

# Analys av bostadsmarknaden 2014



Länsstyrelsen  
Gävleborg





# Analys av bostadsmarknaden 2014



Länsstyrelsen  
Gävleborg



# Förord

Länsstyrelsen har i uppdrag att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden inom länet enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen ska även ge råd, information och planeringsunderlag till kommunerna för planering av bostadsförsörjning enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen ska även verka för att det sker en samordning mellan kommunerna kring bostadsförsörjningsfrågor.

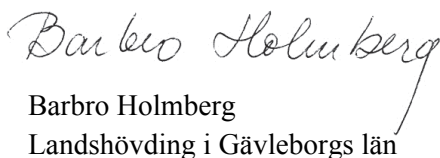
Rapporten använder sig av Boverkets bostadsmarknadsenkät som en viktig utgångspunkt för analysen. Bostadsmarknadsenkäten är en årlig uppföljning av bostadsmarknaden i kommunerna och hur utvecklingen ser ut över tid. Denna rapport vänder sig framför allt till kommunerna och bostadsföretagen inom länet, men även till andra som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling inom regionen.

Rapporten gör en analys av hur utvecklingen för bostadsförsörjningen har sett ut sedan några år tillbaka. Rapporten gör även en blick framåt för att se hur kommunerna bedömer att bostadsmarknadsläget kommer att påverkas och förändras under de kommande åren.

Gävleborgs län har haft en liten befolkningsökning sedan tidigt 2000-tal. Under tidigt 2000-tal minskade befolkningen i länet, men sedan 2007 har befolkningen ökat och ligger nu över 2002 års befolkningsmängd. Majoriteten av kommunerna bedömer att det är balans på kommunernas bostadsmarknader som helhet. Det är dock brist på bostäder i centralorterna medan det i kommunernas övriga delar är balans på bostadsmarknaden. Flera kommuner bedömer att det främst finns ett behov av små hyresrätter och stora bostadsrätter.

Kommunerna bedömer också att det framför allt är brist på bostäder för nyanlända personer. Sju av tio kommuner bedömer att det är en brist på bostäder för nyanlända personer. Befolkningen med utländsk bakgrund ökar i Gävleborgs län, vilket också innebär att behovet av tillräckligt många bostäder för denna kategori ökar.

Gävle juni 2014

  
Barbro Holmberg  
Landshövding i Gävleborgs län

## Sammanfattning

Boendet har en viktig roll för hur utvecklingen av välfärden ser ut i en region, och hur en kommun ska kunna locka till sig nya invånare. Det är en självklarhet att alla ska ha någonstans att bo och ha tak över huvudet. I Sverige jobbar man mycket med att förbättra bostadstillgängligheten och det finns lagar som ska hjälpa till att nå målen för ett bra boende för alla. Det finns idag också lagar som nyligen trätt ikraft eller snart träder ikraft som bland annat ska stimulera bostadsbyggandet.

Statistik över Gävleborgs län visar att länet har haft en stabil befolkningsutveckling under 200-talet, samtidigt finns tendenser på att befolkningsutvecklingen kommer att vara negativ fram till 2050, med undantag för Gävle som under perioden kan ha en positiv befolkningsutveckling. Med denna befolkningsutveckling bedömer sex av tio kommuner i länet att det idag finns en balans på bostadsmarknaden i respektive kommun. Dock bedömer flertalet kommuner att det finns en brist på bostäder i centralorten, medan det i kommunens övriga delar finns en balans mellan tillgång och efterfrågan.

Bostadsmarknadsläget för olika kategorier av människor är väldigt varierande mellan kommunerna. Det som dock tydligt framgår är att det framför allt är brist på bostäder för nyanlända personer i länet. Endast tre kommuner i länet bedömer att det är en balans på bostadsmarknaden för denna grupp, medan övriga kommuner bedömer att det är brist på bostäder för gruppen. När det gäller bostadsmarknadsläget för äldre bedöms det dock att det är balans i nästan alla kommuner. Endast Gävle bedömer att det finns brist på bostäder för äldre och i Nordanstig bedömer de att det finns ett överskott på bostäder för denna grupp.

Under 2014 och 2015 förväntas det byggas ungefär 900 bostäder sammanlagt i länet, fördelat på ca 700 bostäder under 2014 och ca 200 bostäder under 2015 enligt kommunernas bedömningar. Majoriteten av dessa bostäder som förväntas byggas är framför allt planerade som flerbostadshus. Ungefär 800 av de förväntade bostäderna är planerade som flerbostadshus och ca 100 som småhus, detta enligt bedömningarna från kommunerna.

Det finns idag 36 871 bostäder i det allmännyttiga beståndet. Av dessa lägenheter finns ca 40 % i Gävle vilket motsvarar ca 15 000 lägenheter. Hofors tillhör en av de kommuner som har det minsta antalet av de allmännyttiga bostäderna. Samtidigt har Hofors en stor andel outhyrda lägenheter som tillhör det allmännyttiga beståndet, motsvarande ungefär 25 % av totala beståndet av outhyrda lägenheter.

Hofors tillsammans med Söderhamn har mer än hälften av beståndet med outhyrda lägenheter i det allmännyttiga beståndet i länet, vilket båda kommunerna bedömer som ett problem. Båda kommunerna har en befolkningsminskning och de bedömer att det då kan bli aktuellt att riva bostäder.



## Innehållsförteckning

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Introduktion .....                                      | 1  |
| Lagar .....                                             | 2  |
| Förändringar i lagar och förordningar .....             | 3  |
| Övrigt .....                                            | 6  |
| Bostadsmarknadsenkäten .....                            | 7  |
| Befolkningsutvecklingen i Gävleborgs Län .....          | 8  |
| Åldersstruktur i Gävleborgs län .....                   | 9  |
| Flyttningar .....                                       | 11 |
| Befolkning med utländsk bakgrund .....                  | 13 |
| Pendling .....                                          | 14 |
| Bostadsmarknaden .....                                  | 18 |
| Läget på bostadsmarknaden för olika grupper .....       | 20 |
| Boende för ungdomar .....                               | 21 |
| Boende för studenter .....                              | 22 |
| Boende för nyanlända personer .....                     | 23 |
| Boende för äldre .....                                  | 24 |
| Boende för funktionshindrade .....                      | 27 |
| Befintliga beståndet .....                              | 28 |
| Bostadsbyggande .....                                   | 29 |
| Allmännyttan .....                                      | 32 |
| Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen .....        | 35 |
| Riktlinjer .....                                        | 35 |
| Samverkan .....                                         | 37 |
| Bostadsförmedling och förtur .....                      | 37 |
| Mark .....                                              | 38 |
| Bostadsanpassningsbidrag och återställningsbidrag ..... | 39 |
| Länsstyrelsens roll .....                               | 41 |
| Källor .....                                            | 42 |

## Introduktion

Boendeplanering är en viktig del i samhället idag. Det betyder att bostadsbehovet och förändringar ska bedömas och analyseras för att kunna bemöta efterfrågan från samhället när det gäller bostäder. Det är av stor betydelse att ha en överblick hur utvecklingen på bostadsmarknaden eventuellt kan se ut inom ett par år.

Boendet har en viktig roll för hur tillväxten och välfärden i länets kommuner utvecklas, och för att en kommun ska kunna locka till sig nya invånare är det viktigt att kunna erbjuda ett attraktivt boende. Det är viktigt att det finns boende med en god infrastruktur i närområdet. Boendet ska inte kännas svårtillgängligt utan det ska finnas möjligheter att nå stora och viktiga infrastrukturer på ett enkelt sätt. Det är även av stor betydelse att det finns en variation av olika boendeformer. För att ett område ska kännas attraktivt är det en fördel om det finns flera olika kategorier av människor som bor i ett område. Om det bara finns en kategori av människor i ett område finns risken att området blir segregerat, vilket kan leda till dålig tillväxt i området.

Det ska i varje område finnas bostäder med en bra standard och som många olika kategorier av människor har råd att köpa eller hyra. Det bör finnas ett utbud som gör att exempelvis ungdomar, studenter och barnfamiljer ska kunna bo i samma område. Det är också viktigt att bostäderna inte ligger för tätt inpå varandra så att det känns trångt eller slitet i området.

Riksdagen har tagit fram ett grundmål för bostadspolitiken i Sverige som boverket refererar till i sin rapport *Boendeplanering* (Boverket, 2006):

*”Målet för bostadspolitiken är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön, skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten”*

Boverket har utefter detta mål identifierat 8 stycken delmål för att underlätta uppföljningen för kommunerna. Dessa delmål är:

- Förutsättningar för alla
- Goda bostäder
- Rimliga boendekostnader
- Stimulerande och trygg miljö
- Långsiktigt hållbara ramar
- Jämlika och värdiga levnadsförhållanden
- Goda uppväxtmiljöer
- Ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling

Detta är punkter man bör ha i åtanke vid kommunernas boendeplanering för att underlätta vad det är som behöver förbättras när det gäller boendet i kommunerna.



## Lagar

Det kan tyckas vara en självklarhet att alla ska ha tak över huvudet och någonstans att bo. I Sverige arbetas det idag hårt med att förverkliga ambitionen för att alla ska få en bostad, men det finns fortfarande frågor kring hur dessa mål ska uppnås.

Kommunerna har ett stort ansvar för att målen uppnås och det finns flera lagar som styr kommunernas ansvar kring bostadsfrågorna. Lagar som är extra viktiga kring bostadsförsörjningen är regeringsformen, kommunallagen, plan- och bygglagen, lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Regeringsformen är den klart mest betydelsefulla lagen vi har i Sverige då den utgör grunden för Sveriges demokrati, och vilka rättigheter vi har i vårt land. Enligt regeringsformen ska arbete, bostad och utbildning vara en rättighet för alla.

Kommunallagen ger kommunerna rätt att utveckla sina respektive kommuner. Enligt denna lag får kommunen arbeta med aktiviteter som berör invånarna i kommunen och som är av allmänt intresse. Bland många andra ansvarsområden ingår bostadsfrågor som ett av dessa ansvarsområden.

Plan- och bygglagen är den lag som styr kommunerna gällande planering kring mark och vatten i kommunen. Det är kommunerna som antar planer inom kommungränsen men det är inte kommunen som ansvarar för byggandet. Plan- och bygglagen säger att kommunerna ska ha en aktuell översiktsplan för vägledning vid samtliga beslut om mark- och vattenfrågor.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är den lag som bestämmer att kommunerna har ett mycket stort ansvar för bostadsförsörjningen och dess riktlinjer i kommunen. Kommunerna ska ge förutsättningar för alla invånare att få leva i bostäder med bra standard.

Socialtjänstlagen ger kommunerna ansvaret för att det finns resurser för invånarna i en kommun att få den hjälp de behöver. Bostad med särskild service är enligt denna lag en rättighet för personer som behöver hjälp med att tillgodose sina behov i hemmet.

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade är till för att hjälpa de personer som av någon anledning behöver särskild service för att klara sig. Lagen anger vilka insatser som funktionshindrade har rätt till om behoven inte har tillgodosetts. Det framgår även av lagen att ett beslut ska genomföras direkt om en åtgärd är nödvändig.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag riktar sig indirekt till kommunerna och anger vilka förutsättningar som gäller för bostadsföretagen inom kommunerna.

Med en ökande befolkning alternativt en minskande befolkning, som i Gävleborgs fall, är det viktigt att det finns ett varierat utbud av bostäder för de som bosätter sig i länet. Det finns en viss oro över att hemlöshet är ett stigande problem. Kategorin av hemlösa har idag fått ett vidare begrepp. Från att tidigare främst innefattat personer som förlorat sitt hem på grund av missbruk, så finns det idag fler grupper att ta hänsyn till. Exempelvis har personer med vissa funktionsnedsättningar, personer som behöver stödinsatser efter separationer, hushåll med sämre ekonomi och nyanlända blivit del i frågor rörande hemlöshet.

## Förändringar i lagar och förordningar

Det nationella målet kring bostäder, ur ett längre perspektiv, är att få en väl fungerande bostadsmarknad där behov och efterfrågan möts. Regeringen vill till exempel genom lagstiftning öka takten vid planläggning och stimulera bostadsbyggandet. Regeringen har lagt fram några punkter att prioritera under 2014. Dessa punkter innebär att skapa förenklingar kring byggregler för ungdoms- och studentbostäder, förändra regler angående andrahanduthyrning samt att möjliggöra att äldre får ett anpassat boende så de kan leva mer självständigt.

Det finns för närvarande flera propositioner, direktiv och uppdrag som är nära anknutna till bostadsfrågan som tas fram. Några av dessa kan komma att träda ikraft under 2014 och i början på 2015.

### En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagändringen trädde i kraft den 1 januari 2014. Beslut togs i riksdagen i november 2013 och då gavs bifall till propositionen.

Denna lagändring anger att vissa ändringar i gällande lag görs för att förtydliga bestämmelserna. Bland annat sker preciseringar av innehållet och processen för att ta fram riktlinjer från kommunernas sida för bostadsförsörjningen. Det ska redovisas hur hänsyn tagits till nationella och regionala mål, planer och program från kommunens sida. Vidare ingår bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, som en del i det som anges som allmänt intresse som kommunerna ska främja.

Boverket har föreslagit att ”planering för bostadsförsörjning” ersätts med ”boendeplanering”. Detta därför att boendeplanering anses som ett vidare begrepp och att det är en benämning som har ett mer modernt uttryck. Däremot anser regeringen och flera andra instanser att det har ett stort värde i att behålla ”Planering för bostadsförsörjning” då det är ett väl etablerat begrepp hos kommunerna, så väl som hos allmänheten.

Hur planeringen för den kommunala bostadsförsörjningen ska se ut ska framgå av riktlinjer. Riktlinjerna ska tas fram för att kommunerna ska visa vad de har för mål gällande bostadsförsörjningen. Kommunen ska samråda med berörda grannkommuner och flera andra aktörer (som exempelvis länsstyrelsen) ska få möjlighet att yttra sig i frågor kring bostadsförsörjning. Om förutsättningarna sedan ändras så ska även riktlinjerna ändras så att de passar de nya förutsättningarna. De riktlinjer som funnits tidigare har varit av skiftande kvalitet. Beroende bland annat på att det tidigare inte varit tydligt vad som ska ingå i riktlinjerna.

Det är idag få kommuner i landet som har utarbetat riktlinjer för bostadsförsörjningen och det är samtidigt ovanligt att dessa uppdateras flera gånger under en mandatperiod. Enligt regeringen är det av yttersta vikt att kommunerna har riktlinjer för bostadsförsörjningen som är aktuella. Riktlinjerna bör grundas på uppgifter kring den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, behovet av bostäder för olika grupper och vilka förutsättningar det finns på marknaden.

## **En enklare planprocess**

Lagändringarna föreslås träda ikraft 1 januari 2015. Undantaget ändringar i detaljplanekravet som föreslås träda ikraft 1 juli 2015. Riksdagens beslut om propositionen väntas komma i slutet av juni 2014.

I propositionen föreslås främst ändringar i plan- och bygglagen. Detta syftar till att få en enklare och mer effektiv plan- och bygglovsprocess. Ytterligare förslag är att en ny lag om kommunala markanvisningar ska införas. Detta betyder att kommunerna ska anta riktlinjer för markanvisning om kommunerna genomför sådana. En stor ändring i propositionen är att detaljplanekravet begränsas och att dagens ”enkelt Planförfarande” kommer att bli standard vid framtagande av detaljplaner. Propositionen innebär också förändringar kring bygglov. Dessa innebär ökade möjligheter att ge bygglov för åtgärder som inte stämmer överens med detaljplanen.

Propositionen föreslår att detaljplanekravet ska begränsas. Detta innebär att det inte ska vara ett krav att upprätta detaljplan i lika stor utsträckning som idag när det gäller bestämmelser. Denna ändring i regeringens förslag innebär att staten endast ska ställa krav på detaljplan vid tillfällen då det kan finnas betydande miljöpåverkan. I de fall där det inte kommer att behövas detaljplaner är det beroende på att kommunen och staten kommit överens om markanvändningen i gällande översiktsplan.

Propositionen föreslår att detaljplaneprocessen ska bli enklare. Detta skulle medföra att dagens enkla planförfarande blir standard och att dagens normala planförfarande blir ett utökat planförfarande. Detaljplaneprocessen har i flera sammanhang blivit kritiserad. Beroende på att processen kan bli väldigt omständlig när det gäller planer som har en rutinartad karaktär. Regeringen anser därmed att det är av betydelse att en snabb handläggning finns i de fall där detaljplanerna inte är komplicerade.

Det ska vara möjligt för en kommun att ge bygglov trots att åtgärden inte stämmer med detaljplanen. Bygglov kan idag ges trots avvikelse om det är i liten omfattning eller förenlig med en plans syfte. Det finns idag även indikationer på att bygglov ges trots att det inte finns tillräckligt goda förutsättningar för att avvika från detaljplanen.

Propositionen föreslår att det ska bli förtydliganden i plan- och bygglagen, då det finns delar i plan- och bygglagen som kan anses otydliga. Exempelvis anges i propositionen att det i 4 kap. 16 § har blivit otydligare nu jämfört med den motsvarande tidigare delen i 5 kap. 7§ plan- och bygglagen.

Dessa förslag som anges ovan är några av de förslag som propositionen anger ska ändras i förhållande till gällande bestämmelser.

## **Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov**

Lagändringarna träder i kraft 2 juli 2014. Propositionen gavs bifall i juni 2014 av riksdagen.

En viktig anledning till detta förslag är att det är en stark positiv befolkningstillväxt i Sverige. Samtidigt finns det inte tillräckligt med bostäder. För att då möta upp den brist som finns på bostadsmarknaden så har detta förslag kommit fram.

Lagändringarna föreslår möjligheten att föra upp komplementbyggnader eller mindre bostäder på max 25 kvadratmeter utan krav på bygglov. Dessutom ska det gå att bygga till 15 kvadratmeter på enbostadshus och tvåbostadshus, och befintliga enbostadshus ska kunna inredas med ytterligare en

Här föreslås även att komplementbostad och komplementbyggnader får uppföras utan bygglov om de är maximalt 25 kvadratmeter. Byggnaderna får inte vara högre än 4 meter och de ska stå minst 4,5 meter ifrån tomtgränsen, om inte grannar har gett sina medgivanden för att bygga närmare tomtgränsen. Bygglov måste dock fortfarande sökas om gällande detaljplan säger detta eller om byggnaderna är särskilt värdefulla ur historisk eller miljömässig synpunkt.

Ändringarna i lagen innefattar förslag om att tillbyggnader på maximalt 15 kvadratmeter får byggas till på en- och tvåbostadshus utan ett krav på bygglov. Krav på bygglov finns fortfarande om detaljplanen säger detta eller om tillbyggnaden görs på en byggnad som anses värdefull ur bland annat historiskt perspektiv.

Det ska gå att inreda ett enbostadshus med ytterligare bostad. Precis som i ovan nämnda delar så ska dock bygglov sökas om det står i detaljplan, bostaden är värdefull ur historisk synpunkt m.m.

Dessa ändringar skulle betyda att byggnadsnämnder och rättsväsendet ges möjlighet att lägga mer resurser på prövningar som har större betydelse ur samhällets perspektiv. Detta samtidigt som att förslaget i övrigt inte skulle ha så stor inverkan på bostadsbyggandet.

## **Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen**

Lagändringarna i denna proposition föreslås träda i kraft 2 juli 2015. Detta är en proposition som gavs ut i mars 2014.

Enligt denna proposition föreslås vissa ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen. Dessa ändringar syftar till att förbättra samordningen mellan miljöbalken och plan- och bygglagen i planeringen av och byggandet av bostäder i miljöer med mycket buller. Ändringarna ska bland annat förebygga olägenhet för människors hälsa från buller. Detta gäller då lokalisering, utformning och placering av byggnader. Det ska även ställas hårdare krav på redovisning av bullervärden vid planläggning och bygglovsprövning.

I plan- och bygglagens 2 kap. vill man lägga till en kompletterande bestämmelse kring bedömningen av omgivningsbuller. Det ska ställas krav på förebyggande av olägenhet med människors hälsa från buller vid frågor kring bostadsbyggnaderna. Det ska även finnas tydliga definitioner på vad som menas med omgivningsbuller samt vad som menas med olägenhet för människors hälsa.

Definitionerna bör komma med då de gällande definitionerna kan vara otydliga och exempelvis kan omgivningsbuller komma från olika håll. Med dessa definitioner vill man förtydliga att det är buller som kommer utifrån som avses och inte inomhus.

Om en detaljplan innefattar en eller flera bostadshus ska en redovisning av omgivningsbuller och dess värden vid fasaderna redovisas. Bullervärden ska även framgå i bygglov för tillbyggnad och nybyggnad på byggnad utanför detaljplanerat område.

Det är redan idag vanligt att det upprättas bullerutredningar när bostäder planeras vid bullerkänsliga områden. Detta är underlag som underlättar ställningstagandet gällande om planerna är godtagbara ur bullerhänseende. Bullerutredningarna görs oftast i separata dokument som sedan kompletterar de planhandlingar som finns. De förslag som finns i de nya bestämmelserna är större krav på kommunerna att bedöma hur stora risker det finns för människors hälsa vid bostadsbyggande. Viktigt att komma ihåg är dock att det inte är några exakta bestämmelser på vad som ska innefattas, utan detta beror på situationen och hur stor omfattning det handlar om i planerna.

## **Övrigt**

Det finns många andra propositioner, remisser, direktiv, uppdrag och andra utredningar som har betydelse för bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Dessa kan ha direkt anknytning till bostadsbyggande och bostadsförsörjning men de kan också ha indirekt betydelse, då huvudsyftet riktar sig mot andra åtgärder som i sin tur kan påverka hur bostadsförsörjningen kommer att se ut. De ovan nämnda propositionerna tillhör de större som precis har trätt ikraft eller kommer att träda ikraft inom kort.

## Bostadsmarknadsenkäten

Varje år skickas en enkät ut från Boverket till kommunerna, för att kunna följa upp hur läget är på bostadsmarknaden i kommunerna. Denna enkät används bland annat för att göra en bedömning av hur utvecklingen har sett ut och kommer att se ut framöver i kommunerna. Om man exempelvis haft brist på bostäder ett år kan man se om det senare har blivit en bättre balans, och att det finns tillräckligt med bostäder för att motsvara den efterfrågan på bostäder som finns.

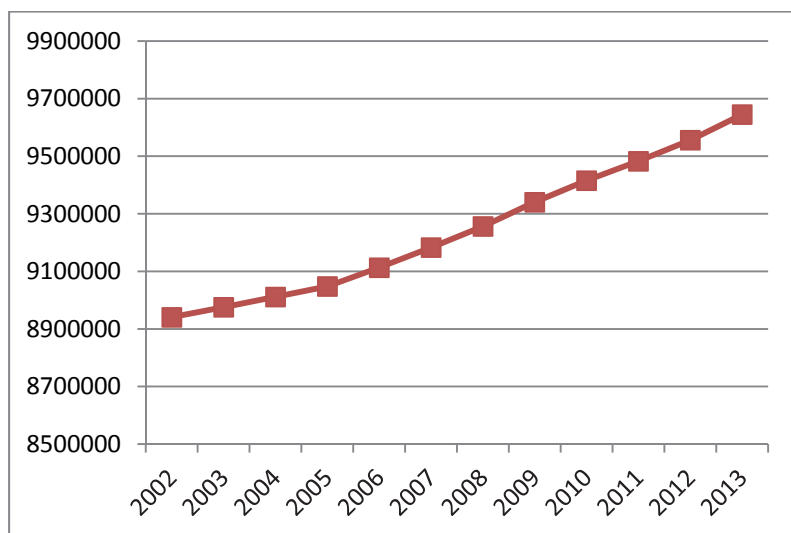
Enkäten bygger på kommunernas egna bedömningar och redovisar hur de ser på bostadsmarknaden i kommunen. Denna enkät lutar sig alltså inte mot någon statistik, utan det är bedömningar som är den viktiga faktorn i enkäten. Detta innebär att om en kommun har svarat på ett visst sätt på en fråga är det inte säkert att utvecklingen kommer att bli så, men enligt kommunerna är det en trolig utveckling sett ur deras synvinkel.

Bostadsmarknadsenkäten görs i två delar. Den första delen är en sammanställning av hur kommunerna har svarat på de frågor som ingått i enkäten som skickats ut. Den andra delen består av en analys där en analys görs över kommunernas och länets situation för bostadsmarknaden, vilket denna rapport motsvarar. Analysdelen kan även innehålla statistik och information från andra källor men utgångspunkten är bostadsmarknadsenkäten och dess sammanställning.

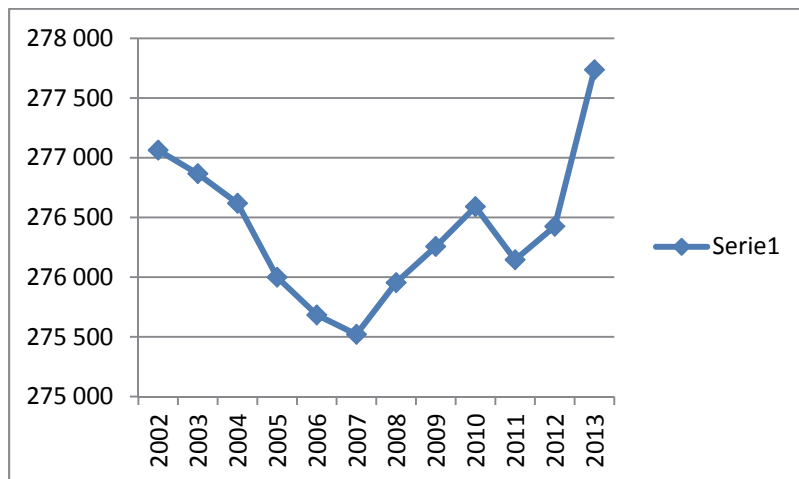


## Befolkningsutvecklingen i Gävleborgs Län

Sedan 1950-talet har Sverige haft en stadig befolkningsökning. Bara sedan tidigt 2000-tal har befolkningen i Sverige ökat med ca 800 000 invånare (Figur 1), och prognoser visar på att befolkningen i landet kommer att fortsätta öka. Fram till 2050 pekar prognoser på att befolkningen kan öka till en bit över 11 000 000. Det finns många orsaker till den ökade befolkningen. Det finns bland annat en ökande äldre befolkning, en ökande invandring och ett ökande födelsenetto.



Figur 1: befolkningsutvecklingen 2002-2013 i Sverige (källa: SCB)



Figur 2: Befolkningsutvecklingen 2002-2013 i Gävleborgs län (källa: SCB)

Gävleborgs län visar däremot inte samma tendenser som ses för övriga riket. Gävleborgs län har sedan tidigt 2000-tal haft ett stabilt invånarantal (Figur 2). Enligt statistik från SCB är ökningen i länet 700 invånare från 2002 till 2013. Däremellan har invånarantalet minskat med ca 1 500 personer för att sedan stiga till 2002:s nivå igen. Tittar man på hur det sett ut sedan tidigt 1990-tal så har nästan alla länets kommuner haft en negativ befolkningsutveckling. Undantaget Gävle kommun som uppvisar en positiv befolkningsutveckling. Enligt en rapport från Stockholms läns landsting finns det mycket som tyder på att Gävleborgs län kommer att ha en minskande befolkning fram till 2050, med Gävle som den ort som beräknas ha mest positiv utveckling.

Majoriteten av länets kommuner har en nedåtgående trend när det gäller invånarantalet under 2000-talet. Dock handlar det inte om stora minskningar. Gävle är den enda kommunen i länet som har en positiv befolkningsökning under perioden, där antalet invånare år 2000 var ca 90 500 medan det 2013 var ca 97 200. En av förklaringarna till den ökande befolkningen i Gävle är antalet studenter som har ökat från ca 8 000 till ca 13 000, men även antalet invånare med utländsk bakgrund har ökat i kommunen. SCB:s statistik visar att det framför allt är befolkningen mellan 15-35 år med utländsk bakgrund som har ökat. Tittar man på hur det sett ut sedan tidigt 1990-tal så har nästan alla länets kommuner haft en negativ befolkningsutveckling, med undantag av Gävle som haft en positiv utveckling.

**Tabell 1: Befolkningsförändring i kommunerna 2012-2013**

| Kommun/Region  | Antal     |           | Förändring 2012-2013 |         |
|----------------|-----------|-----------|----------------------|---------|
|                | 2012      | 2013      | Antal                | Procent |
| Bollnäs        | 26 158    | 26 141    | - 17                 | - 0,1   |
| Gävle          | 96 170    | 97 236    | 1 066                | 1,1     |
| Hofors         | 9 521     | 9 511     | - 10                 | - 0,1   |
| Hudiksvall     | 36 821    | 36 829    | 8                    | 0,0     |
| Ljusdal        | 18 880    | 18 931    | 51                   | 0,3     |
| Nordanstig     | 9 533     | 9 491     | - 42                 | - 0,4   |
| Ockelbo        | 5 850     | 5 785     | - 65                 | - 1,1   |
| Ovanåker       | 11 392    | 11 354    | - 38                 | - 0,3   |
| Sandviken      | 37 089    | 37 250    | 161                  | 0,4     |
| Söderhamn      | 25 223    | 25 442    | 219                  | 0,9     |
| Gävleborgs län | 276 637   | 277 970   | 1 333                | 0,5     |
| Riket          | 9 555 893 | 9 644 864 | 88 971               | 0,9     |

Källa: Regionfakta

Mellan åren 2012 och 2013 har Gävleborgs län haft en positiv befolkningsförändring (Tabell 1). Befolkningen har under perioden ökat med 1 333 invånare. Hälften av kommunerna visar en negativ förändring, och Gävle är den kommun som har haft den största positiva förändringen, vilken motsvarar nästan en tredjedel av hela länets befolkningsförändring. Även Sandviken och Söderhamn har haft positiva förändringar, som har varit förhållandevis stora, med 161 respektive 219 fler invånare 2013 jämfört med 2012. Ljusdal och Hudiksvall uppvisar även de positiva siffror, men inte lika stora som övriga kommuner med positiv förändring. De kommuner som har en negativ befolkningsförändring är de mindre kommunerna i länet, med undantag för Bollnäs som räknas till de större kommunerna.

### Aldersstruktur i Gävleborgs län

Alla kommuner i länet har sin största befolkning inom åldrarna 25 till 64 år. Samtliga kommuner har strax över 20 % av befolkningen i åldern 25-44 år. 25-30 % av kommunens befolkning finns i åldersgruppen 45-64 år. Kommunernas befolkning i åldrarna 65-79 år ligger på 15-20 %. Ser man på åldersstrukturen kommun för kommun går det att se att det framför allt är den äldre befolkningen som ökar i antal mellan åren 2002 till 2013. Två exempel är Ockelbo och Bollnäs som båda ökat

befolkningen i ålder 95+ med nästan det dubbla. För Ockelbos del från ca 10 till drygt 20 personer och för Bollnäs från ca 30 till 60 personer som är över 95 år.

För samtliga kommuner så visar SCB:s statistik att den äldre befolkningen når en allt högre ålder. Hofors är den enda kommunen som har ett lägre antal invånare 2013 som är 95+ jämfört med 2002. Övriga kommuner har fler invånare inom ålderskategorin år 2013 jämfört med 2002, även om skillnaden ligger mellan 3-4 invånare i någon kommun och upp till ett 30-tal i en annan kommun.

Tabell 2: Åldersstrukturen i Gävleborg

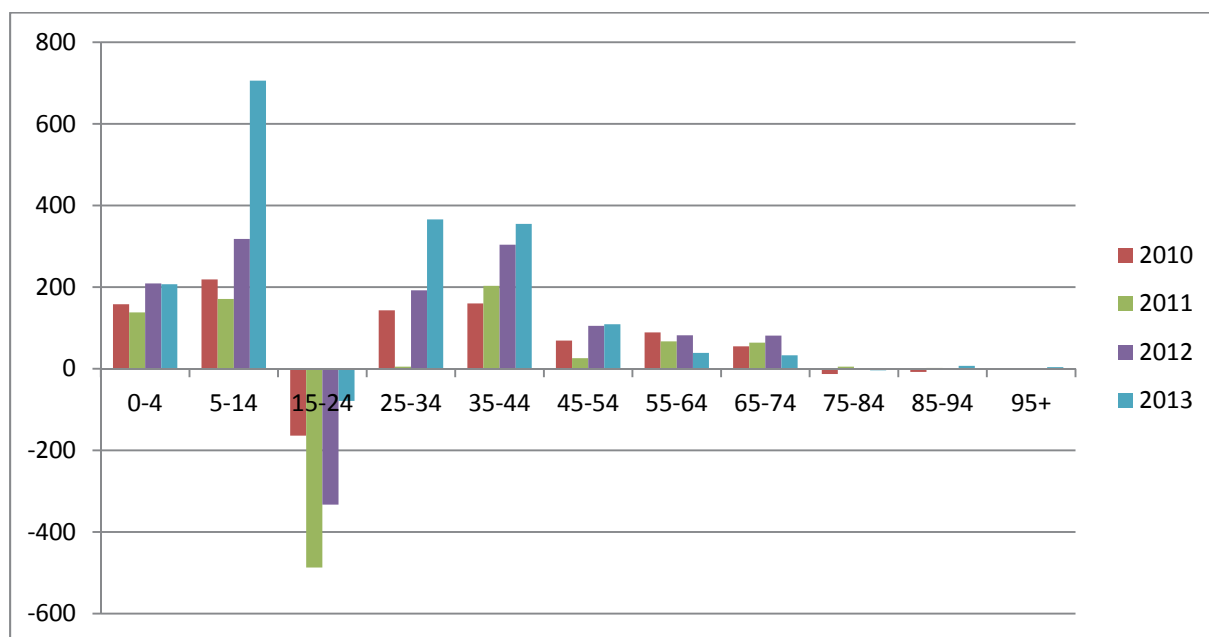
| Ålder         | Gävleborgs län |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | Antal          |                |
|               | Kvinnor        | Män            |
| 0-4           | 7 179          | 7 382          |
| 5-14          | 14 107         | 15 037         |
| 15-24         | 16 480         | 17 840         |
| 25-34         | 13 897         | 15 171         |
| 35-44         | 16 243         | 16 441         |
| 45-54         | 18 410         | 19 259         |
| 55-64         | 18 191         | 18 521         |
| 65-74         | 18 067         | 17 873         |
| 75-84         | 10 853         | 8 767          |
| 85-94         | 5 029          | 2 705          |
| 95 +          | 403            | 115            |
| <b>Totalt</b> | <b>138 859</b> | <b>139 111</b> |

Källa: SCB

Fördelningen mellan kvinnor och män är relativt jämn i alla ålderskategorier (Tabell 2). Från 75 årsåldern visar dock statistik från SCB att det är en klar majoritet med kvinnor. I ålderskategorin 75-84 år är det ungefär 2 000 fler kvinnor än män och i ålderskategorin 85-94 år är det nästan dubbelt så många kvinnor som män. I länet fanns 2013 ungefär 500 personer som var över 95 år, av dessa var närmare 400 kvinnor.

## Flyttningar

I Gävleborg län finns idag ett övervägande flyttningsöverskott och tendensen visar att det de senare åren har ökat. Med flyttningsöverskott menar man hur fördelningen mellan inflyttade och utflyttade ser ut. Är det fler som flyttar till en kommun än ut från en kommun så innebär det ett positivt flyttningsöverskott. Den åldersgrupp där det har varit ett övervägande flyttningsunderskott är i åldern 15-24 år, och det är främst bland kvinnor som flyttningsunderskottet är stort (figur 3).



Figur 3: Flyttningar efter åldersgrupper (Källa: SCB)

En av anledningarna till flyttningsunderskottet bland 15–24-åringar bedöms vara att många ungdomar i 20-årsåldern väljer att läsa vidare på högskola/universitet på annan ort eller att man väljer en utlandsvistelse under en period för studier eller arbete.

Många av åldersgrupperna har ett ökat flyttningsöverskott från 2004 jämfört med 2013, och flera grupper har fördubblat flyttningsöverskottet under perioden. Flyttningsöverskottet har bland annat ökat för åldersgrupperna 25-34 samt 35-44. Grupper som med stor sannolikt har barn i åldrarna 5-14 år, vilket är den grupp som har ökat sitt flyttningsöverskott mest och nästan tiodubblat flyttningsöverskottet. Det är framför allt mäns flyttningsöverskott som ökat men även kvinnors flyttningsöverskott har ökat mycket (Tabell 3).

**Tabell 3: Flyttningsöverskott i kommunerna fördelat efter kön.**

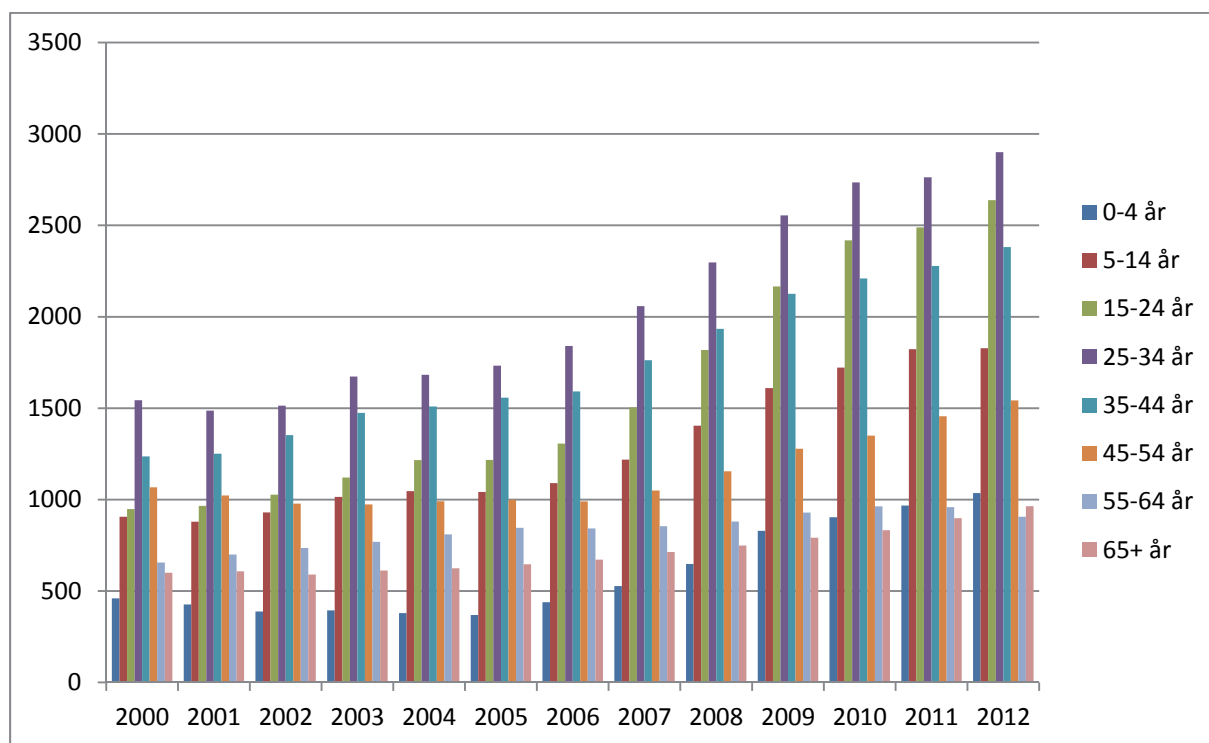
|                        | Flyttningsöverskott |       |      |      |
|------------------------|---------------------|-------|------|------|
|                        | 2010                | 2011  | 2012 | 2013 |
| <b>2183 Bollnäs</b>    |                     |       |      |      |
| Män                    | 35                  | 41    | 10   | 42   |
| Kvinnor                | 71                  | 15    | 11   | 84   |
| <b>2180 Gävle</b>      |                     |       |      |      |
| Män                    | 273                 | 110   | 343  | 429  |
| Kvinnor                | 278                 | 141   | 272  | 511  |
| <b>2104 Hofors</b>     |                     |       |      |      |
| Män                    | – 10                | – 60  | 3    | 19   |
| Kvinnor                | – 61                | – 51  | 1    | 21   |
| <b>2184 Hudiksvall</b> |                     |       |      |      |
| Män                    | 66                  | 36    | 66   | 32   |
| Kvinnor                | 17                  | – 8   | 33   | 35   |
| <b>2161 Ljusdal</b>    |                     |       |      |      |
| Män                    | 41                  | – 13  | 22   | 59   |
| Kvinnor                | 28                  | 5     | 19   | 50   |
| <b>2132 Nordanstig</b> |                     |       |      |      |
| Män                    | – 11                | – 5   | – 8  | 2    |
| Kvinnor                | – 6                 | – 35  | 28   | – 21 |
| <b>2101 Ockelbo</b>    |                     |       |      |      |
| Män                    | – 4                 | 1     | – 20 | 18   |
| Kvinnor                | 9                   | 9     | – 8  | – 61 |
| <b>2121 Ovanåker</b>   |                     |       |      |      |
| Män                    | – 38                | 3     | 20   | – 14 |
| Kvinnor                | – 15                | 18    | – 19 | 4    |
| <b>2181 Sandviken</b>  |                     |       |      |      |
| Män                    | 21                  | 68    | 120  | 119  |
| Kvinnor                | 17                  | 115   | 75   | 88   |
| <b>2182 Söderhamn</b>  |                     |       |      |      |
| Män                    | – 3                 | – 100 | – 18 | 197  |
| Kvinnor                | 0                   | – 96  | 7    | 129  |

Källa: SCB

I tre av länets kommuner visar SCB:s statistik att det varit ett positivt flyttningsöverskott varje år sedan 2010. Dessa kommuner är Bollnäs, Gävle och Sandviken. Detta gäller för både kvinnor och män. I övriga kommuner är det totalt sett ett flyttningsöverskott men med ett negativt överskott för antingen män eller kvinnor. Generellt sett över åren och mellan kommunerna så är flyttningsöverskottet högre för män. Vissa år är flyttningsöverskottet högre för kvinnor, men det gäller något enstaka år i de flesta fall.

### Befolkning med utländsk bakgrund

Gävleborg har sedan mitten av 2000-talet haft ett ökande invandringsöverskott förutom under 2010-2011 då invandringsöverskottet blev något lägre (Figur 4). Alla ålderskategorier har ett ökande invandringsöverskott, men det är framför allt de förvärvsarbetande åldrarna som ökat mycket.



Figur 4: Befolkningsutveckling för personer med utländsk bakgrund (Källa: SCB)

Det är personer i arbetsför ålder som ökar när man tittar på befolkningen med utländsk bakgrund. Denna utveckling gäller för länets samtliga kommuner. Det är invånarna i arbetsför ålder det syns tydligast på men även övriga ålderskategorier en ökande befolkning med utländsk bakgrund.

I ålderskategorin 25-34 års ålder har sedan år 2000 befolkningen med utländsk bakgrund ökat till nästan det dubbla. Det är framför allt under 2000-talets senare del som den utländska befolkningen har stigit kraftigt. Fram till 2005 var ökningen ganska jämn, för att sedan öka mer och mer. Även ungdomar i åldern 15-24 år har ökat sin andel mycket under 2000-talet, med nästan 1 500 personer sedan år 2000.

Tabell 4: Invandringsöverskott i kommunerna fördelat efter kön.

|                        | Invandringsöverskott |      |      |      |
|------------------------|----------------------|------|------|------|
|                        | 2010                 | 2011 | 2012 | 2013 |
| <b>2183 Bollnäs</b>    |                      |      |      |      |
| Män                    | 75                   | 70   | 88   | 127  |
| Kvinnor                | 80                   | 62   | 59   | 132  |
| <b>2180 Gävle</b>      |                      |      |      |      |
| Män                    | 225                  | 29   | 231  | 280  |
| Kvinnor                | 248                  | 35   | 219  | 307  |
| <b>2104 Hofors</b>     |                      |      |      |      |
| Män                    | 30                   | 22   | 33   | 51   |
| Kvinnor                | 24                   | 2    | 36   | 25   |
| <b>2184 Hudiksvall</b> |                      |      |      |      |
| Män                    | 70                   | 66   | 79   | 117  |
| Kvinnor                | 35                   | 49   | 83   | 108  |
| <b>2161 Ljusdal</b>    |                      |      |      |      |
| Män                    | 48                   | 24   | 77   | 120  |
| Kvinnor                | 51                   | 26   | 79   | 82   |
| <b>2132 Nordanstig</b> |                      |      |      |      |
| Män                    | 26                   | 28   | 19   | 41   |
| Kvinnor                | 27                   | 26   | 33   | 31   |
| <b>2101 Ockelbo</b>    |                      |      |      |      |
| Män                    | 12                   | 18   | 16   | 49   |
| Kvinnor                | 16                   | 16   | 13   | 22   |
| <b>2121 Ovanåker</b>   |                      |      |      |      |
| Män                    | 17                   | 26   | 31   | 46   |
| Kvinnor                | 23                   | 18   | 29   | 46   |
| <b>2181 Sandviken</b>  |                      |      |      |      |
| Män                    | 96                   | 112  | 107  | 70   |
| Kvinnor                | 99                   | 107  | 120  | 64   |
| <b>2182 Söderhamn</b>  |                      |      |      |      |
| Män                    | 127                  | 73   | 131  | 231  |
| Kvinnor                | 99                   | 86   | 134  | 226  |

Källa: SCB

Invandringsöverskottet är sedan 2010 positivt för både män och kvinnor (Tabell 4). Det visar sig samtidigt att överskottet blir högre och högre för varje år. Det kan vara något år då överskottet blir lägre men generellt sett blir invandringsöverskottet högre för varje år. Statistiken visar att det är ungefär samma tendens för män och kvinnor, dock är siffrorna något högre för män än för kvinnor.

## Pendling

Många väljer idag att bosätta sig i en kommun men arbeta i en annan kommun (tabell 5-7). Exempelvis är det vanligt att välja att jobba i en grannkommun. Det vanligaste är att man väljer att jobba i regionens största ort. I dessa sammanhang delas befolkningen upp i dagbefolkning och nattbefolkning. Med dagbefolkning menas befolkningen som är mantalsskriven inom en kommun, och nattbefolkning innefattar den befolkning som bor inom kommunen. I Gävleborgsregionen är det

många som väljer att jobba i Gävle men är bosatta på annan ort. De flesta kommunerna i länet har en relativt stor nattbefolkning som arbetar i Gävle. Sandviken är den kommun som har flest pendlare till Gävle med nästan 2 700 personer per dygn. Samtidigt är det många från Gävle som arbetspendlar till Sandviken, vilket är ungefär 3 100 personer per dygn.

Att många väljer att pendla har också att göra med hur bra kommunikationer det finns mellan kommunerna. Många kommuner har goda pendlingsmöjligheter till grannkommunen, och finns det en stor ort i närheten, som exempelvis Gävle, brukar också kommunikationerna till den orten vara mycket goda. Det går exempelvis många bussar och tåg till och från Gävle från flera av länets större orter.

En anledning till att många väljer att jobba i Gävle är att det är regionens största ort, vilket innebär att det finns många arbetstillfällen. Att många väljer att pendla till Sandviken beror till stor del på att där finns Sandvik, som är en av regionens, såväl som Sveriges största industrier.

**Tabell 5: Arbetspendlingen inom länet**

| Bostads-kommun | Arbetsställekommun |        |        |             |         |             |         |           |            |            |
|----------------|--------------------|--------|--------|-------------|---------|-------------|---------|-----------|------------|------------|
|                | Bollnäs            | Gävle  | Hofors | Hudiks-vall | Ljusdal | Nordan-stig | Ockelbo | Ovan-åker | Sand-viken | Söder-hamn |
| Bollnäs        | 9 278              | 319    | 1      | 81          | 182     | 8           | 43      | 651       | 24         | 603        |
| Gävle          | 80                 | 36 447 | 152    | 86          | 41      | 10          | 206     | 6         | 3 126      | 251        |
| Hofors         | 4                  | 201    | 3 332  | 0           | 1       | 0           | 6       | 1         | 484        | 3          |
| Hudiksvall     | 98                 | 308    | 0      | 15 029      | 360     | 336         | 8       | 7         | 18         | 273        |
| Ljusdal        | 239                | 100    | 1      | 322         | 7 466   | 8           | 7       | 31        | 4          | 37         |
| Nordanstig     | 6                  | 45     | 0      | 1 034       | 23      | 2 728       | 2       | 0         | 1          | 24         |
| Ockelbo        | 38                 | 457    | 13     | 2           | 3       | 2           | 1 754   | 2         | 364        | 25         |
| Ovanåker       | 692                | 65     | 0      | 23          | 28      | 1           | 2       | 4 276     | 4          | 73         |
| Sandviken      | 30                 | 2 671  | 395    | 10          | 15      | 6           | 74      | 2         | 12 567     | 31         |
| Söderhamn      | 605                | 406    | 0      | 263         | 30      | 10          | 24      | 47        | 33         | 9 070      |

Källa: Regionfakta

**Tabell 6: Arbetspendlingen inom länet för kvinnor**

| Bostads-kommun | Arbetsställekommun |        |        |             |         |             |         |           |            |            |
|----------------|--------------------|--------|--------|-------------|---------|-------------|---------|-----------|------------|------------|
|                | Bollnäs            | Gävle  | Hofors | Hudiks-vall | Ljusdal | Nordan-stig | Ockelbo | Ovan-åker | Sand-viken | Söder-hamn |
| Bollnäs        | 4 656              | 118    |        | 38          | 78      | 2           | 13      | 197       | 8          | 283        |
| Gävle          | 29                 | 18 361 | 46     | 41          | 16      | 3           | 103     | 2         | 1 143      | 110        |
| Hofors         | 3                  | 93     | 1 555  |             |         |             | 4       |           | 190        | 1          |
| Hudiksvall     | 39                 | 163    |        | 7 320       | 170     | 148         | 2       | 2         | 8          | 122        |
| Ljusdal        | 109                | 37     | 1      | 156         | 3 598   | 1           | 1       | 9         | 1          | 11         |
| Nordanstig     | 3                  | 22     |        | 446         | 5       | 1 349       |         |           |            | 12         |
| Ockelbo        | 14                 | 182    | 9      | 1           |         |             | 905     |           | 131        | 16         |
| Ovanåker       | 393                | 32     |        | 8           | 7       |             |         | 1 849     | 1          | 30         |
| Sandviken      | 13                 | 1 405  | 177    | 6           | 1       | 1           | 36      |           | 5 705      | 15         |
| Söderhamn      | 296                | 147    |        | 131         | 8       | 2           | 6       | 16        | 8          | 4 374      |

Källa: Regionfakta



**Tabell 7:Arbetspendlingen inom länet för män**

| Bostads-kommun | Arbetsställekommun |        |        |             |         |             |         |           |            |            |
|----------------|--------------------|--------|--------|-------------|---------|-------------|---------|-----------|------------|------------|
|                | Bollnäs            | Gävle  | Hofors | Hudiks-vall | Ljusdal | Nordan-stig | Ockelbo | Ovan-åker | Sand-viken | Söder-hamn |
| Bollnäs        | 4 622              | 201    | 1      | 43          | 104     | 6           | 30      | 454       | 16         | 320        |
| Gävle          | 51                 | 18 086 | 106    | 45          | 25      | 7           | 103     | 4         | 1 983      | 141        |
| Hofors         | 1                  | 108    | 1 777  |             | 1       |             | 2       | 1         | 294        | 2          |
| Hudiksvall     | 59                 | 145    |        | 7 709       | 190     | 188         | 6       | 5         | 10         | 151        |
| Ljusdal        | 130                | 63     |        | 166         | 3 868   | 7           | 6       | 22        | 3          | 26         |
| Nordanstig     | 3                  | 23     |        | 588         | 18      | 1 379       | 2       |           | 1          | 12         |
| Ockelbo        | 24                 | 275    | 4      | 1           | 3       | 2           | 849     | 2         | 233        | 9          |
| Ovanåker       | 299                | 33     |        | 15          | 21      | 1           | 2       | 2 427     | 3          | 43         |
| Sandviken      | 17                 | 1 266  | 218    | 4           | 14      | 5           | 38      | 2         | 6 862      | 16         |
| Söderhamn      | 309                | 259    |        | 132         | 22      | 8           | 18      | 31        | 25         | 4 696      |

Källa: Regionfakta

Det är många som väljer att jobba i angränsande län. I Gävleborg är det många som väljer att åka och jobba inom Stockholms län, Uppsala län, Västernorrlands län samt till Dalarnas län. En viktig anledning till att många väljer att jobba i dessa regioner är att det finns goda kommunikationer till och från Gävle. Det finns dock invånare i Gävleborgs län som åker till län som ligger längre bort och veckopendlar då. Det är dock väldigt tydligt att de län som ligger närmast är de län som invånarna främst väljer att åka till för att arbeta.

Sedan 2000-talets början har pendlingen i Gävleborg ökat markant. Inpendlingen till länet har ökat med ca 42 %, och utpendlingen har ökat med ca 25 %. Under 2010 pendlade ca 8 600 personer ut från länet och 7 300 personer pendlade in till länet. Fram till 2012 har dessa siffror ökat något, då det enligt Tabell 8 är ca 9 100 personer som pendlar ut från länet under 2012. Fler personer väljer idag att pendla i takt med att restiderna förkortas och kommunikationerna blir fler och det blir enklare att ta sig mellan orter. Att ha restider på maximalt 1 timme är exempelvis en viktig faktor för pendlingen. Om restiden överstiger 1 timme eller mer så minskar benägenheten att pendla.

Tabell 8: Arbetspendling utanför länet

| Arbetspendling från Gävleborgs län till övriga län i riket 2012. Antal |              |              |              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Till                                                                   | Kvinnor      | Män          | Totalt       |
| Stockholms län                                                         | 956          | 2 031        | 2 987        |
| Uppsala län                                                            | 839          | 1 333        | 2 172        |
| Västernorrlands län                                                    | 280          | 663          | 943          |
| Dalarnas län                                                           | 350          | 570          | 920          |
| Västra Götalands län                                                   | 126          | 254          | 380          |
| Jämtlands län                                                          | 111          | 161          | 272          |
| Skåne län                                                              | 68           | 196          | 264          |
| Västmanlands län                                                       | 60           | 147          | 207          |
| Örebro län                                                             | 36           | 98           | 134          |
| Östergötlands län                                                      | 24           | 98           | 122          |
| Norrbottnens län                                                       | 21           | 80           | 101          |
| Västerbottens län                                                      | 33           | 62           | 95           |
| Södermanlands län                                                      | 32           | 59           | 91           |
| Jönköpings län                                                         | 11           | 55           | 66           |
| Värmlands län                                                          | 11           | 53           | 64           |
| Kalmar län                                                             | 16           | 26           | 42           |
| Blekinge län                                                           | 5            | 32           | 37           |
| Hallands län                                                           | 13           | 23           | 36           |
| Kronobergs län                                                         | 9            | 22           | 31           |
| Gotlands län                                                           | 7            | 7            | 14           |
| Okänd                                                                  | 64           | 103          | 167          |
| <b>Totalt</b>                                                          | <b>3 072</b> | <b>6 073</b> | <b>9 145</b> |

Källa: Regionfakta

Statistik visar att det framför allt är män som väljer att pendla till jobbet. Inom Gävleborgs län är det dock förhållandevis jämnt fördelat, men totalt sett är det fler män som pendlar än kvinnor. Tittar man på statistik som visar pendlingen utanför länet är det däremot tydligt att det är männen som väljer att pendla. Det är nästan dubbelt så många män som pendlar utanför länet jämfört med kvinnor. Det är fortfarande de närmast liggande länen som är de mest attraktiva länen att pendla till.

Att restider förkortas innebär även fördelar för näringslivet. Med rätt förutsättningar finns det möjligheter för företag att etablera sig i regionen. Detta i sin tur medför att arbetstillfällena blir fler på en ort och att fler kan flytta till kommunen för att jobba, alternativt bo kvar i kommunen för att jobba. Gävleborg ligger i ett gynnsamt område med många olika och viktiga transportstråk. Exempelvis närheten till Stockholm/Uppsala, Falun/Borlänge, Sundsvall och mot Östersund. Förbättrade pendlingsmöjligheter innebär en ökad positiv utveckling för Gävleborgsregionen.

## Bostadsmarknaden

I sex av länets tio kommuner bedömer man att det idag finns en balans på kommunens bostadsmarknad (Tabell 9 och 10). Framför allt är det områdena utanför kommunens centralort som har en balans. På centralorterna bedömer nästan alla kommuner i länet att det finns en brist på bostäder. Ljusdal är den enda kommunen i länet som bedömer att det finns en balans både på centralorten och i länets övriga delar.

**Tabell 9: Bostadsmarknadsläget i kommunerna 2014**

| Kommun:    | som helhet | På centralorten | övriga kommunen |
|------------|------------|-----------------|-----------------|
| Bollnäs    | Balans     | Brist           | Överskott       |
| Gävle      | Balans     | Brist           | Balans          |
| Hofors     | Överskott  | Överskott       | Balans          |
| Hudiksvall | Balans     | Brist           | Balans          |
| Ljusdal    | Balans     | Balans          | Balans          |
| Nordanstig | Brist      | Brist           | Brist           |
| Ockelbo    | Balans     | Balans          | Balans          |
| Ovanåker   | Brist      | Brist           | Balans          |
| Sandviken  | Balans     | Brist           | Balans          |
| Söderhamn  | Överskott  | Brist           | Överskott       |

Källa: BME 2014

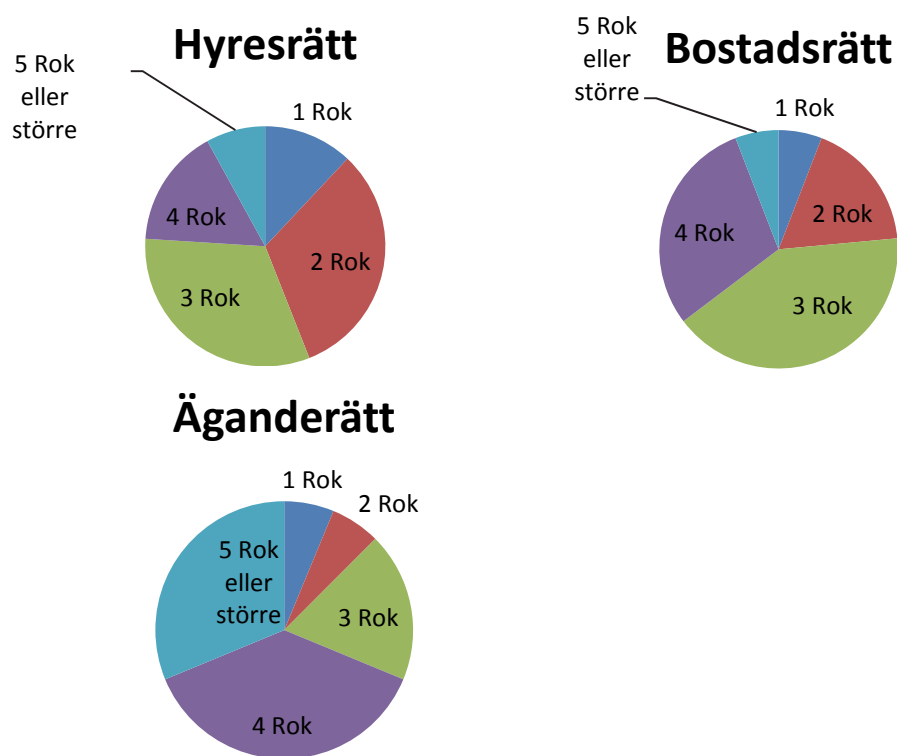
**Tabell 10: Bostadsmarknadsläget i kommunerna mellan 2011-2014**

|            | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bollnäs    | Balans    | Balans    | Balans    | Balans    |
| Gävle      | Balans    | Balans    | Balans    | Balans    |
| Hofors     | Överskott | Överskott | Överskott | Överskott |
| Hudiksvall | Balans    | Brist     | Brist     | Balans    |
| Ljusdal    | Balans    | Överskott | Balans    | Balans    |
| Nordanstig | Balans    | Balans    | Balans    | Brist     |
| Ockelbo    | Balans    | Brist     | Balans    | Balans    |
| Ovanåker   | Överskott | Balans    | Balans    | Brist     |
| Sandviken  | Balans    | Balans    | Balans    | Balans    |
| Söderhamn  | Överskott | Överskott | Överskott | Överskott |

Källa: BME

Kommunerna i länet har en stabil utveckling på bostadsmarknaden. De flesta kommunerna har haft en stabil bostadsmarknad sedan 2011 med eventuellt något år där det varit ett överskott eller en brist på bostäder. Det är endast Ovanåkers kommun som gått från ett överskott till att år 2014 ha brist på bostäder. I övrigt har kommunerna haft antingen något år med brist eller något år med överskott.

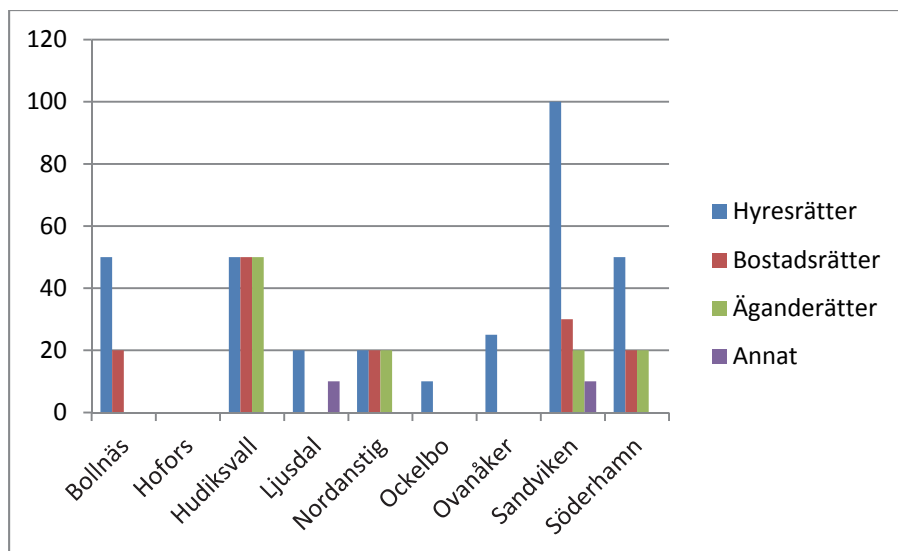
Det är framför allt brist på hyresrätter i kommunerna, men flera av kommunerna bedömer att det behöver tillkomma även bostadsrätter och äganderätter (Figur 5 och 6). Men inte i samma omfattning som behovet för hyresrätterna. För hyresrätter är det först och främst brist på 2 rok och 3 rok.



**Figur 5: behovet i länet efter bostadstyp (Källa: BME 2014)**

Det finns ett behov av lite större bostadsrätter och äganderätter. Då är det främst 3 rok och 4 rok som efterfrågas. Vad gäller äganderätter finns det även ett behov av 5 rok eller större. Anledningen till behovet av större bostäder, bostadsrätter och äganderätter, beror på att det framför allt är barnfamiljer som köper dessa typer av bostäder.

De kommande fem åren finns det enligt bedömningarna ett sammanlagt behov av ca 1 600 nya bostäder i hela länet. Enbart i Gävle kommun bedöms det finnas ett behov av 1 000 nya lägenheter, och då handlar det framför allt om hyresrätter och bostadsrätter. Även Sandviken gör bedömningen att fler hyresrätter måste tillkomma för att kunna möta behovet om 5 år. I övrigt är bedömningen att det kommer att finnas behov av 10-20 nya bostäder oavsett boendetyp i övriga kommuner med undantag för Hofors som gjort bedömningen att inga bostäder behöver tillkomma.



Figur 6: Behovet efter bostadstyp. Gävle ej medräknat i detta diagram då behovet är så mycket större än i övriga kommuner (Källa: BME 2014)

## Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

I de flesta fall är det en ekonomisk fråga om personer har lätt eller svårt att komma in på bostadsmarknaden. De med sämre ekonomi har det svårare på bostadsmarknaden beroende på att man inte når de krav som ställs eller att ekonomin är för dålig för att man ska kunna få tillräckligt stora lån som kan bekosta boendet.

Det är också viktigt att tänka på vad man har för boendereferenser. Olika hyresvärdar kan bedöma tidigare erfarenheter olika. Exempelvis ser vissa hyresvärdar hårdare på om hyresgästen varit stökig, medan en annan hyresvärd är mer noggrann med om hyror mm är betalda. Detta kan innebära problem för personer som är hemlösa. Även om de kämpar för att ta sig tillbaka och hitta ett bra boende så kan det innebära att deras bakgrund ger dem problem.

Tabell 11: Bostadsmarknadsläget för olika grupper i kommunerna

| Kommun:    | Ungdomar | Studenter | Nyanlända | Äldre     | Funktionshindrade |
|------------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Bollnäs    | Balans   | Balans    | Balans    | Balans    | Balans            |
| Gävle      | Brist    | Brist     | Brist     | Brist     | Brist             |
| Hofors     | Balans   | Balans    | Balans    | Balans    | Balans            |
| Hudiksvall | Balans   | Balans    | Brist     | Balans    | Brist             |
| Ljusdal    | Balans   | u.s       | Brist     | Balans    | Brist             |
| Nordanstig | Balans   | Balans    | Brist     | Överskott | Balans            |
| Ockelbo    | Balans   | Balans    | Balans    | Balans    | Balans            |
| Ovanåker   | Brist    | u.s       | Brist     | Balans    | Balans            |
| Sandviken  | Brist    | Brist     | Brist     | Balans    | Balans            |
| Söderhamn  | Brist    | Balans    | Brist     | Balans    | Brist             |

Källa BME 2014

Det finns generellt en ganska god balans av bostäder om man tittar på hur bostadsmarknaden ser ut för olika kategorier av människor (Tabell 11). Den kategori där det finns störst brist på bostäder är för nyanlända personer, det vill säga personer som mottagits av kommunerna och fått uppehållstillstånd för att bosätta sig där. Bollnäs, Hofors och Ockelbo gör dock bedömningen att de har en balans inom kommunen när det gäller bostäder för nyanlända.

Två grupper som har god balans när det gäller bostäder är studenter och den äldre befolkningen i länet. Majoriteten av kommunerna i länet anger att det finns en balans på bostäder för dessa grupper. I Nordanstigs kommun gör de bedömningen att det finns ett överskott på bostäder, och det är den enda kommunen som har någon grupp där det finns ett överskott på bostäder. Den grupp det finns ett överskott på bostäder för är den äldre befolkningen.

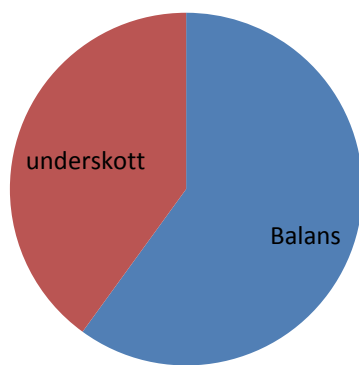
Gävle har brist på bostäder för alla angivna grupper. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att Gävle är den största kommunen i länet när det gäller befolkning, och det är också den kommun i länet där utvecklingen pekar på en ökning av befolkningen.

## Boende för ungdomar

Ungdomar är en grupp som ofta kommer på tal när man pratar om människor som har det svårt på bostadsmarknaden (Figur 7). Faktorer som gör att ungdomar har det svårt på bostadsmarknaden är att de oftast har låg inkomst och många ungdomar har inte ett fast arbete. En annan faktor är att ungdomar ofta jobbar under en tid då de studerar för att få in lite extra pengar. Detta gör att de har en viss osäkerhet på bostadsmarknaden, då de kanske inte stannar på samma plats en längre period.

En bidragande orsak till att ungdomar har svårt att komma in på bostadsmarknaden är att bostadspriserna ökar, vilket leder till ett begränsat utbud på lägenheter som ungdomar har råd att bo i. Detta är dock främst ett problem i storstäder som Stockholm, Göteborg och Malmö.

I Gävleborgs län är det fyra kommuner som bedömer att det idag finns en brist på bostäder för unga, Gävle, Ovanåker, Sandviken och Söderhamn. De gör alla bedömningen att det finns en brist på bostäder, men de uppger inte någon enhetlig orsak till varför det är brist. Några av de orsaker som kommunerna tar upp som anledningar bostadsbristen, är att det helt enkelt inte finns tillräckligt med bostäder, de lägenheter som finns är för stora eller att bostäderna ligger i oattraktiva områden. Detta är tre olika förklaringar i fyra olika kommuner. Sandviken bedömer också att de små lägenheter som finns kan vara för dyra för att ungdomar ska ha råd att bo där.

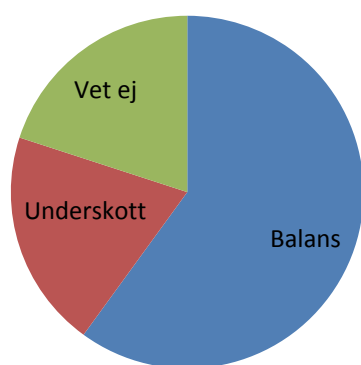


Figur 7: Bostadsmarknadsläget för ungdomar i länet (Källa: BME 2014)

## Boende för studenter

Hur bostadsmarknadssituationen ser ut för studenter kan skilja sig ganska mycket beroende på vilka högskoleorter som jämförs. De större högskoleorterna, Stockholm, Göteborg, Uppsala och Lund har en annan situation då de har större högskolor/universitet och därmed har fler studenter som gör att efterfrågan på studentbostäder blir hög. På mindre högskoleorter är trycket på studentbostäder inte lika högt då skolan kanske inte får till sig lika många studenter utifrån. Ytterligare en faktor som spelar in är att det på vissa orter är flera studenter som väljer att bo hemma under delar av studietiden då de inte är tvingade att flytta.

Vissa kommuner som anger att de har studentbostäder, är inte högskolekommuner. Med högskolekommun menas en kommun som har högskoleutbildning inom kommunen. Det kan exempelvis vara en grannkommun till en högskolekommun och det finns goda möjligheter att pendla mellan kommunerna till och från högskolan/universitetet. I Gävleborg län är Gävle den enda högskolekommunen, däremot kan enstaka program vara utlokaliserade till annan ort. Exempelvis är Trädgårdsmästarprogrammet, på Högskolan i Gävle, till viss del lokaliserat till Ockelbo. Detta gör att det finns studentbostäder även i Ockelbo. Majoriteten av de studentbostäder finns i Gävle som har nästan 1 000 studentlägenheter. Ockelbo har ca 10 bostäder tillgängliga för studenter.



**Figur 8: Bostadsmarknadsläget för studenter i länet (Källa: BME 2014)**

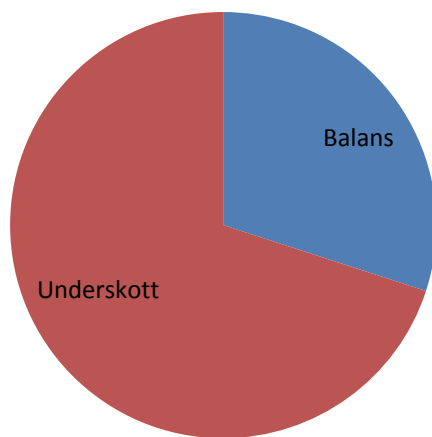
Gävle och Ockelbo är de kommuner i länet som har särskilda studentbostäder. Med särskilda studentbostäder menas i detta fall bostäder som är avsedd för studenter på universitet eller högskola. För Gävles del finns en brist på bostäder för studenter och Ockelbo har en balans på bostäder för gruppen. Bland övriga kommuner, som inte har särskilda studentbostäder, bedömer Sandviken att de har en brist på bostäder för studenter, övriga kommuner gör bedömningen att det finns en balans på bostadsmarknaden för studenter (Figur 8).

### Boende för nyanlända personer

Sverige har idag en befolkning strax över 9,6 miljoner invånare, och en relativt stor andel av befolkningen har utländsk bakgrund. För 5 år sedan hade ca 13 % av den svenska befolkningen en utländsk bakgrund enligt Boverkets rapport *Mellan uppehållstillstånd och bostad- en kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation*. Invandringen har ökat sedan 1950- och 60-talen men det har även inneburit att skälen att komma till Sverige har förändrats. Tidigare var arbetskraften en viktig faktor för invandringen, medan dagens faktorer även inkluderar studier och att återförenas med anhöriga som kommit till Sverige tidigare. Enligt Boverkets rapport har 20 % av den utländska befolkningen invandrat på grund av flyktingskäl. Detta kan jämföras med att över hälften av invandrarna kommit hit för att få återförenas med anhöriga.

Det varierar ganska mycket på var befolkningen med utländsk bakgrund väljer att bo. Det beror till exempel på var den utländska befolkningen i samma grupp bosatt sig sedan tidigare. Det är vanligt att de inflyttade väljer att bosätta sig i närheten av anhöriga eller invånare som har samma nationalitet. En orsak är att det känns tryggt för den som kommer till Sverige att bosätta sig nära andra med samma bakgrund eller erfarenheter. Befolkningen med utländsk bakgrund är spridd över stora delar av Sverige, men som i de flesta fall är det högre befolkningstäthet av utländsk befolkning i storstadsregionerna.





**Figur 9: Bostadsmarknadsläget för nyanlända personer i länet (Källa BME 2014)**

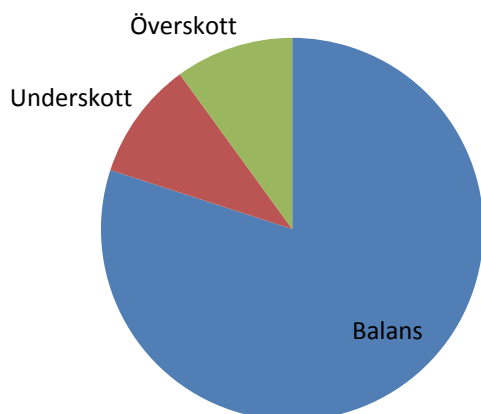
I Gävleborg bedömer en övervägande del av kommunerna att det finns brist på bostäder för nyanlända personer (Figur 9). Endast 3 av länets kommuner bedömer att det är balans i kommunen på bostäder för gruppen. Dessa tre är Bollnäs, Hofors och Ockelbo. Det är framför allt bristen på hyresrätter och bristen på större lägenheter i länet som är ett problem.

## Boende för äldre

Förutom yngre kan även äldre vara en utsatt grupp på bostadsmarknaden. Det beror dockförmodligen inte på samma faktorer, utan anledningen till att de är utsatta är andra anledningar. De äldre personerna har det lättare med den ekonomiska biten, men de kanske inte kan följa med på bostadsmarknaden lika lätt som de yngre personerna kan.

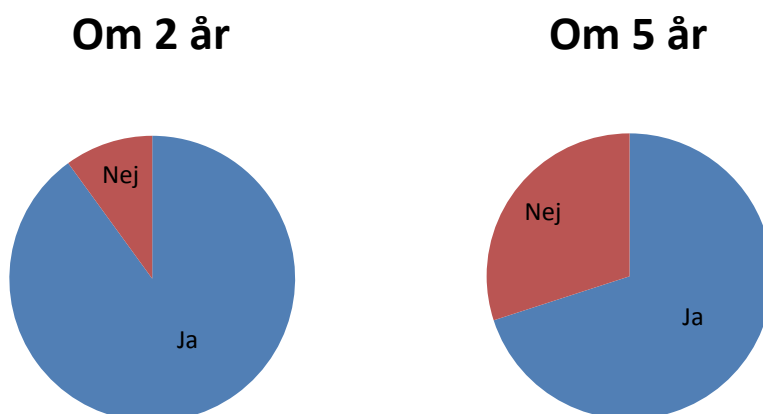
Idag är samhället väl uppbyggt kring teknik och datorer. Det går att följa många olika händelser med hjälp av datorer och bostadsmarknaden är inget undantag. Den yngre generationen är idag uppväxt med datorer och vad man kan hitta med hjälp av datorn, exempelvis information kring bostäder. För många i den äldre generationen är datorer ett okänt område, och många äldre har ingen egen dator. De äldre som har en dator har förmodligen inte samma vana som de yngre personerna.

Den äldre generationen har sämre rörlighet än yngre människor har, vilket gör att det ibland kan krävas speciella lösningar gällande boendet. Det kan exempelvis handla om att det ska vara lätt att ta sig in och ut om man sitter i rullstol eller behöver en rullator. Det kan då behövas bredare dörrar, inga nivåskillnader på golvet, borttagande av trösklar eller att det finns automatiska dörröppnare.



**Figur 10: Bostadsmarknadsläget för äldre personer i länet (Källa: BME 2014)**

För länet finns det idag en god balans av bostäder för äldre personer (figur 10), men två av länets kommuner bedömer att det inte är en balans i kommunen. Gävle kommun bedömer att man har ett underskott på bostäder som är anpassade för den äldre befolkningen. I Nordanstig gör man bedömningen att det finns ett överskott på bostäder för den äldre befolkningen.



**Figur 11: Bedömning av behovet av särskilda boendeformer för äldre om 2 respektive 5 år (Källa BME 2014)**

Inom en 2-årsperiod gör de flesta kommunerna bedömningen att behovet av boendeformer för äldre kommer att vara täckt (Figur 11). Det är bara i Gävle som bedömningen görs att behovet inte kommer att vara täckt inom 2 år. Däremot tror man i Gävle kommun att behovet kommer vara täckt inom 5 år, samtidigt som Hudiksvall, Ovanåker och Sandviken gör bedömningen att behovet inte kommer vara täckt om 5 år. Detta visar att man i flera kommuner väntar sig få en äldre befolkning i flera kommuner inom de närmaste fem åren.

Av de bostäder som man bedömer ska byggas för äldre under 2014 och 2015 så står Gävle kommun för ungefär 220 nya lägenheter. Under 2014 bedömer de att ca 20 lägenheter kommer byggas och under 2015 kommer det att byggas nästan 200 nya bostäder. Totalt i kommunen bedöms det att ungefär 310 nya lägenheter med särskilt boende för äldre kommer att påbörjas byggas under 2015.

Under 2014 bedömer Söderhamn att det ska byggas mellan 25-30 nya bostäder för äldre. Under 2015 bedömer Sandviken att det kommer byggas ca 45 nya bostäder för den äldre befolkningen och Bollnäs bedömer att 20 bostäder kommer byggas.

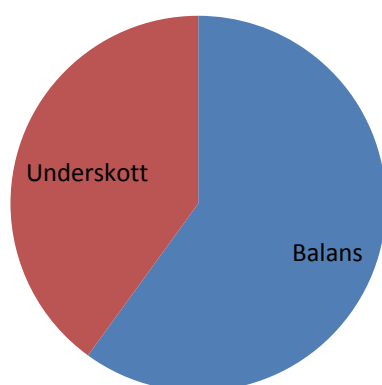
Flertalet av kommunerna i länet har idag seniorboenden. Det är endast i Ljusdal och Ockelbo som man inte har seniorboenden. Av de kommuner som har bostäder bedömer tre av dem att det finns vakanta seniorbostäder i en liten del av beståndet. Dessa kommuner är Bollnäs, Nordanstig och Ovanåker.

Sex av tio kommuner i länet har idag trygghetsboenden. Detta är boenden som riktar sig mot personer över 70 år och där det finns personal som kan hjälpa de boende varje dag. De kommuner som inte har trygghetsboenden är Bollnäs, Nordanstig, Ockelbo och Söderhamn. Av de kommuner som har trygghetsboenden anger Gävle och Ljusdal att det finns vakanser i en liten del av trygghetsbostäderna.

## Boende för funktionshindrade

Under 1900-talets första hälft bodde många funktionshindrade på institution. Under 1960-talet började institutionerna att avvecklas och under 1970-talet började funktionshindrade integreras i samhället, vilket gjorde att funktionshindrade fick möjlighet till egna bostäder. På 1990-talet kom det reformer som gjorde att kommunerna fick ett större ansvar för att ta fram bostäder som var anpassade för personer med funktionsnedsättning.

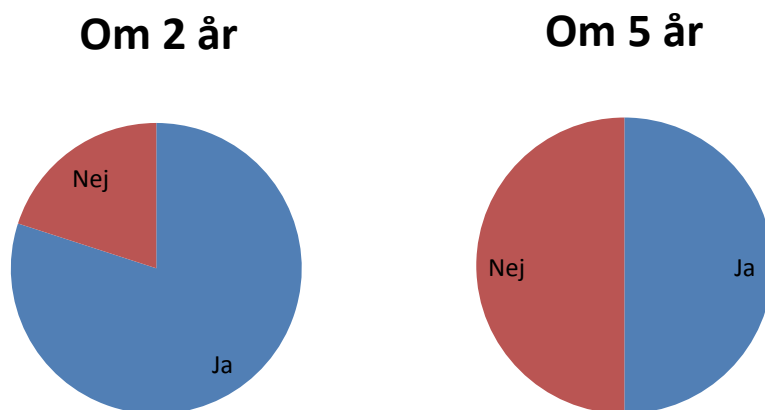
De med rätt att få en bostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, är bland annat personer med utvecklingsstörning, autism, autismliknande tillstånd och personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada.



**Figur 12: Bostadsmarknadsläget för funktionshindrade personer i länet (Källa: Källa: BME 2014)**

I Gävleborgs län bedömer majoriteten av kommunerna att de har en balans när det gäller bostadsmarknaden för personer med funktionshinder (Figur 12). Sex av länets tio kommuner bedömer att de har en balans, medan övriga fyra kommuner uppskattar att de har ett underskott på bostäder anpassade för funktionshindrade. De kommunerna med en brist på bostäder är Gävle, Hudiksvall, Ljusdal och Söderhamn.

Av de fyra kommuner som bedömer att det finns ett underskott är det tre som planerar att bygga nya lägenheter anpassade för funktionshindrade, dessa tre är Gävle, Ljusdal och Söderhamn. Dessa kommuner gör samtidigt bedömningen att det inte är så många lägenheter som kommer att behöva byggas. Gävle bedömer att 12 nya lägenheter behöver byggas medan Ljusdal och Söderhamn bedömer att 5 respektive 6 lägenheter behöver byggas. Hudiksvall bedömer att inga lägenheter behöver byggas trots underskottet.



**Figur 13: Bedömning av behov av bostäder om 2år respektive 5 år**  
(Källa: BME 2014)

Med det byggande som kommunerna bedömer ska behövas så innebär det att inom en period av två år så kommer behovet av bostäder för funktionshindrade att vara täckt i majoriteten av kommunerna (Figur 13). I Gävle och Hudiksvall gör de dock bedömningen att behovet inte kommer att vara täckt inom denna period. Tittar man ytterligare några år framåt är det fler kommuner som gör bedömningen att behovet inte kommer att vara täckt. Inom en 5-årsperiod bedömer hälften av länets kommuner att behovet inte kommer vara täckt. På fem års sikt bedömer Gävle och Hudiksvall att det fortfarande behövs bostäder för funktionshindrade, men även Ljusdal, Ovanåker och Sandviken bedömer att behovet inte är täckt om fem år.

### Befintliga beståndet

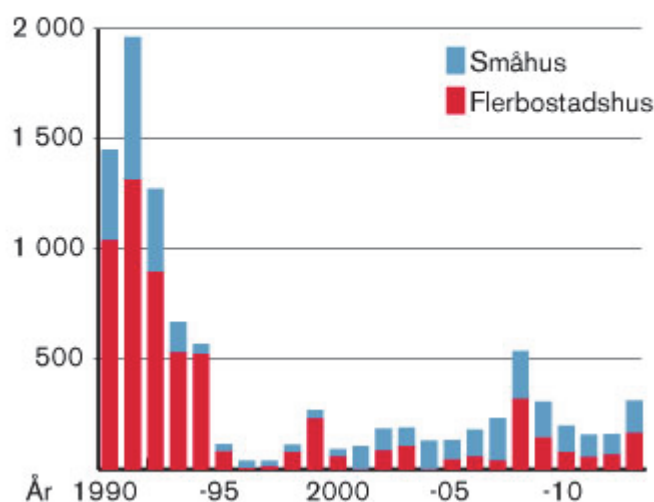
Flera kommuner bedömer att det är svårt att få en bostad för de personer som söker en tillgänglig bostad. I Bollnäs, Hofors och Söderhamn gör de bedömningen att det är relativt svårt, medan i Ovanåker och Sandviken gör de bedömningen att det är mycket svårt att få en tillgänglig bostad. I Gävle, Ljusdal och Nordanstig är det däremot enligt bedömningen relativt lätt att få en bostad. Hudiksvall och Ockelbo har inga uppgifter angående om det är lätt eller svårt att få bostad i kommunen.

Flera kommuner har gjort inventeringar av tillgängligheten i bostadsbeståndet. Det är framför allt gjort i det kommunala flerbostadshusbeståndet och i de flesta fall är den senaste inventeringen gjord 2009 eller senare. I Sandviken gjordes den senaste inventeringen under 2004. Flera kommuner har inventerat entréer och trappuppgångar samt om det finns hiss i husen. Även bostädernas närområde, soprum, tvätttrum och upprustningsbehov har inventerats i vissa kommuner.

Alla kommuner har bostäder som hyrs ut i andra hand med särskilda villkor eller regler. För dessa boenden är målet i alla kommuner att de boende på sikt ska ta över kontraktet och bo kvar utan de särskilda villkoren. Det varierar dock hur ofta detta sker. I vissa kommuner bedömer man att det sker i vissa fall och i andra kommuner bedömer de att det sker i alla fall. I Gävle, Hudiksvall, Ockelbo och Ovanåker flyttade några enstaka hushåll från andrahandsboende och fick boende med förstahandskontrakt.

## Bostadsbyggande

### Nybyggda bostäder i Gävleborg efter hustyp 1990–2013



Figur 14: Bygandet av bostäder sedan 1990 (Källa: Hyresgästföreningen)

Under början av 1990-talet byggdes det väldigt mycket nya bostäder i länet (Figur 14). Bidragande orsaker var högkonjunktur och det var bostadsbrist i stora delar av länet (Hyresgästföreningen, 2014). Det var framför allt flerbostadshus som byggdes. Sedan 2000-talets början är det framför allt Gävle som står för bostadsbyggandet. Gävle är idag den kommun i Gävleborgs län som står för majoriteten av de bostäder som byggs. Det byggs dock även i andra delar av länet men inte i samma omfattning.

Att göra bedömningar av hur bostadsbyggandet kommer att utvecklas under de kommande åren är mycket svårt för kommunerna. Det finns så många olika faktorer som spelar in och som påverkar byggandet. Bland annat är det svårt att förutse hur befolkningsutvecklingen kommer att se ut på kort sikt, vilket gör att det kan bli svårt att veta hur mycket som behöver byggas. När det gäller befolkningsutvecklingen så skiftar den ofta mycket år från år. Ett år kan det vara liten inflyttning för att nästa år bli betydligt högre inflyttning. Vilket gör det svårt att veta hur mycket bostäder som det bör planeras för inför kommande år.

Tabell 12: Antal bostäder som förväntas byggas under 2014

|              | Flerbostadshus |             |              | Småhus    |             |             |
|--------------|----------------|-------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
|              | Hyresrätt      | Bostadsrätt | Ägarlägenhet | Hyresrätt | Bostadsrätt | Eget ägande |
| <b>Länet</b> | 475            | 124         | 30           | 8         | 0           | 55          |

Källa: BME 2014

Tabell 13: Antal bostäder som förväntas byggas under 2015

|              | Flerbostadshus |             |              | Småhus    |             |             |
|--------------|----------------|-------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
|              | Hyresrätt      | Bostadsrätt | Ägarlägenhet | Hyresrätt | Bostadsrätt | Eget ägande |
| <b>Länet</b> | 90             | 70          | 0            | 0         | 0           | 56          |

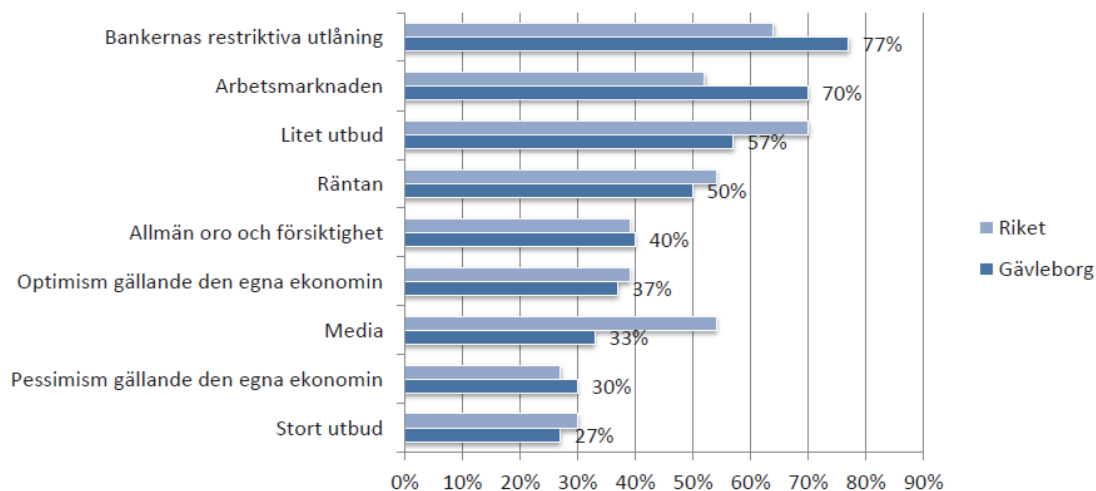
Källa: BME 2014

Inom länet förväntas det börja byggas runt 700 bostäder under 2014 och lite mer än 200 bostäder under 2015 (Tabell 12 och 13). Under 2014 finns förhoppningar om att det påbörjas byggande av ungefär 630 bostäder i flerbostadshus och cirka 65 bostäder i småhus. Under perioden 2015 förväntas det påbörjas byggande av 160 bostäder i flerbostadshus och cirka 55 bostäder i småhus. För båda åren är det alltså framför allt flerbostadshus det bedöms byggas mest av, med övervägande stor del hyresrätter. Under 2015 är det relativt jämnt fördelat mellan hyresrätter och bostadsrätter. Det är framför allt Gävle kommun som bedömer att det kommer påbörjas många nybyggen av bostäder under 2014 och 2015. Även Sandviken bedömer att det ska påbörjas många bostäder, framför allt under 2014.

I och med att det är jämförelsevis många nya bostäder som förväntas byggas i länet under perioden 2014-2015 finns det också behov av att hitta intresserade byggherrar. Hofors är den enda kommunen i länet som konstaterar att det inte fanns intresserade byggherrar under 2013, i övriga kommuner fanns det intresse. De flesta kommunerna hade ett fåtal byggherrar som var intresserade, i Gävle fanns det ett flertal som var intresserade av att bygga. I och med att det förväntas byggas mer i Gävle så innebär det också att det finns möjlighet för ett flertal att vara byggherrar då ett enda byggföretag ofta inte kan ta hand om flera byggprojekt på en och samma gång.

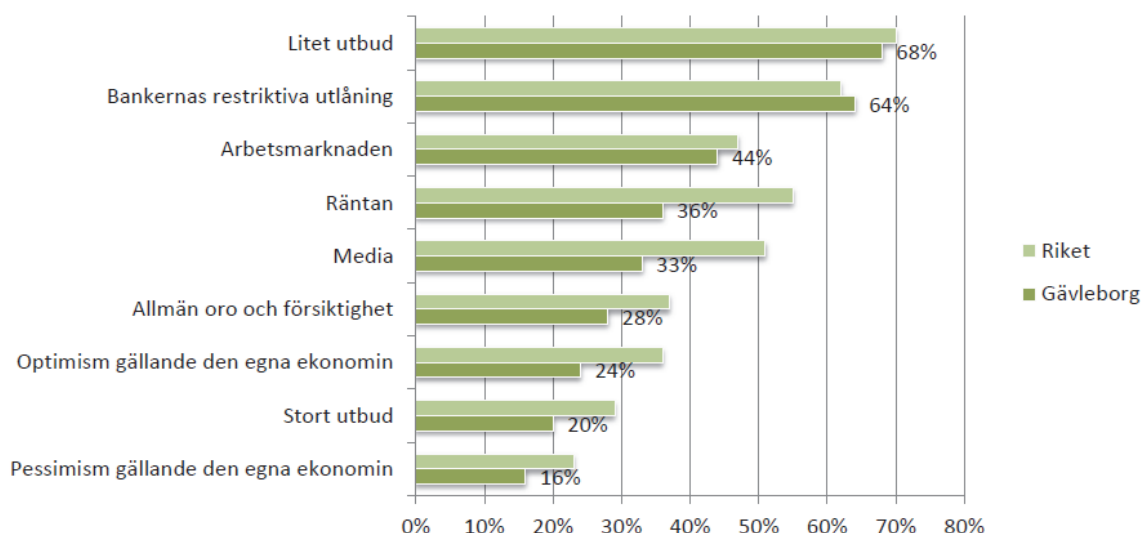
Det finns flera faktorer som påverkar hur marknaden för småhus ser ut i länet (Figur 15). Enligt mäklarsamfundets undersökning *Mäklarinsikt*, är det framför allt bankernas restriktiva utlåning och arbetsmarknaden som påverkar marknaden för småhus. Över 70 % av fastighetsmäklarna i länet anger att bankernas restriktiva utlåning och arbetsmarknaden har stor påverkan på bostadsmarknaden. Ett litet utbud är även det en faktor som många fastighetsmäklare ser har stor påverkan på marknaden för småhus.

Utbud och efterfrågan är viktiga faktorer när det handlar om småhusmarknaden. Utan dessa faktorer skulle regionernas utveckling mattas av. Mäklarsamfundets undersökning visar att flertalet tillfrågade tror att utbudet kommer att vara en viktig faktor under det andra kvartalet 2014. Världigt få tror att utbudet kommer att minska. Endast 3 % av fastighetsmäklarna som ingår i undersökningen har angett detta. Majoriteten av de tillfrågade mäklarna tror att efterfrågan inte kommer att förändras under andra kvartalet 2014. 50 % av de tillfrågade tror att efterfrågan kommer vara oförändrat under aktuell period, samtidigt tror 47 % att efterfrågan på småhus kommer att öka under denna period.



Figur 15: Vad påverkar småhusmarknaden i Gävleborgs län och riket (Källa: Mäklarinsikt 2014).

Om man jämför faktorerna som fastighetsmäklare tror kommer ha stor påverkan på bostadsmarknaden, kan man se att det inte är stora skillnader mellan småhusmarknaden och bostadsrättsmarknaden (figur 16). Det är en liten omfördelning i ordningsföljd för de olika faktorerna, men det är ändå samma faktorer som de flesta fastighetsmäklare tror har stor påverkan på marknaden. Man kan se att det är fler som tror att ett litet utbud har stor påverkan för bostadsmarknaden när det gäller bostadsrätter än för småhus.



Figur 16: Vad påverkar bostadsrättsmarknaden i Gävleborgs län och riket (Källa: Mäklarinsikt 2014).

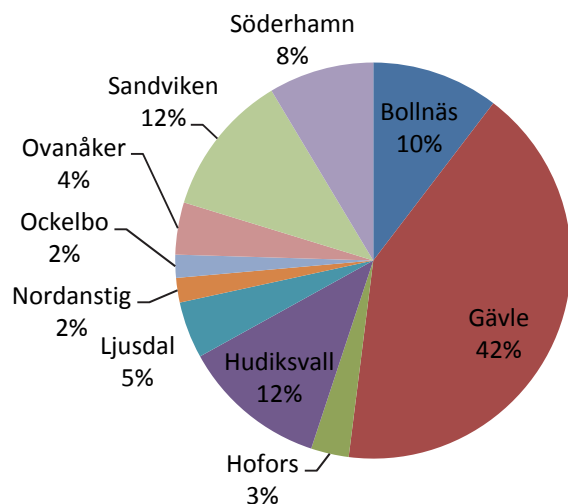
På bostadsmarknaden för bostadsrätter anger nästan 70 % att ett litet utbud har stor påverkan på bostadsmarknaden. Nästan 65 % av fastighetsmäklarna anger även att bankernas restriktiva utlåning är en faktor som har stor påverkan på bostadsmarknaden för bostadsrätter. 20 % av de tillfrågade fastighetsmäklarna anger att ett stort utbud har stor påverkan. Ca 15 % anger även att en faktor som kan ha stor påverkan på bostadsmarknaden är att köpare och säljare ser negativt på sin egen ekonomi.

De tre faktorer som påverkar småhusmarknaden mest ur ett riksperspektiv är enligt mäklarsamfundets undersökning: Litet utbud, bankernas restriktiva utlåning och media. I en jämförelse mellan länen så visar mäklarsamfundets undersökning att Gävleborgs län ligger relativt nära riksgenomsnittet. När det gäller medias påverkan ligger Gävleborg på samma procentnivå som riksgenomsnittet. Att media har stor genomslagskraft har framför allt att göra med medias rapportering om ämnen som är relaterade till bostadsmarknaden, påverkar hur vi ser på situationen på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknaden för bostadsrätter påverkas av litet utbud, bankernas restriktiva utlåning och räntan de främsta faktorerna som påverkar mest ur rikets perspektiv. Om man tittar på statistiken ur ett länsperspektiv ligger Gävleborgs län nära riksgenomsnittet, detta gäller framför allt gällande litet utbud och bankernas restriktiva utlåning. För räntan som påverkansfaktor ligger Gävleborgs län ganska långt under riksgenomsnittet, och länet tillhör ett av de län där andelen är lägst av de som anger räntan som en faktor med stor påverkan.

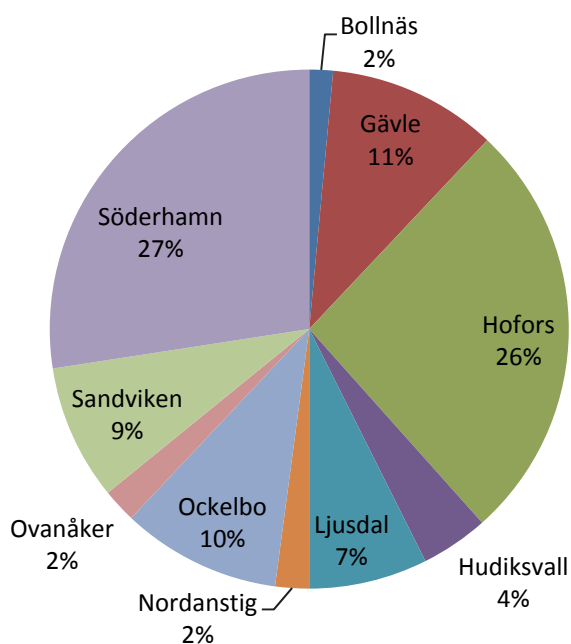


## Allmännyttan



Figur 17: Allmännyttans lägenhetsbestånd fördelat mellan kommunerna i länet (Källa: BME 2014)

I länet finns idag 36 871 lägenheter i det allmännyttiga beståndet enligt de bedömningar som kommunerna har gjort i bostadsmarknadsenkäten. Gävle är den kommun som har flest antal lägenheter med ett bestånd motsvarande lite mer än 40 % av det totala beståndet i länet, vilket motsvarar ett bestånd på 15 340 lägenheter (Figur 17). Även Bollnäs, Hudiksvall och Sandviken har en relativt stor andel av beståndet med 8-12 % av länets totala bestånd. Bollnäs har ca 3 830 lägenheter, Hudiksvall har ca 4 380 lägenheter, Sandviken har ca 4 300 lägenheter och Söderhamn har ca 3 170 lägenheter. Övriga kommuner har ett bestånd på mellan ca 700- 1 700 lägenheter vilket är ungefär 2-5 % av länets totala andel lägenheter.



Figur 18: Andel av länets outhyrda lägenheter i länet (Källa BME 2014)

Om man tittar på länet i sin helhet är det relativt få lägenheter som är outhyrda i det allmännyttiga beståndet. De kommuner som har flest lägenheter som är outhyrda är Hofors och Söderhamn som har 125 respektive 130 outhyrda lägenheter. Av det totala antalet i länet motsvarar detta 26 respektive 27 procent av det totala antalet outhyrda lägenheter i länet (Figur 18). Övriga kommuner har relativt få outhyrda lägenheter av det allmännyttiga beståndet. Hofors och Söderhamn bedömer även att det är ett problem att ha många outhyrda lägenheter och att det därmed kan vara aktuellt med rivning av ett antal lägenheter. Att det är problem beror framför allt på att dessa två kommuner bedömer sig ha en befolkningsminskning.

När det gäller andelen lägenheter i länet och andelen outhyrda lägenheter är det viktigt att komma ihåg att det är kommunens bedömning av beståndet. Det gäller endast det allmännyttiga beståndet.

Det planeras att byggas många bostäder i länet under 2014 och 2015. Samtidigt säger fyra av länets kommuner att det har sålts ett fåtal lägenheter och radhus i det allmännyttiga beståndet under 2013, för att kunna sköta befintliga bostäder bättre. Så för att kunna bygga nya bostäder behöver flera bostadsföretag sälja bostäder för att kunna hantera de nya planerade bostäderna. I Gävle har det sålts 4 radhus ur det allmännyttiga beståndet medan det i övriga kommuner har sålts lägenheter. I Bollnäs har det sålts 3 lägenheter och i Ovanåker har det sålts 2 lägenheter och i Sandviken har det sålts 22 lägenheter ur det allmännyttiga beståndet. Bättre ekonomiska möjligheter att bygga fler bostäder är också en av anledningarna till försäljning av bostäder.

Trots att vissa kommuner i länet har sålts allmännyttiga bostäder under 2013, så ökade beståndet i hälften av länets kommuner (Tabell 14). Främsta anledningen till detta är att det skett viss byggnation. Det byggdes både helt nya bostäder, och det renoverades och befintliga lägenheter utökades i storlek. I Ovanåkers kommun ökade beståndet av bostäder genom köp av 9 stycken lägenheter. Gävle, Hudiksvall och Ljusdal anger i sina bedömningar att utökningen berodde på både nyproduktion och ombyggnad/tillbyggnad. I Hudiksvall och Sandviken handlar det om ca 30 lägenheter och i Gävle är det närmare 235 lägenheter. I Bollnäs utökades bostadsbeståndet med 5 lägenheter som byggdes om eller byggdes ut.

Tabell 14: Det utökade beståndet av allmännyttiga bostäder i länet

| Kommun:    | Utökning av beståndet under 2013 | Antal lägenheter genom inköp | Antal lägenheter genom nyproduktion | Antal lägenheter genom ombyggnad och tillbyggnad |
|------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Bollnäs    | Ja                               |                              |                                     | 5                                                |
| Gävle      | Ja                               |                              | 150                                 | 85                                               |
| Hofors     | Nej                              |                              |                                     |                                                  |
| Hudiksvall | Ja                               |                              | 16                                  | 16                                               |
| Ljusdal    | Nej                              |                              |                                     |                                                  |
| Nordanstig | Nej                              |                              |                                     |                                                  |
| Ockelbo    | Nej                              |                              |                                     |                                                  |
| Ovanåker   | Ja                               | 9                            |                                     |                                                  |
| Sandviken  | Ja                               |                              | 30                                  | 2                                                |
| Söderhamn  | Nej                              |                              |                                     |                                                  |
| Länet      |                                  | 9                            | 196                                 | 108                                              |

Källa BME 2014

# Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

## Riktlinjer

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner ha riktlinjer för att planera bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Det finns inga bestämmelser vad som ska ingå i riktlinjerna som kommunerna tar fram, men det finns förslag på vad det kan finnas för riktlinjer för att ge kommunerna vägledning i framtagandet av dess (Länsstyrelserna, 2011). Exempel på vägledande förslag är att det ska vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven av bostäder, man ska uppmärksamma om det finns behov av bostäder för, exempelvis, äldre. Andra förslag är att åtgärderna innefattar både nyproduktion och renovering av befintlig bebyggelse, och det ska finnas beredskap med mark och planer som är tillgängliga för byggande av bostäder.

Riktlinjerna bör byggas på analyser som tar upp tillgång och efterfrågan på bostäder. Delar som analyserna kan ta upp är bland annat upp bostadsbeståndet, byggandet i kommunen, befolkningsstrukturen och flyttmönster.

Endast hälften av kommunerna i länet anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ockelbo och Söderhamn har riktlinjer som antogs 2004 och 2005. Bollnäs antog riktlinjer 2010 och de senaste antagna riktlinjerna antogs 2012 och 2013 i Gävle och Ovanåker. Dessa riktlinjer finns i huvudsak framtagna i särskilda program eller planer för bostadsfrågor. I Hofors och Hudiksvall som är kommuner som inte har några antagna riktlinjer uppger de att de har haft riktlinjer men att de inte är aktuella längre. I de kommuner som inte har några antagna riktlinjer kommer dessa riktlinjer att färdigställas under 2014.

I Hudiksvall startade de arbetet med nya riktlinjer under 2013, men kommunen valde att invänta den nya lagstiftningen som antas under 2014. Ljusdal som även de arbetar med nya riktlinjer har det varit byte av politiker i den grupp som arbetar med riktlinjerna. Detta har medfört en viss fördröjning av arbetet med riktlinjerna men förslag har tagits fram för antagande under 2014.

### Bollnäs

Bollnäs antog sina riktlinjer för bostadsförsörjning 2010 och redovisar dessa i ett separat dokument, *Bostadspolitiska Riktlinjer*. I dokumentet redovisas riktlinjer och strategier som ska gälla för att svara mot behov och efterfrågan vad gäller bostadsförsörjningen. Några av de riktlinjer som tas upp handlar bland annat om att bygga små lägenheter i centralt läge i Bollnäs, öka tillgängligheten i det befintliga beståndet samt verka för fler lägenheter som är hyresrätter eller bostadsrätter.

### Gävle

Gävle antog sina riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013 och redovisar dessa i ett särskilt program, *Inriktningsprogram för bostadsförsörjning*. I riktlinjerna anger kommunen att de har som mål att invånare ska kunna erbjudas bostäder till rimliga priser i goda boendemiljöer och med bra boendeservice. Att det ska finnas attraktiva bostäder och man vill uppmuntra inflyttning till

kommunen är ytterligare mål som kommunen satt upp i sina riktlinjer. Ett viktigt mål är också att byggandet och renoveringen av bostäder ska sträva mot en hållbar samhällsutveckling.

### **Hofors**

Hofors har idag inga gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen hade tidigare ett program, *Bostadsförsörjningsprogram 2009-2011*, men som nu har upphört att gälla. Visionen enligt de gamla riktlinjerna var ”*Hofors kommun- Vänligast i Sverige för boende, näringsliv och fritid*”. Bland de viktiga begreppen i detta program var attraktiva boenden, att ha ett varierat utbud, trygghet, närhet och boende för alla. Några av de punkter som kommunen tog upp i sitt boendeförsörjningsprogram var att rivningar måste accepteras men undvika att ”tomma hål” i stadsbilden uppstår. Det skulle även finnas en bra blandning av hyresrätter och bostadsrätter och det skulle vara en bra balans mellan tillgång och efterfrågan.

### **Hudiksvall**

Hudiksvall har idag inga gällande riktlinjer, men nya riktlinjer planeras under 2014. Kommunen hade tidigare ett program för bostadsförsörjningen som gällde fram till 2012, *Program för Bostadsförsörjning 2008-2012*. Kommunen pekade i sitt program på att det behövdes ca 50 bostäder per år, men utifrån prognosers osäkerhet valt ett byggnadsantal på ca 140 bostäder per år, dock med noteringen att det är möjligt byggande. Merparten av de nya bostäderna skulle byggas centralt, men beroende på tillgång och efterfrågan så fanns även möjlighet till byggande i andra delar av kommunen. Kommunen angav i sitt program att det fanns efterfrågan på handikappanpassade bostäder, och även bostäder för invandrare och flyktingar hade en efterfrågan.

### **Ockelbo**

Ockelbo antog sina riktlinjer för bostadsförsörjningen 2005 och redovisar dessa i ett särskilt program, *Bostadsförsörjnings-program för Ockelbo Kommun 2006- 2026*. Programmet innehåller en omvärldsanalys som tar upp bostadssituationens nuläge och behov samt åtgärder för att nå uppsatta mål. Målsättningen med programmet är att möjliggöra en positiv inflyttning till kommunen med hjälp av attraktiva bostäder och bostadsmiljöer. Det ska finnas en balans kring tillgången på bostäder och man vill bemöta de krav som efterfrågas på boendemiljöerna.

### **Ovanåker**

Ovanåker antog sina riktlinjer för bostadsförsörjningen under 2012 och redovisar dessa i ett särskilt program, *Bostadspolitisk Strategi*. Ovanåker har arbetat för att skapa attraktiva tomter, exempelvis nära vatten. Tillgängligheten har förbättrats i några bostäder och det allmännyttiga fastighetsbolaget har undersökt möjligheten med kooperativa hyresrätter. Detta är riktlinjer som funnits i den tidigare bostadspolitiska strategin men det har även tillkommit åtgärder från 2012 i de nya riktlinjerna. Bland annat ska det föras kontinuerlig dialog mellan berörda parter. Det ska undersökas vilket behov det finns för boende med särskild service och det ska undersökas var och om det kan byggas nya bostäder.

## Söderhamn

Söderhamn som antog kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen under 2004 redovisar riktlinjerna i ett särskilt program, *Bostadsstrategiskt program för Söderhamns kommun*. I programmet tas det bland annat upp hur tillgången på bostäder ser ut samt vilka behov av bostäder det finns. Några av de mål som kommunen satt upp för bostadsbebyggelse är att det ska vara en god bostadsmiljö för alla, det ska föras dialog mellan fastighetsägare och byggherrar för en bostad till rimliga kostnader. En annan målsättning är att bostäder ska placeras med närhet till kollektivtrafik och nära centrumområden.

Ljusdal, Nordanstig och Sandviken har idag inga gällande riktlinjer eller riktlinjer som nyligen upphört. Ljusdal har riktlinjer som ligger färdigt för antagande och kommer att antas under 2014. I Nordanstig och Sandviken uppger de att framtagandet av riktlinjer kommer att ske under 2014.

## Samverkan

För att kunna stärka en region kan det i många fall vara viktigt att kommuner samverkar med varandra. Detta för att kommunerna inte ska sträva mot mål som ligger åt helt olika håll vad gäller hur man vill planera och utveckla sin region. Orter som ligger nära kommungränser kan dra nytta av att samarbete sker med närliggande kommuner.

Nästan alla kommuner anger att de samarbetar mellan kommunens olika förvaltningar när det gäller bostadsfrågor. Samarbete mellan/inom förvaltningarna sker framför allt mellan handläggare, men i flera kommuner samverkar också förvaltningschefer i arbetet med bostadsfrågor. Det är dock inte lika vanligt att kommuner samarbetar med varandra. Gävle, Hudiksvall och Sandviken anger i bostadsmarknadsenkäten att de samverkar med andra kommuner, medan övriga kommuner i länet anger att de inte samarbetar med andra kommuner.

## Bostadsförmedling och förtur

Alla kommuner i Gävleborgs län utom en anger att det allmännyttiga bostadsföretaget har ett eget kösystem för dem som söker bostad. I Nordanstig, som är den enda kommunen som inte har separat kösystem i det allmännyttiga bostadsföretaget, anger man istället att de har en lista med alternativa hyresvärdar som kan nås via kommunens webbplats. Fyra av länets kommuner anger att de har både ett separat kösystem för det allmännyttiga bostadsföretaget och en lista med alternativa hyresvärdar tillgängliga för dem som söker bostad i kommunen.

För dem som söker bostad i länets kommuner finns det i fem av länets kommuner möjlighet att få förtur för att få bostad. De som främst har fått förtur är de som fått jobb i kommunen och där pendlingsavståndet anses för långt. Även rörelsehindrade personer som behöver flytta till bostad med bättre tillgänglighet samt nyanlända personer har fått möjlighet till förtur.

Tre av länets kommuner använder sig idag av hyresgarantier. Detta är en form av stöd som kan ges till hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, men som ändå har den ekonomiska möjligheten att betala hyra. I Hudiksvall och Ljusdal anger de att de har hyresgarantier som de kan få

statligt bidrag. I Ockelbo har de också hyresgarantier men de anger att dessa inte uppfyller kriterierna för att få bidrag. I de övriga sju kommunerna finns inga hyresgarantier och kommunerna bedömer att det inte kommer att införas några hyresgarantier just nu.

## Mark

Alla kommuner i länet anger att de har mark som är lämplig för bostadsbyggande. Hälften av kommunerna i länet anger också att det i kommunen finns planer på att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande. Gävle, Hofors, Ljusdal, Ockelbo och Ovanåker är de kommuner som bedömer att ingen mark för bostadsbyggande behöver köpas in.

Fyra av länets kommuner anger att det finns policys för prissättning av marken i kommunen men däremot ingen policy för fördelning av mark, dessa fyra är Bollnäs, Hudiksvall, Ockelbo och Ovanåker. De övriga sex kommunerna i länet anger att de inte har policy för varken prissättning av mark eller fördelning av mark. När det gäller värderingen av mark använder sig majoriteten av antingen känt marknadspris eller av oberoende värdering. Samtidigt är det vanligaste sättet för kommunerna att anställa byggherrar genom direktanvisning. Det vill säga att kommunen erbjuder mark direkt till en byggherre som ska bygga.

Gävle, Hudiksvall och Sandviken använder sig av tomtkösystem för att fördela tomter i kommunen. Den 1 januari 2014 fanns ca 800 hushåll i tomtkö varav ca 600 hushåll fanns i Gävle, motsvarande 75 % av det totala antalet i länet. I Hudiksvall fanns det lite mer än 100 hushåll och i Sandviken ungefär 50 hushåll i tomtkö. I förhållande till antalet hushåll i tomtkö var det ändå få tomter som fördelades under 2013. Endast 5 tomter fördelades under 2013 och av dessa fanns alla i Gävle kommun.

## Bostadsanpassningsbidrag och återställningsbidrag

Bostadsanpassningsbidraget är ett bidrag som kan sökas av personer som har någon form av funktionsnedsättning. Med detta bidrag ges möjlighet att anpassa boendet på ett sätt som gör att personer med funktionshinder ska kunna ha ett så självständigt liv som möjligt utan att behöva extra hjälp. Exempel på åtgärder kan vara att bygga ramper vid entréer, eller att sätta in dusch istället för badkar.

Tabell 15: Antalet ärenden som gäller bostadsanpassningsbidrag.

| Kommun:    | Antal ärenden | Helt bifall | Delvis bifall/delvis avslag | Helt avslag |
|------------|---------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| Bollnäs    | 193           | 187         | 0                           | 2           |
| Gävle      | 414           | 235         | 31                          | 11          |
| Hofors     | 63            | 56          |                             | 7           |
| Hudiksvall | 331           | 275         | 1                           | 4           |
| Ljusdal    | 113           | 109         | 0                           | 4           |
| Nordanstig | 69            | 67          | 1                           | 1           |
| Ockelbo    | 45            | 45          | 0                           | 0           |
| Ovanåker   | 72            | 59          | 3                           |             |
| Sandviken  | 259           | 230         | 7                           | 6           |
| Söderhamn  | 251           | 204         |                             | 1           |
| Länet      | 1 810         | 1 467       | 43                          | 36          |

Källa: BME 2014

När det gäller bostadsanpassningsbidraget har det totalt i länet kommit in ca 1 800 ärenden under 2013 (Tabell 15). Gävle är den kommun som har flest antal ärenden angående bostadsanpassningen, men övriga kommuner har även de relativt många. Hudiksvall, Sandviken och Söderhamn har till exempel även de många ärenden för bostadsanpassningen.

Det blev helt bifall i närmare 1 450 ärenden gällande bostadsanpassningsbidragen. Ungefär 40 ärenden fick delvis bifall/delvis avslag, och ca 35 ärenden fick avslag på ansökan. Även om det finns närmare 80 ärenden där det har blivit avslag, är det endast Ockelbo där samtliga ärenden har fått helt bifall. Övriga kommuner har något eller några ärenden där det har blivit avslag. För de flesta kommunerna ligger antalet avslagna ärenden på ungefär 5. Gävle har några fler avslag enligt bedömningen då de har ca 10 ärenden med helt avslag. Av ärendena med delvis bifall/delvis avslag står Gävle för 75 % av det totala antalet ärenden i denna grupp.

Av det totala antalet beviljade bidrag är det en klar majoritet där beviljade summan ligger mellan 1 000 – 20 000 kronor. Nästan 1 000 av de beviljade bidragen ligger inom detta intervall. Majoriteten av dessa bidrag finns inom intervallet 1 000- 5 000 kronor men det är relativt jämnt fördelat mellan 1 000- 5 000 kronor och 5 000- 20 000 kronor. Noterbart är också att endast ett ärende har en beviljad summa på 1 000 000 kronor eller mer.

Den klart vanligaste åtgärden för bostadsanpassning i kommunerna är borttagande av trösklar. Men även montering av stödhandtag, ramper och automatiska dörröppnare hör till de vanligare åtgärderna för bostadsanpassning.



Den åldersgrupp som har fått flest antal beviljade bostadsanpassningsbidrag är sökande mellan 70 – 84 år (Tabell 16), och för hela länet är denna grupp den gruppen med flest beviljade bidrag. Sett till varje enskild kommun i länet är det samma tendens, förutom i Sandviken. I Sandviken är det gruppen under 70 år som har flest beviljade bidrag. I länet som helhet har de som är 85 år eller äldre under 2013 inte fått lika många beviljade bidrag. Denna grupp har exempelvis fått nästan hälften så många beviljade bidrag som gruppen mellan 70 – 84 år. Orsakerna till detta är att det finns en större befolkning som är mellan 70 och 84 år än vad det är som är 85 år eller äldre, samt att fler över 85 år bor på ålderdomshem.

**Tabell 16: Beviljade bostadsanpassningsbidrag fördelade på ålder**

|                   | <b>Under<br/>70 år</b>  | <b>70-84<br/>år</b>     | <b>85 år eller<br/>äldre</b> |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Kommun:</b>    | <b>Antal<br/>bidrag</b> | <b>Antal<br/>bidrag</b> | <b>Antal<br/>bidrag</b>      |
| <b>Bollnäs</b>    | 68                      | 68                      | 51                           |
| <b>Gävle</b>      | 90                      | 116                     | 66                           |
| <b>Hofors</b>     | 25                      | 18                      | 13                           |
| <b>Hudiksvall</b> | 107                     | 141                     | 28                           |
| <b>Ljusdal</b>    | 38                      | 57                      | 14                           |
| <b>Nordanstig</b> | 27                      | 33                      | 5                            |
| <b>Ockelbo</b>    | 18                      | 20                      | 7                            |
| <b>Ovanåker</b>   | 24                      | 23                      | 15                           |
| <b>Sandviken</b>  | 116                     | 78                      | 43                           |
| <b>Söderhamn</b>  | 55                      | 79                      | 70                           |
| <b>Länet</b>      | 568                     | 633                     | 312                          |

Källa: BME 2014

I kommunerna är det varierat vilken typ av bostad som står för flest beviljade bidrag. I vissa kommuner är det fler beviljade bidrag för flerbostadshus och i vissa kommuner är det flest beviljade bidrag för småhus. Det som dock framgår tydligt är att kostnaderna för de beviljade bidragen är mer än dubbelt så dyra för småhus än vad det är för flerbostadshus. Ramper till entréer och dörrautomatik är två vanliga åtgärder som står för ungefär lika många ärenden vardera inom länet. Även om det varit några fler ärenden för ramper så har det varit högre kostnader för dörrautomatiken.

Majoriteten av kommunerna har under 2013 återanvänt produkter för att tillgodose sökandes behov. I de flesta fall handlar det bara om några enstaka ärenden. För Hudiksvall och Ovanåker del hade de inga ärenden där återanvändning skedde. För Ovanåker är det även så att de anger att de inte använder begagnade produkter för att tillgodose behov från sökanden.

## Länsstyrelsens roll

Enligt *lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* ska länsstyrelsen ge kommunerna i länet råd, information och underlag för planeringen av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även verka för att samordning av frågor angående bostadsförsörjning sker. Denna rapport och Bostadsmarknadsenkäten är två exempel på underlag som kommunerna kan använda sig av i planeringen av bostadsförsörjningen.

Enligt *förordning (SFS 2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, ska länsstyrelserna skriva en rapport och analysera bostadsmarknaden i länet. Bland annat ska rapporten innehålla information om hur kommunerna klarar av att följa kraven från *lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, samt hur länsstyrelsen lever upp till *lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* 2 §.

Under 2013 och 2014 pågår ett projekt som drivs av Länsstyrelsen Gävleborg. Detta projekt går under beteckningen *ARX* som står för *Attractive region X*. Målet med projektet är att ta fram planeringsförutsättningar för att skapa attraktiva boenden. Projektet innefattar workshops med olika teman där inblandade aktörer från kommunerna bjudits in. Under workshoparna ges föreläsningar och möjligheter att diskutera boendefrågor utifrån olika perspektiv och i utbyte med andra kommuner.

Bostadsförsörjningen tas även upp som en del i den sammanfattande redogörelsen för Gävleborgs län som kom ut under april 2014. Den sammanfattande redogörelsen är ett dokument som tar upp de statliga intressena som finns i Gävleborgs län, samt att det är ett underlag som tar upp områden som är relevant för kommunerna i länet.

## Källor

- Sveriges kommuner och landsting (2014) *Bostad för alla*, Solna: Sveriges kommuner och landsting.
- Boverket (2006) *Boendeplanering- en strategisk fråga för kommunen*, Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2005) *Boendeplanering i praktiken- en vägledning till statistiken*, Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2012) *Analys av bostadsbyggandet i Norden-huvudrapport*, Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2007) *Någonstans att bo*, Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2012) *Bostadsmarknaden 2012-2013 - Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012*, Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2013) *Bostadsmarknaden 2013-2014 – Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2009) *Mellan uppehållstillstånd och bostad- En kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation*, Karlskrona: Boverket.
- Gävle Kommun (2013) *Inriktningsprogram för bostadsförsörjning*.
- Hofors kommun (2008) *Bostadsförsörjningsprogram 2009-2011*.
- Hudiksvalls kommun (2008) *Program för bostadsförsörjning 2008-2012*.
- Hyresgästföreningen (2014) *Befolkningen förändras mer än bostäderna*, Tillgängligt på [www] <http://hurvibor.se/lanssidor/gavleborg/bostader/bakgrund/> (den 2 juni 2014)
- Ockelbo kommun (2006) *Bostadsförsörjningsprogram för Ockelbo Kommun 2006-2026*.
- Ovanåkers Kommun (2012) *Bostadspolitisk strategi*.
- Svenska Kommunförbundet (2004) *Planering av boende för personer med funktionshinder*, Olofström: Svenska kommunförbundet.
- Socialdepartementet (2013) *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, (Regeringens proposition 2012/13:178) Stockholm: Regeringskansliet.
- Socialdepartementet (2013) *Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, (SFS 2011:1160) Stockholm: Regeringskansliet.
- Socialdepartementet (2013) *Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, (SFS 2000:1383) Stockholm: Regeringskansliet.
- Socialdepartementet (2014) *En enklare planprocess*, (Regeringens proposition 2013/14:126). Stockholm: Regeringskansliet.
- Socialdepartementet (2014) *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov*, (Lagrådsremiss) Stockholm: Regeringskansliet.

Socialdepartementet (2014) *Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen*, (lagrådsremiss) Stockholm: Regeringskansliet.

Statistiska centralbyrån (2014) *Befolkningsstatistik*. Tillgängligt på [www]  
[http://www.scb.se/sv\\_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/](http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/) (den 2 juni 2014)

Mäklarsamfundet (2014) *Mäklarinsikt*, 2014:1.

Regionfakta (2014) *Gävleborgs län- Fakta och perspektiv*. Tillgängligt på [www]  
<http://www.regionfakta.com/Gavleborgs-lan/> (den 28 maj 2014)

Stockholms läns landsting (2013) *Framskrivning av befolkning och sysselsättning i Östra mellansverige- Scenarier för kommuner och tätorter till år 2050* (2013:8) Stockholm: Stockholms läns landsting.

Söderhamns kommun (2004) *Bostadsstrategiskt program för Söderhamns kommun*

Länsstyrelsen Gävleborg (2014) *En aktuell översiktsplan- sammanfattande redogörelse för Gävleborgs län*. Gävle: Länsstyrelsen Gävleborg.

Länsstyrelsen Gävleborg (2014) *Sammanställning av Bostadsmarknadsenkäten 2014- Gävleborgs län*, Gävle: Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelserna (2011) *Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering*, Stockholm, Länsstyrelsen i Stockholms län.



## Länsstyrelsens rapporter 2014

- 2014:1 Kustfiskövervakning i Bottniska viken, 2013 - Långvindsfjärden 2002-2013
- 2014:2 Förvaltningsplan för vildsvin i Gävleborgs län
- 2014:3 Övergripande riktlinjer för älgförvaltning inom Gävleborgs läns inrättade älgförvaltningsområden
- 2014:4 Sammanfattande redogörelse för Gävleborg
- 2014:5 Till dig som är tonårsförälder – om cannabis
- 2014:6 Hitta ut - Natur- och kulturutflykter i Gästrikland och Hälsingland
- 2014:7 Kustnära förorenade områden som kan utgöra källor till dioxin i Bottenhavet
- 2014:8 Omvärldsanalys av miljökrav i offentlig upphandling
- 2014:9 Analys av bostadsmarknaden 2014

Länsstyrelsen Gävleborg

Rapportnr: 2014:9

ISSN: 0284-5954

Foto omslag: Pernilla Bylund



Länsstyrelsen  
Gävleborg

**Besöksadress:** Borgmästarplan, 801 70 Gävle **Telefon:** 010-225 10 00

**Webbadress:** [www.lansstyrelsen.se/gavleborg](http://www.lansstyrelsen.se/gavleborg)