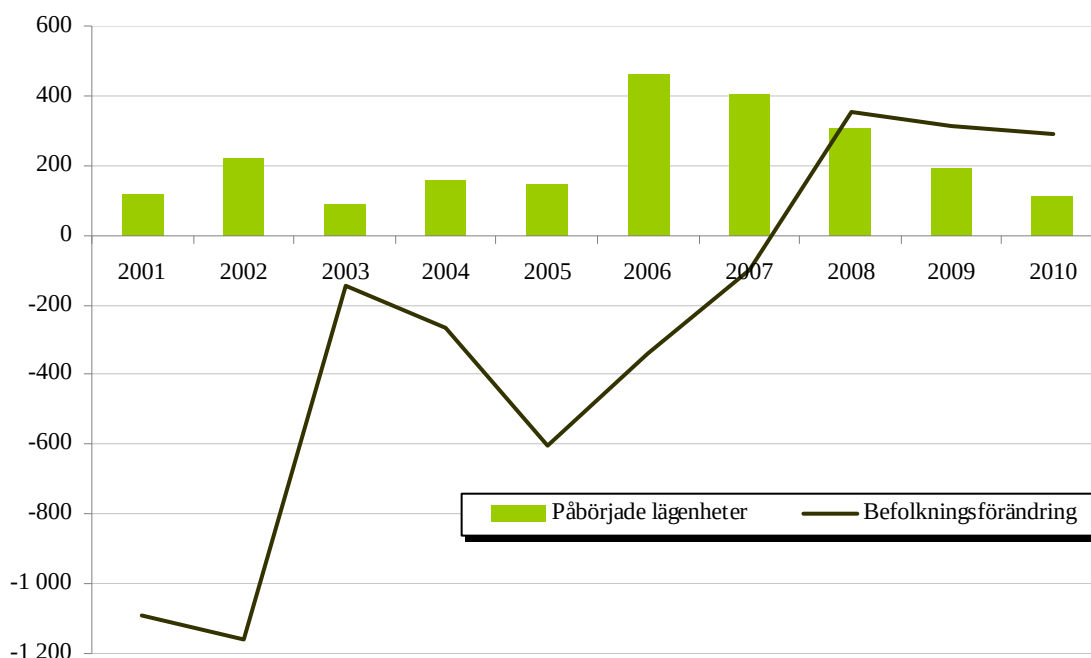


Sjåaregatan, stadsdelen Gävle Strand i Gävle kommun
Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

Kommunernas bedömning över bostadsbyggandet de kommande två åren är att cirka 430 bostäder ska påbörjas i nyproduktion under 2011 och cirka 475 bostäder under 2012. Bollnäs, Nordanstig och Ovanåkers kommuner bedömer att fler bostäder behöver byggas under de kommande två åren än kommunens egen bedömning med hänsyn till efterfrågan. Om man enbart ser till behovet av hyresrätter bedömer sex av kommunerna i länet att det behöver byggas hyresrätter det närmsta året för att tillgodose efterfrågan. Totalt finns ett behov av att bygga mellan 100-300 hyresrätter i länet.

En stor del av de bostäder som byggts under de senaste åren är framförallt nyproduktion i den nya stadsdelen Gävle Strand, i Gävle kommun. Alla upplåtelseformer finns representerade i den nya stadsdelen d v s hyresrätt, bostadsrätt och friköpta hus.

Antal påbörjade lägenheter i förhållande till befolkningsförändringarna under åren 2001-2010 i länet



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB

Höga produktionskostnader största hindret för nyproduktion

Tre kommuner i länet bedömer att fler bostäder behöver byggas de närmaste två åren med hänsyn till efterfrågan. Två av kommunerna, Nordanstig och Ovanåker, har idag litet eller inget bostadsbyggande i nyproduktion. Nationellt sett är höga produktionskostnader det största hindret för nyproduktion i synnerhet bland kommuner med färre än 75 000 invånare. Även tillgången på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen och överklaganden av detaljplaner är stora hinder som kommunerna nationellt sett anger som hinder för nyproduktion. Vad som påverkar bostadsbyggandet i länet är framför allt ekonomiska faktorer och vikande befolkningsunderlag. Dessa faktorer har varit bland de största hindren under de senaste åren.

Ekonomiska faktorer

Enligt kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten utgör ekonomiska faktorer det huvudsakliga hindret för ett ökat bostadsbyggande och då framförallt höga produktionskostnader. Sju av länets tio kommuner anger höga produktionskostnader som största hindret.

Även andra ekonomiska faktorer bedöms som hinder såsom svårigheter för byggherrar att få långivare och att det ställs hårda lånekrav. Flera kommuner anger även en svag inkomstutveckling för hushållen som en faktor som påverkar bostadsbyggandet. Detta kan vara en effekt av lågkonjunkturen som varit under 2008-2009.

Vikande befolkningsunderlag

Hälften av kommunerna anger även vikande befolkningsunderlag som ett hinder för byggande.

Omvandling av fritidshus till permanenta bostäder framför allt i Gävle och Sandvikens kommuner

Bostadsbyggandet har under de senaste åren varit relativt lågt. Befolkningsutvecklingen har dock under de senaste åren haft en positiv trend i regionen. En parameter som kan ha påverkat bostadsbyggandet av småhus är att fritidshus omvandlats till permanenta bostäder. Gävle och Sandvikens kommuner gör bedömningen att denna utveckling sker i betydande omfattning i kommunen. Ovanåkers kommun saknar underlag för bedömning medan övriga kommuner bedömer att det sker en omvandling men i begränsad omfattning. Det omvända - att permanenta bostäder omvandlas till fritidshus förekommer också fast i mindre omfattning.



Campingstugor Hölicks camping, Hudiksvalls kommun
Foto: Klara Wirdby, Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadspriserna för småhus har ökat i länet

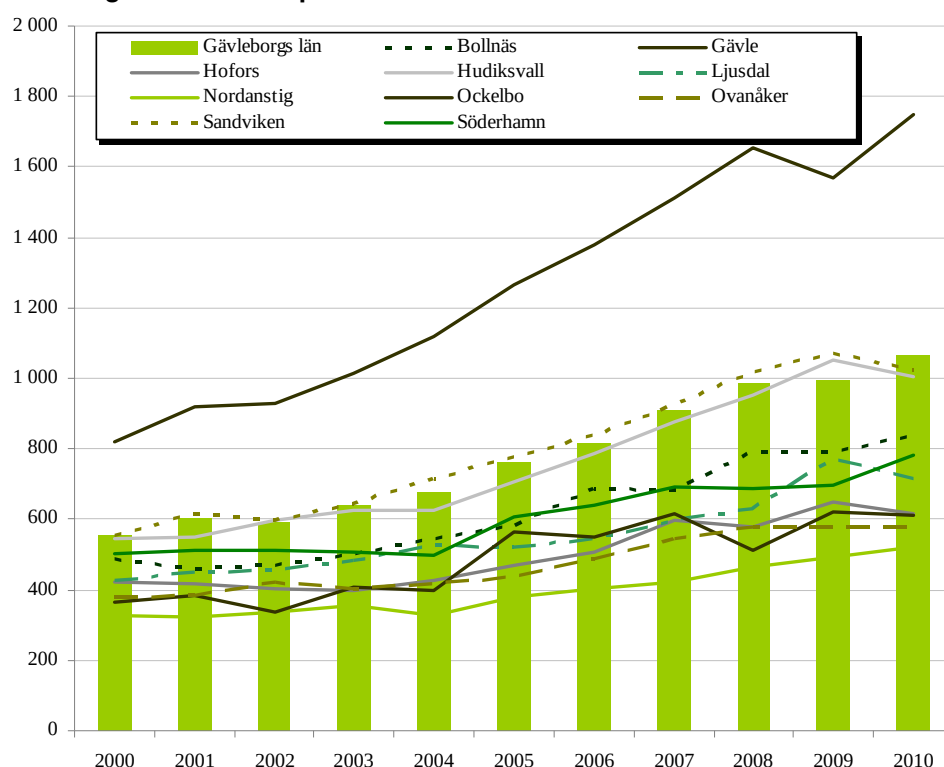
Enligt Statens Bostadskreditnämnd, BKN, var bankernas vilja att låna ut pengar till bostäder mycket stor fram tills finanskrisen på allvar bröt ut under 2008. Bostadsutlåningen ansågs innebära liten risk och det fanns gott om kapital till låg ränta.

Bostadspriserna är idag lägre i flera länder än innan finanskrisen. I Norden, med undantag för Danmark, är priserna högre idag än innan krisen. I Sverige är priset på eget hem idag drygt 10 procent högre än under 2006 och 2007.

Bolånen utgör internationellt ungefär 75 procent av hushållens totala skulder. I Sverige är andelen bolån 75 procent. Sverige är dock ett av de länder där andelen växer allra snabbast och under det senaste decenniet är ökningen 18 procentenheter. De svenska hushållens växande skuldsättning har helt och hållet att göra med bostaden.

År 2010 var medelpriset för ett småhus i Gävleborgs län 1 068 000 kronor, vilket är en ökning med 515 000 kronor sedan år 2000. Den största ökningen återfinns i Gävle kommun följt av Sandviken och Hudiksvalls kommun under samma period.

Utvecklingen av bostadspriserna för småhus i länet



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från SCB



Arbetsmarknad, bostadsmarknad och kommunikationer

Det finns starka kopplingar mellan arbetsmarknaden, kommunikationer och bostäder. Flera av länets kommuner är så kallade boendekommuner som är beroende av fungerande pendlingsmöjligheter mellan bostad och arbete på annan ort. Gävleborg har ett relativt väl utbyggt regionalt kollektivtrafiksystém. Det finns flera regionala stråk genom länet utefter Norra stambanan, Ostkustbanan och Bergslagsbanan. Länet har även regional och lokal busstrafik.

X-tåget

Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

Fungerande bostadsmarknad en förutsättning för en rörlig arbetsmarknad

Väl fungerande bostadsmarknader är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver; utan rörlighet ingen tillväxt. Flera studier pekar på att de som äger sin bostad visar mer omsorg om bostaden och närområdet och känner ett större samhällsengagemang. Vid en situation av tillväxt i en region finns generellt sett bättre möjligheter till försörjning. Regionen attraherar människor att flytta dit vilket kan leda till att efterfrågan på bostäder ökar som i sin tur kan medföra stigande huspriser. Vid låg tillväxt finns det sämre försörjningsmöjligheter och vissa väljer då att flytta. Det kan dock vara svårt att sälja sitt gamla boende till ett rimligt pris. Regionala skillnader i bostadspriser riskerar därmed att låsa in arbetskraften i regioner med låg tillväxt; husägare som befarar prisras kan stängas in i ett ägande på en bostadsort där framtidsutsikterna är haltande. Till detta tillkommer att höga lån kräver säkerheter i form av goda stabila inkomster och fast anställning och detta kan hindra arbetskraftens rörlighet.

Arbetslösheten har minskat i länet

Under sista veckan i april 2011 var 8,9 procent av länets befolkning arbetslösa vilket kan jämföras med riksgenomsnittet som var 6,2 procent under samma period. Ungdomsarbetslösheten uppgick under samma period till 15,3 procent av befolkningen i Gävleborgs län medan riksgenomsnittet låg på 9,2 procent samma period. Arbetslösheten har totalt och även specifikt för gruppen ungdomar minskat i förhållande till samma period 2010 i Gävleborgs län. Arbetslösheten i länet har minskat mer än i Sverige som helhet. Prognosen för arbetslösheten är att den kommer att fortsätta minska de kommande åren och att arbetslösheten kommer att ligga på omkring 5-6 procent år 2014.

Länsplan för ökad tillgänglighet för boende, besökare och näringsliv



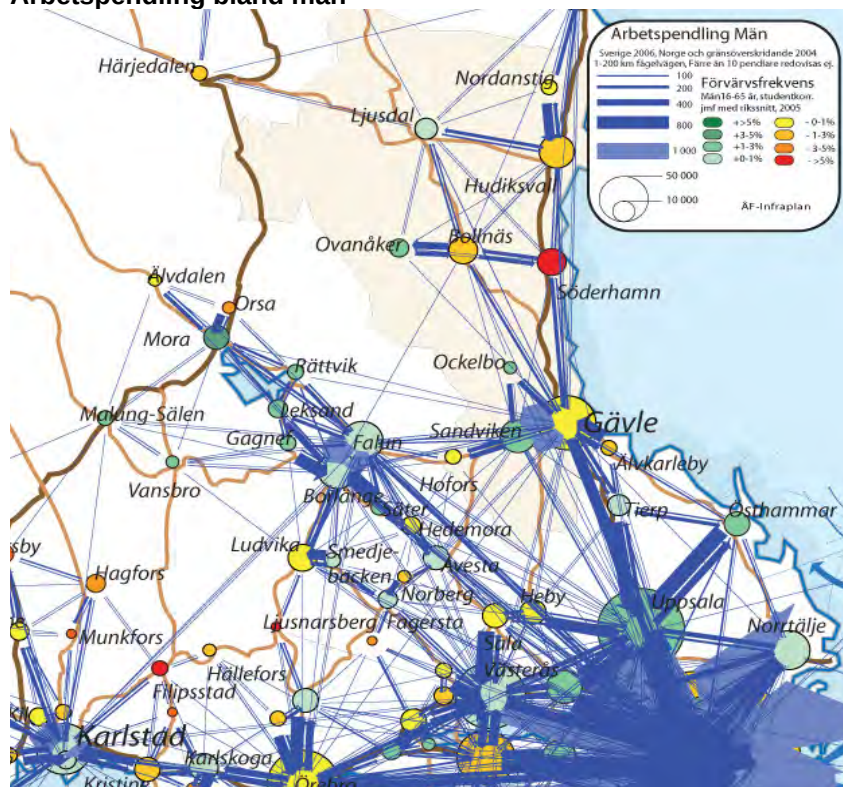
Länsplan för regional transportinfrastruktur 2010-2021 omfattar satsningar för ökad tillgänglighet för boende, besökare och näringsliv i Gävleborg. Satsningarna på infrastrukturen i länsplanen ska bidra till att stötta regeringens övergripande mål om att bryta utanförskapet genom fler jobb i fler och växande företag samt skapa utvecklingskraft i alla delar av Sverige med stärkt lokal och regional konkurrenskraft.

Infrastrukturen ska bidra till utökade arbetsmarknadsregioner med hjälp av förbättrat transportsystem vilket innebär större möjligheter till jobb och att arbetsgivare lättare hittar rätt person till rätt arbetsuppgift.

Den strukturomvandling som Gävleborg befinner sig i ställer specifika krav. Det är viktigt att hitta lösningar som möter sysselsättningsproblem samt de demografiska problemen med åldersavgångar och kompetensförsörjning. För att klara kompetensförsörjningsproblemen måste kompetens användas i rätt sammanhang. Det är därför viktigt att bland annat använda transportsystemet på bästa sätt för vidgade arbetsmarknadsregioner. Med fungerade arbetspendling kan orter inom en region komplettera varandra.

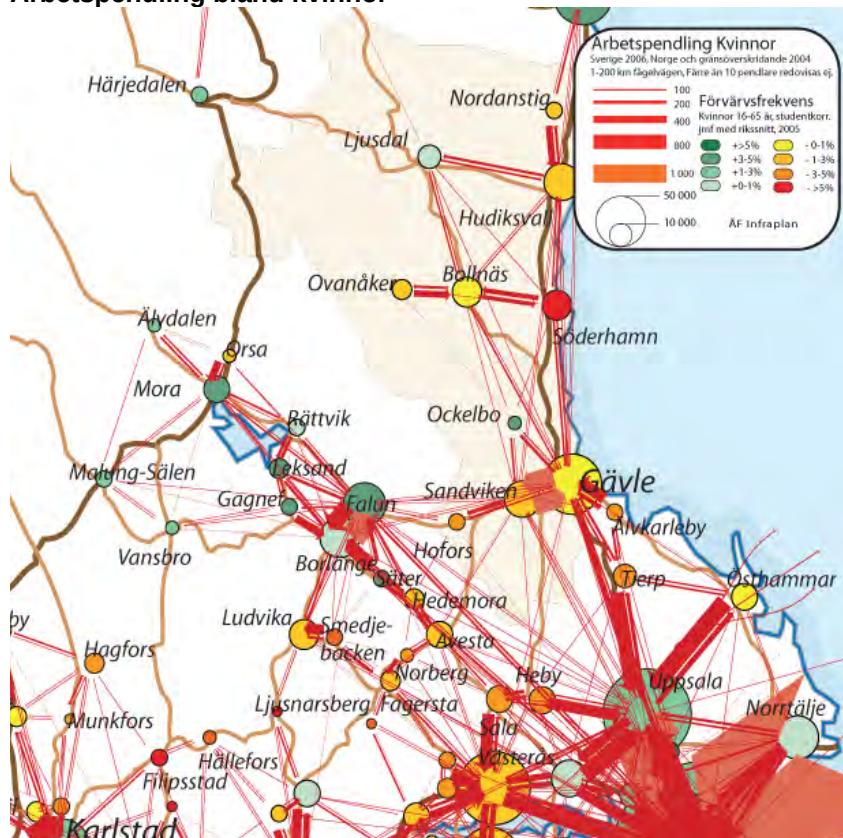
Arbetspendling skapar större möjligheter att välja sitt boende och ändå ha tillgänglighet till utbildning och arbete. Gävleborgs län har negativ nettopendling det vill säga att fler personer arbetspendlar från regionen än de som pendlar in. Utpendlingen går i första hand till Stockholm och Uppsala och den största inpendlingen kommer från Uppsala. Det finns en stor potential i förkortade restider som skulle kunna integrera fler idag skilda arbetsmarknadsregioner med varandra.

Arbetspendling bland män



Källa: Regional systemanalys 2008, Region Gävleborg

Arbetspendling bland kvinnor



Källa: Regional systemanalys 2008, Region Gävleborg

Behov av förbättringar av förbindelselänkar och kommunikationer

Gävleborg är på grund av länets strategiska läge betydelsefullt för person- och godstransporter. Länet är glesbefolkat och har därmed ett stort behov av goda möjligheter till arbets- och utbildningspendling vilket är viktigt för den framtida utvecklingen av länets befolkningsstruktur. Gävleborg har ett bra kommunikationsnät men det finns behov av kapacitetshöjande åtgärder.

Kapacitetsbrister på järnväg är särskilt tydlig på Ostkustbanan mellan Gävle och Sundsvall. Redan idag är Ostkustbanan överbelastad, med kapacitetsproblem som förlängda restider som följd. Järnvägen är enkelspårig mellan Gävle och Sundsvall med tät trafik av både person- och godstrafik. För att förbättra kapaciteten på Ostkustbanan byggs sju nya mötesstationer. För att inte försämra möjligheterna till studie- och arbetspendling krävs dock åtgärder i form av dubbelspår. Ostkustbanan har en viktig funktion att fylla då den förbinder södra Norrlands kustland med Stockholm och järnvägssystemet i de södra delarna av landet.

Idag är det hög belastning på länets vägar. I stort sett all tung godstrafik till och från Norrland passerar länet. Åtgärder som förbättrar säkerheten och gynnar näringslivets transporter krävs för regionens utveckling.

En utvidgad arbets-, utbildnings- och boendemarknad ökar intresset för bostäder efter pendlingsstråken

En fortsatt utveckling med utvidgade arbets-, utbildnings- och boendemarknader ökar efterfrågan och behoven av bostäder efter pendlingsstråken. Samtidigt som arbetsliv och utbildningsmöjligheter samt samhällsservice blir allt mer centraliserat ger utvecklingen av transportsystemen allt fler möjlighet att decentralisera sitt boende.

Därför blir en allt viktigare utvecklingsstrategi att bättre knyta samman bostadsbyggande med transportinfrastrukturen, d v s att förlägga bostadsbyggande nära de större pendlingsstråken med valmöjligheter mellan kollektivt och privat resande.



Bostäder för alla

Bostadsförsörjningslagen fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder.

Norra Köpmangatan, stadsdelen Nordost i Gävle kommun
Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

Hyresmarknaden viktig på bostadsmarknaden

Hyresrätten har en relativ stark ställning i Sverige i jämförelse med andra länder. Det innebär att hyresmarknaden utgör den vanligaste vägen in på bostadsmarknaden. Hyresmarknaden är också viktig för individer som flyttar till en ny ort eller som flyttar till Sverige från något annat land. För hushållen med sämst ekonomiska och sociala förutsättningar samt för människor som hamnat utanför bostadsmarknaden är oftast hyresrätten det enda alternativet och enda vägen tillbaka. Det är därför viktigt att hyresmarknaden fungerar på ett rättvist sätt.

Stora barnfamiljer har det särskilt svårt att få en bostad

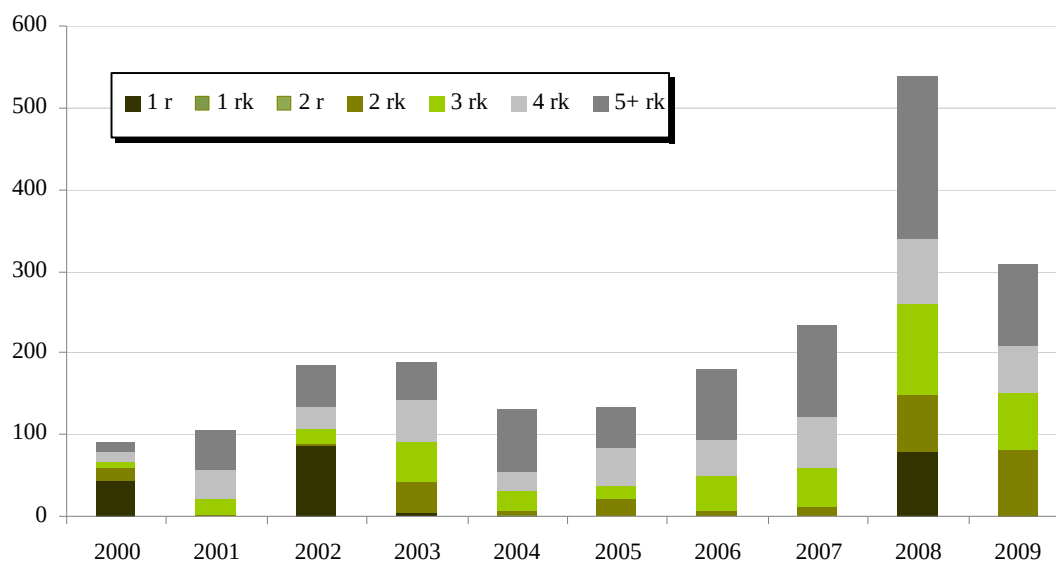
Den grupp som har det allra svårast att få en bostad i länet är stora barnfamiljer. Sex av länets kommuner anger att den gruppen har svårigheter på bostadsmarknaden. Dessa kommuner anser att det är brist på hyresrätter som har 4 r o k eller större.

Även ungdomar har särskilt svårt på bostadsmarknaden bedömer fyra av länets kommuner. Dessa kommuner anger att det är brist på hyresrätter med 1-2 r o k.

Hushåll som ställer krav på god tillgänglighet i bostaden och utemiljön samt hushåll som har höga krav på attraktivt läge har även fyra kommuner angett som grupper med svårigheter på bostadsmarknaden. Den gruppen detta avser är ofta en köpstark grupp med medelålders personer som ofta har god och stabil inkomst och de har därmed i större utsträckning möjlighet att välja sitt boende och dess egenskaper.

Under åren 2000 till 2009 färdigställdes knappt 2 100 lägenheter i nybyggda hus i Gävleborgs län. Den största andelen, 37 procent, var stora lägenheter med 5 r o k eller större. Av dessa lägenheter utgör den största delen lägenheter i småhus och inte stora hyreslägenheter där det finns behov. Knappt en fjärdedel, 22 procent, av de färdigställda lägenheterna under perioden var lägenheter med 1 r, 1 r o k, 2 r samt 2 r o k.

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus fördelat på antal rum under åren 2000-2009



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik SCB

Behovet av bostäder för unga kommer att öka

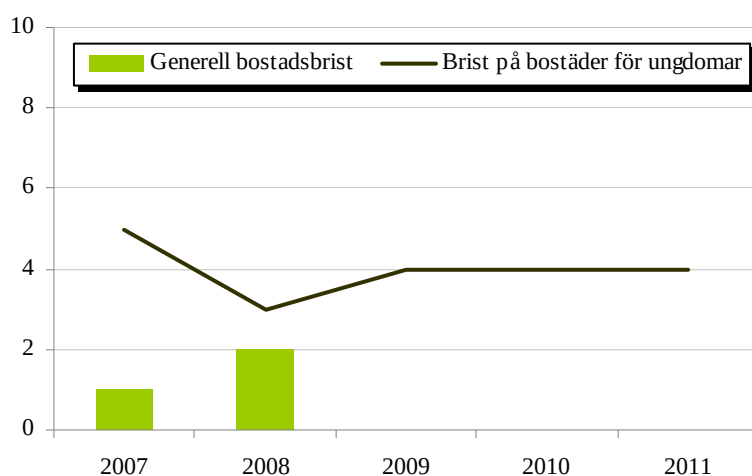
För näringsliv och offentlig verksamhet betyder den generationsväxling som länet står inför bland annat att det blir än viktigare att behålla så många ungdomar som möjligt i länet. Ur bostadsmarknadssynpunkt innebär detta bland annat att behoven av små lägenheter, både för den äldre och för den yngre befolkningen, sannolikt ökar påtagligt. Eftersom ungdomar ofta söker sig till tätorter och stadsmiljöer, och äldre med stigande ålder många gånger söker närhet till hälso- och sjukvård samt samhällsservice, ökar behovet av små lägenheter främst i länets större tätorter och städer.

Knappt 45 000 invånare i Gävleborg är i åldern 13-25 år, vilket motsvarar drygt 15 procent av länets befolkning. Detta kan jämföras med år 1980 då knappt 18 procent av länets befolkning var i åldern 13-25 år. Andelen unga har alltså minskat med tre procentenheter på trettio år.

Ungdomsgenerationen som föddes i slutet på 1980- och början av 1990-talet håller nu på att etablera sig på bostadsmarknaden. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2011 uppger drygt 50 procent av Sveriges kommuner att det råder brist på sådana bostäder som ungdomar efterfrågar. Bristen är särskilt utbredd i storstadsregionerna och andra större städer dit många ungdomar flyttar, men finns även i mindre kommuner. Även på orter där det inte finns någon generell brist på bostäder kan det finnas problem för ungdomar att hitta lämplig bostad.

I Gävleborgs län uppger fyra av kommunerna i länet att det råder bostadsbrist på sådana bostäder som ungdomar efterfrågar. Orsaken till bostadsbristen som samtliga av dessa kommuner anger är att de mindre lediga lägenheterna är för dyra, även för ungdomar med förvärvsinkomst. Två kommuner anger även att de lediga lägenheterna är för stora för de flesta ungdomshushåll samt att lediga lägenheter ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar. I Gävleborgs län har flera kommuner bostadsbrist för unga men inte en generell bostadsbrist.

Antal kommuner som uppger brist på bostäder för ungdomar samt antalet kommuner med generell bostadsbrist under åren 2007-2011 i länet



Källa: Bostadsmarknadsenkäten

I Sverige är det generellt så att två av tre ungdomar bor med eget boende i hyresrätt med eget förstahandskontrakt.

Hyresrabatter vanlig insats för att underlätta för ungdomar att skaffa ett eget boende

Sju av länets kommuner har särskilda insatser på gång för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Vanligaste insatsen är hyresrabatter men även plombering av rum och bostadsinformation särskilt för ungdomar förekommer.

Positivt är även att kommuner satsar på att tillföra bostadsmarknaden ett nytillskott av lägenheter för ungdomar. Som exempel påbörjade Bollnäs kommun under 2010 nyproduktion av tio mindre lägenheter som nu utökats med ytterligare tio lägenheter. Inflyttning beräknas till 2011 och 2012. Lägenheterna är 2 rok och ungdomar mellan 18-24 år erbjuds hyresrabatt.



Edelsbergsvägen, stadsdelen Gärdet i Bollnäs kommun
Foto: Bollnäs bostäder

Även Gävle kommun utökar antalet ungdomsbostäder genom nybyggnad/ombyggnad av särskilda ungdomsbostäder.

Den disponibla inkomsten och boendeutgifternas storlek har stor betydelse för ungdomars möjligheter att skaffa sig eget boende. Den genomsnittliga boendeutgiftsprocenten för unga i åldern 20-25 år i Sverige var 27 procent av den disponibla inkomsten år 2009. Unga betalar en något högre andel av inkomsten för boendet än personer i åldrarna 26-64 år, men en betydligt lägre andel än äldre i åldrarna 65-84 år.

Barn- och ungdomsstrategi för Gävleborg

De övergripande målen för ungdomspolitiken är att alla ungdomar mellan 13 och 25 år ska ha verklig tillgång till välfärd och verklig tillgång till inflytande. Ungdomspolitiken handlar om ungdomars livssituation inom områden som arbete, boende, utbildning, hälsa, fritid och inflytande. Ungas förutsättningar och faktiska levnadsvillkor skiftar bland annat på grund av kön, ålder, om man har svensk eller utländsk bakgrund samt beroende på var i landet man bor.

Hösten 2010 antog Region Gävleborg en regional strategi för barn- och ungdomspolitiskt arbete i Gävleborg. Strategin ska vara grunden till en långsiktig hållbar utveckling i regionen. Målet med strategin är att barn och unga i länet ska ha reellt inflytande över såväl sin personliga situation, som samhällets utformning.

Under hösten 2010 genomförde även Region Gävleborg en LUPP-undersökning (lokal uppföljning av ungdomspolitiken) i gruppen ung vuxna, 19-25 år. En del av den undersökningen handlar om Att flytta eller stanna. Det är framförallt de yngre åldersgrupperna som står för den största utflyttningen eftersom de ofta flyttar för studier, arbete eller för att prova något nytt. Ett av resultaten som presenteras i rapporten, Unga vuxna i Gävleborg 2011, är att omkring en fjärdedel vill bo där de bor idag om tio år. Vidare verkar kön inte ha någon betydelse för om man vill bo i en storstad i Sverige eller inte. Det verkar däremot boendeort ha. Det är fler av dem som bor i tätorten än på landsbygden som vill bo i en storstad i Sverige. De som bor på landsbygden vill i större utsträckning än de i tätorterna bo på landsbygden i Sverige om tio år.

Invandringen viktig för tillväxten

Under de senaste åren har inflyttningen av utrikes födda varit den enskilt viktigaste faktorn som motverkat en negativ befolkningsutveckling i länet. Den största andelen beviljade uppehållstillstånd i Sverige 2010 gavs till anhöriga, drygt 24 000 personer. En viktig del av inflyttningen kommer också genom flyktingmottagandet. Totalt beviljades ca 12 000 personer uppehållstillstånd av flykting- eller flyktingliknande skäl.

Flyktingmottagandet ställer stora krav på bostadsmarknaden. De första åren i Sverige har stor betydelse för hur flyktingars bostadssituation kommer att se ut i framtiden. Många nyanlända saknar både arbete och tidigare boendereferenser, vilket begränsar deras valmöjlighet på bostadsmarknaden.

De som räknas in i det kommunala flyktingmottagandet kan delas in i tre kategorier;

Asylsökande som fått uppehållstillstånd och som under väntetiden vistats på någon av Migrationsverkets anläggningar (ABO) eller bott i s.k. "eget boende" (EBO) hemma hos vänner eller släktingar. När det gäller den senare gruppen stannar de flesta av dem som fått uppehållstillstånd kvar i den kommun de bott i under asyltiden.

Kvotflyktingar som kommer direkt till en kommun från något flyktingläger i världen och som inte passerar ett av Migrationsverkets ordnade boenden. Av Sveriges drygt 15 000 nyanlända flyktingar som togs emot under 2010 var knappt 1 800 av dessa kvotflyktingar. Gävleborg tar emot förhållandevis många kvotflyktingar. I vissa kommuner är kvotflyktingarna den klart dominerande gruppen.

Anhöriga till de två grupperna ovan. Som anhöriga räknas i normalfallet medlemmarna i en kärnfamilj och i många fall är det make eller maka med barn som återförenas med den anhörige som finns här.

Nya etableringsreformen ska underlätta nyanländas etablering

Den 1 december 2010 trädde lagen om etableringsinsatser för vissa nyanlända i kraft. Arbetsförmedlingen har genom den nya lagen tagit över vissa delar av kommunernas ansvar för introduktionen av nyanlända. Lagen ger Arbetsförmedlingen det samordnande ansvaret för etableringsinsatserna.

Arbetsförmedlingen ska, tillsammans med den nyanlände, upprätta en individuell etableringsplan med insatser som ska underlätta och påskynda den nyanländes etablering på arbetsmarknaden. Arbetsförmedlingen ansvarar även för bosättning av personer som har rätt till etableringsplan. Ansvaret för bosättning av kvotflyktingar och personer som inte har rätt till etableringsplan ligger fortsatt hos Migrationsverket.

Även om Arbetsförmedlingen har det samordnande ansvaret för etableringsinsatserna har kommunerna kvar viktiga uppgifter. Bostadsförsörjning och insatser för barn inom bland annat skola och förskola är några uppgifter som fortsatt är kommunernas ansvar.

Flyktingmottagandet

Länsstyrelsen har till uppgift att arbeta för att det finns beredskap hos kommunerna att ta emot nyanlända flyktingar samt överlägga och träffa överenskommelser med kommunerna om flyktingmottagande.

Hur många flyktingar som kommer till Sverige beror på hur flyktingströmmarna ser ut. Alla kommuner i Gävleborgs län har överenskommelser om flyktingmottagande. Under 2010 tog länet emot 795 nyanlända flyktingar, vilket är en minskning med drygt 200 personer från året innan. Det är framförallt anhöriginvandringen som minskat. Om man ser till andelen mottagna flyktingar i länet under 2010 i förhållande till befolkningen så tar Gävleborgs län tillsammans med Dalarnas län emot näst störst andel flyktingar per invånare i landet. Högst andel tar Kronobergs län emot.

Anledningen till att flyktingmottagandet minskade i länet under 2010 var att behovet av kommunplatser totalt för Sverige inte var lika stort. Sverige tog emot drygt 3 500 färre flyktingar under 2010 i jämförelse med 2009.

Flyktingmottagandet i länet under åren 2005-2010 uppdelat på kvotflyktingar, flyktingar i anordnat boende (ABO), flyktingar i "eget boende" (EBO), övriga flyktingar och anhöriga som ansökt inom 2 år

År	Kvot	ABO	EBO	Övriga	Anhöriga	Totalt
2010	191	298	137	5	164	795
2009	226	286	133	13	362	1 020
2008	271	257	121	7	308	964
2007	235	257	183	10	206	891
2006	265	343	206	11	100	925
2005	174	141	30	2	61	408

Källa: Migrationsverkets webbplats

Flyktingmottagandet i länet under 2010 uppdelat på nationaliteter

År	Nationalitet						Totalt
	Afghanistan	Eritrea	Etiopien	Irak	Somalia	Övriga	
2010	54	193	47	81	327	93	795

Källa: Migrationsverkets webbplats

Överenskommelser 2011

Alla kommuner i Gävleborgs län har överenskommelser om flyktingmottagandet för 2011. Överenskommelserna visar på att länet under 2011 ska ta emot mellan 697-757 nyanlända flyktingar under 2011.

Överenskommelser om flyktingmottagande 2011

Kommun	Överenskommelse 2011 (antal personer)
Bollnäs	70
Gävle	180-220
Hofors	38
Hudiksvall	70-90
Ljusdal	60
Nordanstig	34
Ockelbo	30
Ovanåker	35
Sandviken	130
Söderhamn	50
Länet	697-757

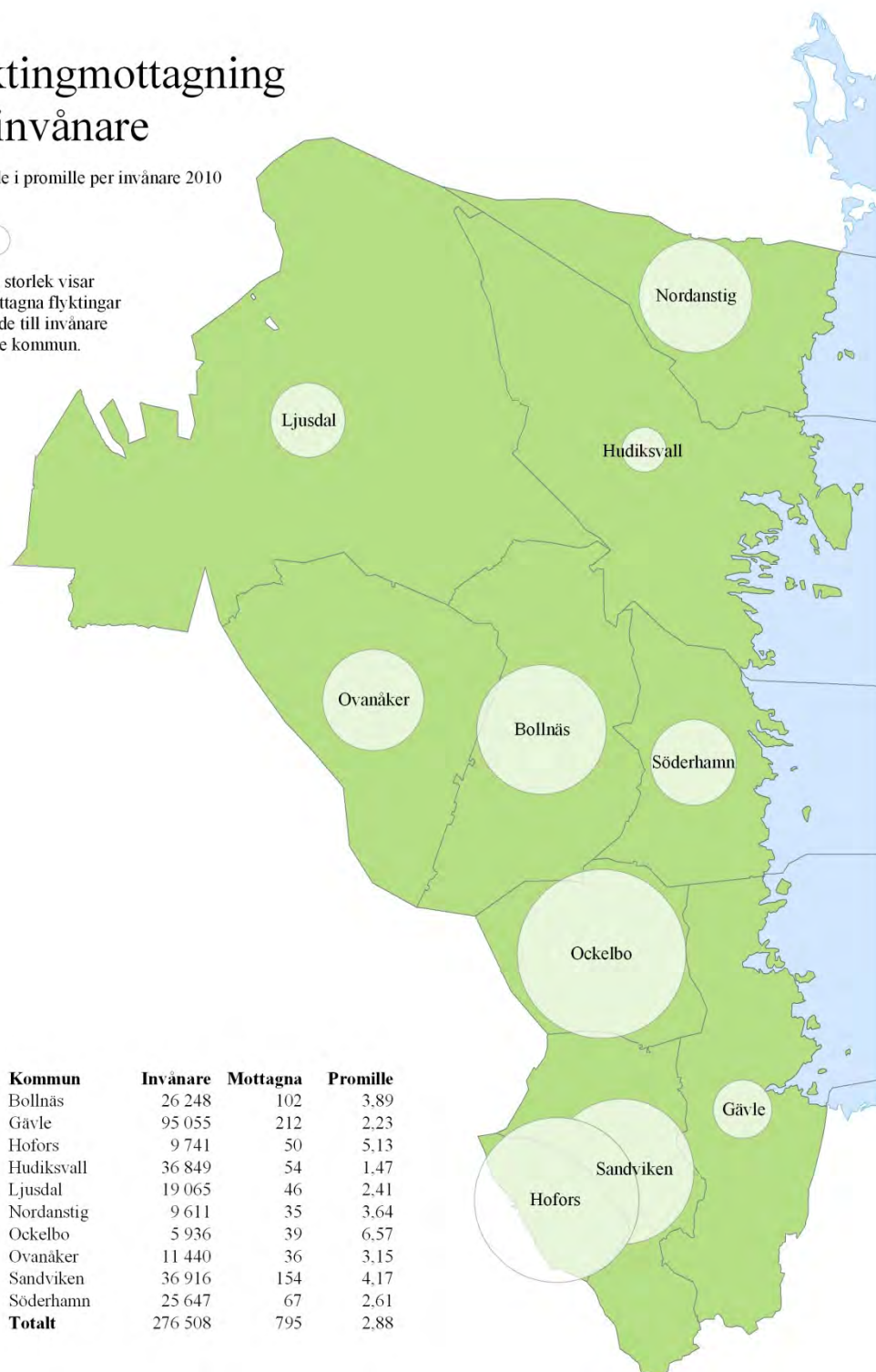
Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Flyktingmottagning per invånare

Mottagande i promille per invånare 2010



Prickarnas storlek visar
antalet mottagna flyktingar
i förhållande till invånare
i respektive kommun.



Kommun	Invånare	Mottagna	Promille
Bollnäs	26 248	102	3,89
Gävle	95 055	212	2,23
Hofors	9 741	50	5,13
Hudiksvall	36 849	54	1,47
Ljusdal	19 065	46	2,41
Nordanstig	9 611	35	3,64
Ockelbo	5 936	39	6,57
Ovanåker	11 440	36	3,15
Sandviken	36 916	154	4,17
Söderhamn	25 647	67	2,61
Totalt	276 508	795	2,88

Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Migrationsverkets webbplats och SCB

Brist på lägenheter kan ge upphov till trångboddhet

EBO-boendet medför att nyanlända flyktinghushåll börjar sin ”boendekarriär” med att bo inneboende. Kommunen har heller ingen skyldighet att, efter att de fått uppehållstillstånd, ordna ett boende för den som bott i eget boende och inte valt att få hjälp med bosättning via Arbetsförmedlingens erbjudande om en kommunplats. I kommuner där det råder brist på lediga bostäder leder detta ofta till att hushåll som beviljats uppehållstillstånd blir tvungen att fortsätta att bo inneboende. Detta försvårar deras möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Hur lång tid det tar innan nyanlända flyktingar får bostad och varför det skiljer sig mellan kommunerna verkar handla om situationen på den lokala bostadsmarknaden.

Av kommunerna i Gävleborgs län tog Gävle kommun emot störst andel EBO under 2010 vilket uppgick till ungefär en tredjedel av kommunens totala flyktingmottagande. Det finns idag tendenser på trångboddhet i kommunen som börjar likna situationen som uppstått i andra svenska kommuner med samma problematik.

Bristen på stora lägenheter är ett betydande problem för kommunerna

Fyra av länets tio kommuner anser att kommunernas möjlighet att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande kommer på längre sikt bli ganska eller mycket svårt. Tre av dessa kommuner, Gävle, Hudiksvall och Nordanstig, anser att det är bristen på hyreslägenheter som är av betydelse. Mer anmärkningsvärt är att sju kommuner anser att bristen på stora lägenheter är ett betydande problem för kommunen när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar som deltar i kommunernas flyktingmottagande. Sex kommuner anger att det är brist på små lägenheter.

Nyanlända flyktingar bor i större utsträckning i hyresrätt

Möjligheterna för individer eller hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden bestäms av olika samspelande faktorer. Individens och hushållens förutsättningar, främst ekonomiska, men även olika demografiska omständigheter och krav, är viktiga faktorer när det gäller etablering och karriär på bostadsmarknaden.

Boverket jämför i sin rapport *Mellan uppehållstillstånd och bostad – En kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation* andelen personer i åldern 20-74 år som är inrikes och utrikes födda i olika upplåtelseformer åren 1997 och 2006. Över hälften av alla inrikes födda personer bor i eget hem. För utrikes födda var andelen i eget hem drygt en fjärdedel. Andelen inrikes födda i hyresrätt var knappt en tredjedel medan andelen utrikes födda i hyresrätt var mer än hälften. Skillnaderna mellan år 1997 och 2006 var marginella.

Generellt har den ekonomiska integrationen av flyktingar varit mycket svag under de senaste decennierna och delvis kan det förklara den höga andelen nyanlända flyktingar i hyresrätter. Boverket menar i sin rapport att oavsett grund för bosättning, bor majoriteten med ingen eller låg arbetsinkomst i hyresrätt. Oavsett grund för bosättning, leder ökad arbetsmarknadsanknytning till högre andel med bostadsrätt och äganderätt i förhållande till hyresrätt.

Nybyggnation och renoveringar med blandade ägandeformer kan långsiktigt förebygga segregation

Inför den kommande generationsväxling och kompetensbrist som länet står inför och för att möta behoven av arbetskraft och kompetens kommer Gävleborg att behöva invandring i minst nuvarande omfattning, och sannolikt i än större omfattning än idag. I detta sammanhang behövs en långsiktig strategi för att förebygga segregation i boendet.

Även om nyproduktion sällan är ett alternativ för nya invandrare kan exempelvis blandade ägandeformer i såväl nyproduktion som vid renoveringar av befintliga bostadsområden, långsiktigt bidra till att minska segregationen i boendet.

Asylsökande i länet

I länet finns också asylsökande som väntar på beslut om man får stanna i landet. Som beskrivits ovan kan man som asylsökande välja att bo i ett av Migrationsverket anordnat boende eller att bo inneboende hos vänner eller släktingar i s.k. "eget boende". De asylsökande i länet är inskrivna på Migrationsverkets enhet i Söderhamn. I normalfallet erbjuds man boende i vanliga lägenheter, som man delar med andra asylsökande. Under vissa perioder och vid hög inströmning kan också andra mer tillfälliga boendeformer bli aktuella.

De flesta asylsökande i anordnat boende finns i Söderhamn, men Migrationsverket hyr också lägenheter i Bollnäs, Hudiksvall, Nordanstig och Ljusdal. I april 2011 fanns drygt 600 personer i anläggningsboende och drygt 300 personer i "eget boende". Majoriteten av de som bor i "eget boende" finns i Gävle.

Bostäder för hemlösa

Den som saknar tillgång till egen bostad och vars livsvillkor är sådana att personen i fråga inte klarar av att lösa bostadsproblemet själv, kan definieras som hemlös. När människor hamnar utanför den reguljära bostadsmarknaden återstår oftast ingen annan utväg än att vända sig till kommunen för att få hjälp. I den svenska välfärdsmodellen anses en god bostad (och arbete) vara grundläggande för ett tillfredställande liv. Historiskt sett har kommunernas förmåga att tillgodose invånarnas bostadsbehov spelat en avgörande roll för den svenska välfärdsutvecklingen. Kommunerna har därför ett ansvar att hjälpa de människor som själva har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Det finns hemlösa som har en egen problematik i bagaget men det finns även människor som kan befinna sig i hemlöshet utan att de har sociala eller psykiska problem. I de fall, där problemet inte ligger hos den egna individen, är det troligt att hemlösheten beror på faktorer som har med fastighetsägarens formella krav, fördelning av lediga lägenheter och tillgång till lägenheter i allmänhet, att göra. Utöver permanenta bostäder som är begränsade till speciella fall kan socialtjänsten ge s.k. frivilligt bistånd. Ett sådant exempel är när socialtjänsten hyr en lägenhet som i sin tur hyrs ut i andrahand till exempelvis en person som inte själv klarar av att skaffa ett boende. Sett till Sverige har denna verksamhet expanderat kraftigt de senaste åren och en anledning till detta är att allmännyttans krav har skärpts.

Alla kommuner i länet förutom Nordanstig och Ockelbo kommuner hyr lägenheter, som i sin tur hyrs ut i andra hand under särskilda villkor. I länet fanns totalt 860 sådana lägenheter i början av 2011. Det är en ökning med knappt 180 lägenheter och den största ökningen av antalet lägenheter finns i Hudiksvall och Sandvikens kommuner. För att motverka hemlöshet arbetar många kommuner aktivt för att förebygga eller motverka vräkningar. I Gävleborgs län arbetar flera av länets kommuner bland annat även med överenskommelser med allmännyttan att de ska sänka kraven på de bostadssökande samt hyresgarantier.

Bostäder för äldre och funktionshindrade

Mer än var femte invånare i Gävleborgs län under 2010 var 65 år eller äldre. Utbudet och efterfrågan på bostäder för äldre varierar mellan kommuner. Gävle och Söderhamns kommuner har i bostadsmarknadsenkäten 2011 angivit att det kommer byggas "seniorbostäder" eller liknande under de närmsta åren. Det handlar både om nyproduktion och ombyggnation av sammanlagt 95 lägenheter. Övriga kommuner hade i början av 2011 inga planer på att bygga "seniorbostäder". Samtliga kommuner i länet har angivit i enkäten att det inte planeras någon byggnation av trygghetsboenden under de närmsta två åren. Dessa uppgifter kan nog förändras under året.

Gällande behovet av särskilt boende för äldre (enligt SoL) bedömer både Gävle och Hudiksvalls kommuner att denna typ av boende kommer att vara bristfällig även efter planerad utbyggnad de närmsta två åren. Sandvikens kommun räknar med att täcka behovet av särskilt boende för äldre genom planerad utbyggnad under de närmsta två åren. Hofors kommun gör bedömningen att det finns ett överskott av särskilda boenden för äldre. Övriga kommuner i länet bedömer att behovet är täckt.

När det gäller bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS) bedömer Hudiksvalls och Sandvikens kommuner att det är brist på dessa bostäder även efter planerad utbyggnad de närmsta två åren. Tre kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad under de närmsta två åren och fyra kommuner anser att behovet är täckt. Nordanstigs kommun gör dock bedömningen att det finns ett överskott av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt LSS eller SoL).



Boendeplanering

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen är vägledande för den fortsatta planeringen. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna bör visa kommunernas viljeinriktning med befintligt bostadsbestånd och med planerade nybyggda områden.

Fontän på stortorget i Gävle kommun

Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

Antalet antagna detaljplaner minskade under 2010

Hur många detaljplaner som antas i en kommun har en tydlig koppling till faktorer som befolkningsmängd och befolkningsutveckling. I en expansiv kommun med ett konstant bebyggelsetryck ställs det större krav på kommunen att ha en planberedskap för exploatering för bostäder och verksamheter. Planberedskap innebär att kommunen på eget initiativ detaljplanerar mark för en viss verksamhet, exempelvis bostäder eller industrier, dit de sedan kan hänvisa intressenter när efterfrågan uppstår. I de flesta fall görs däremot planeringen i länet på privata initiativ, d.v.s. där det finns en exploatör som vill förverkliga en idé på en utpekad plats och som är investeringsvillig. I mindre kommuner där det inte råder bebyggelsetryck är inte behovet av planberedskap lika stort, utan det blir nödvändigt att avvakta med planering tills det finns ett reellt intresse. Vid exploateringsstyrd detaljplanering har kommunen möjlighet att låta exploatören bekosta detaljplanearbetet, till skillnad från när kommunen själv tar initiativet till planeringen.

Det förändrade konjunkturläget under de senaste åren har inte förändrat kommunernas detaljplaneläggning avsevärt i Gävleborgs län. Antalet antagna detaljplaner har varit relativt konstant de senaste åren. Under 2010 kan man dock se en minskning av antalet antagna detaljplaner och det är troligtvis en effekt av lågkonjunkturen. Lågkonjunkturen har även resulterat i minskade resurser i kommunernas organisation, vilket kan vara ytterligare en förklaring till det minskade antalet detaljplaner.

Antalet detaljplaner som överklagas har varierat från år till år men antalet överklaganden är inte så stora att det utgör ett problem i länet.

Ny plan- och bygglag

En ny plan- och bygglag trädde i kraft den 2 maj 2011. Avsikten med den nya lagen är att det ska bli enklare och tydligare för företag och privatpersoner vid planering och exploateringar.

Nya PBL tydliggör i större utsträckning vikten av kommunernas översiktsplanering. Översiktsplanen är ett viktigt strategiskt dokument för kommunen, där näringsliv och kommuninvånare ska kunna avläsa kommunens intentioner och långsiktiga målsättningar med mark- och vattenanvändningen i kommunen. Kommunerna ska enligt PBL aktualitetspröva översiktsplanen varje mandatperiod. Detta har inte gjorts i önskvärd utsträckning och flera av kommunerna i länet har en inaktuell översiktsplan. En förändring i och med nya lagen är att länsstyrelsen nu kan stimulera kommunerna att översiktsplanera då länsstyrelsen har i uppgift att lämna en sammanfattande redogörelse om kommunernas översiktsplan varje mandatperiod. Den sammanfattande redogörelsen ska vara statens sammanvägda syn på aktualiteten i översiktsplanen och hur den hanterar de statliga intressena som riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskyddsfrågor samt hälso- och säkerhetsfrågor.

Med införandet av nya plan- och bygglagen har länsstyrelsen en ny roll som tillsynsvägledare inom plan och bygglagens område. Den tidigare tillsynsrollen begränsas framöver till att endast omfatta när länsstyrelsen, genom den statliga kontrollen, upphäver en detaljplan.

Fyra av tio kommuner har antagna riktlinjer under gällande mandatperiod

Bostadsförsörjningslagen fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen kan leva i goda bostäder. En god bostadsförsörjning har grundläggande betydelse för människors välfärd och för kommunernas och regionens möjlighet att utvecklas. Boendeplanering är en viktig del i kommunernas strategiska planering.

Ur bostadsförsörjningslagen 2000:1383

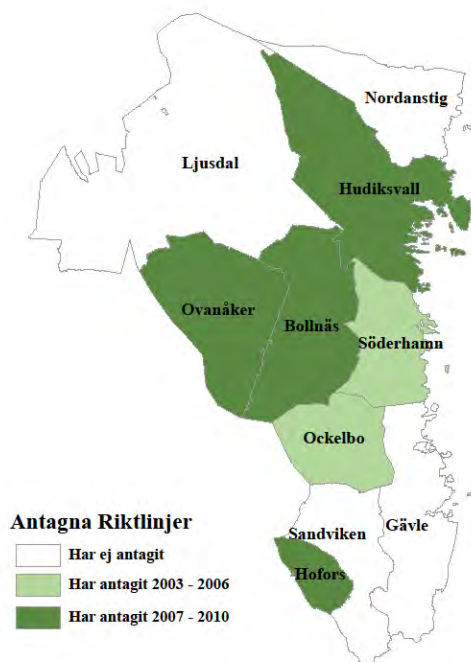
1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104).

Fyra av länets tio kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen från åren 2007-2010. De uppfyller därmed den delen av kravet som ställs på kommunerna i bostadsförsörjningslagen. Kommunerna Söderhamn och Ockelbo har riktlinjer antagna under föregående mandatperiod. Fyra kommuner i Gävleborgs län har inga antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Gävle kommun anger att de arbetar på annat sätt med en konstant byggrätsreserv samt att de har riktlinjer i antagen översiktsplan. Gävle kommun anger även i bostadsmarknadsenkäten att de har ambitionen att ta fram riktlinjer under denna mandatperiod. Detsamma anger Nordanstig och Sandvikens kommuner. Ljusdals kommun däremot anger att anledningen till att de inte har några antagna riktlinjer är att det inte råder någon brist på lägenheter och tomter.

Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen



Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Kommunernas verktyg för genomförande av riktlinjer

Kommunerna har flera verktyg för att genomföra innehållet i riktlinjerna för bostadsförsörjningen men framför allt har kommunerna sitt planmonopol genom översikts- och detaljplanering. Några exempel på andra verktyg är kommunalt markinnehav i kombination med aktiv markpolitik, marköverlåtelse- och exploateringsavtal, allmännyttiga bostadsföretag. Att äga mark kan vara betydelsefullt verktyg för kommunen när det gäller att bedriva aktiv bostadspolitik.

I bostadsmarknadsenkäten för 2011 är det endast Söderhamns kommun som anger att den mark som är aktuell för bostadsbyggnation helt ägs av kommunen. Fem kommuner äger delvis marken för aktuell bostadsbyggnation och tre kommuner äger inte marken som är aktuell för bostadsbyggande. Ockelbo kommun har inte angett något svar.

Hudiksvall och Söderhamns kommun är de två kommuner som antagit en markpolicy under innevarande mandatperiod. Övriga kommuner i länet har inte det. Hofors har angett att de tänker utarbeta en markpolicy under 2011.

Av länets kommuner är det endast Gävle kommun som i samband med markanvisning styrt upplåtelseformen under de senaste två åren.

Bostäder i attraktiva lägen aktuellt i 8 av 10 kommuner

I Gävleborgs län arbetar åtta av kommunerna särskilt med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen vilket även stämmer med den nationella bilden. Andra vanliga frågor som kommunerna i länet arbetar med är att öka inflyttningen, tillgänglighet i offentlig miljö och trygghetsskapande åtgärder.

Samverkan och samordning viktig för att skapa en attraktiv bostadsmarknad

Kommunerna ska enligt bostadsförsörjningslagen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Bostadsmarknaden behöver inte alltid ha en skarp kommungräns utan kan i ibland sträcka sig över kommungränserna eller i alla fall närma sig kommungränserna. Detta medför att närliggande kommuner bör samverka för att tillsammans skapa bättre förutsättningar till en attraktiv bostadsmarknad. Under 2010 har ingen kommun i länet angivit i bostadsmarknadsenkäten att de samrått med någon annan kommun gällande bostadsförsörjningsplaneringen. Samarbete mellan olika förvaltningar inom kommuner sker dock i större utsträckning.

Regional och mellankommunal samverkan vid samhällsplanering är viktigt och kommer att bli allt viktigare framöver. I en stark region bör kommunerna samarbeta i frågor som rör bostadsmarknad och inflyttningsfrågor. Kommunerna i länet har under de senaste åren visat ett större intresse för samverkan men än finns mycket kvar att göra.

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

Länsstyrelsen ska enligt bostadsförsörjningslagen lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Denna rapport *Bostadsmarknaden i Gävleborgs län* är ett exempel på information till kommuner och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas i länet. Andra exempel är Länsstyrelsens kartläggning av bostadsmarknaden genom Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. I samband med årets enkät anordnade Länsstyrelsen två regionala träffar för de ansvariga för bostadsmarknadsenkäten i kommunen där det gavs möjlighet till erfarenhetsutbyte samt frågor och reflektioner.

Under hösten 2010 anordnade Länsstyrelsen tillsammans med Migrationsverket och Arbetsförmedlingen en bostadskonferens där bostadsföretag, kommuner och statliga myndigheter hade en dialog om bostadens betydelse för nyanländas etablering.

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas översiktsplaner ges synpunkter på kopplingen till boendeplanering. Det kan till exempel handla om att framhålla vikten av god boendeplanering genom att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att kunna bedöma behovet av eventuella förändringar i bostadsbeståndet. I och med den nya plan- och bygglagen ska länsstyrelsen, under varje mandatperiod, lämna en sammanfattande redogörelse inför kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen. Länsstyrelsen påvisar även där vikten av en god boendeplanering för kommunerna och deras formella ansvar enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Som ett steg i att utveckla Länsstyrelsens roll med att ta ett mer regionalt tag med arbetet kring planering och boende drev Länsstyrelsen Gävleborg tillsammans med Länsstyrelsen i Örebro och Västmanlands län projektet *Regionala bilder och översiktsplanering – strategiskt underlag för ett hållbart samhällsbyggande* under 2010. Projektet var en del i Boverkets PBL-kompetenssatsning. Syftet med projektet var att söka ny kunskap kring hur de regionala aspekterna och strategiska frågorna kan få ökat genomslag i översiktsplanerna genom att tillhandahålla rätt underlag.

Källor

Tryckta källor

Analys av svaga bostadsmarknader, BKN rapport nr 6

Bilaga till Budgetunderlag 2012-2014: Analys av utvecklingen på svaga bostadsmarknader, Statens bostadskreditnämnd

Boverkets indikatorer mars 2011, Boverket

Bostadsmarknaden 2009-2010, Boverket

Faktablad mars 2011 Migrationspolitik, Justitiedepartementet Regeringskansliet

Faktablad oktober 2010 Ny politik för nyanländas etablering i Sverige, Integrations- och jämställdhetsdepartementet Regeringskansliet

Hushållens skuldsättning i spåren av finanskrisen – en internationell jämförelse, Marknadsrapport februari 2011. BKN

Invandrares flyttmönster, Scb 2008:4

Länsfakta – Arbetsmarknadsläge och prognos v 18 2011, Länsstyrelsen Gävleborg

Mellan uppehållstillstånd och bostad – En kartläggning av nyanländ flyktingars bostadssituation. Boverket 2009

Möjligheter nära dig – Regionals utvecklingsprogram Gävleborg 2009-2013, Region Gävleborg

Planering, byggande och boende – Boverkets lägesrapport 2011, Boverket

Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt, BKN 2008

Strategi – långsiktigt barn och ungdomsarbete, Region Gävleborg

Trösklar till bostadsmarknaden, Boverket 2010

Ungdomars boende – lägesrapport 2011, rapport 2011:5, Boverket 2011

Unga vuxna i Gävleborg – resultat av en enkätstudie och förslag på insatsområden, Dalarnas Forskningsråd

Otryckta källor

Webbplats www.af.se

Webbplats www.bollnasbostader.se

Webbplats www.migrationsverket.se

Webbplats www.regeringen.se

Webbplats www.regiongavleborg.se

Webbplats www.trafikverket.se

Länsstyrelsens rapporter 2011

- 2011:1 Marin naturinventering 2006 i Gävleborgs län. Gran, Vitörarna, Notholmen, Hornslandet, Storjungfrun, Kalvhararna, Vitgrund-Norrskär
- 2011:2 Marin inventering vid Långvind sommaren 2007
- 2011:3 Marinbiologiska undersökningar i Axmar och Hilleviks-Trödjefjärden, 2008
- 2011:4 Marinbiologiska undersökningar vid Orarna i Gävlebukten, 2009
- 2011:5 Marinbiologiska undersökningar vid Eskön, 2009
- 2011:6 Marinbiologiska undersökningar i skärgården öster om Lindön, 2009
- 2011:7 Inventering av vegetationsklädda bottenar i Siviksfjärden och Norbergssfjärden 2009
- 2011:8 Modellering av den marina vegetationen vid Tupparna – Kalvhararna
- 2011:9 Uttern i Gävleborgs län 2009
- 2011:10 Förebyggande arbete inom området ANDT – Alkohol, Narkotika, Dopning och Tobak i Gävleborg 2010
- 2011:11 Brandplan för Färnebofjärdens nationalpark – mål och prioriteringar vid naturvårdsbränning
- 2011:12 Insektsinventering i Långängarnas naturreservat
- 2011:13 Du ser för ung ut – Kan ingen annan köpa ut åt dig? En kartläggning och provköpsstudie av Tobak och Folköl i Gävleborgs län
- 2011:14 Inventering av väddnätfjäril (*Euphydryas aurinia*) i Gävleborgs län 2009-2010
- 2011:15 Vegetationsklädda bottenar i Gävleborgs läns kustvatten - Trendövervakning 2010
- 2011:16 Arbete för miljön i Gävleborg - så arbetar kommunerna
- 2011:17 Bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2011

Länsstyrelsen Gävleborg
Tryck: Arkitektkopia i Gävle
Rapportnr: 2011:17
ISSN: 0284-5954
Upplaga: 100 ex



Länsstyrelsen
Gävleborg