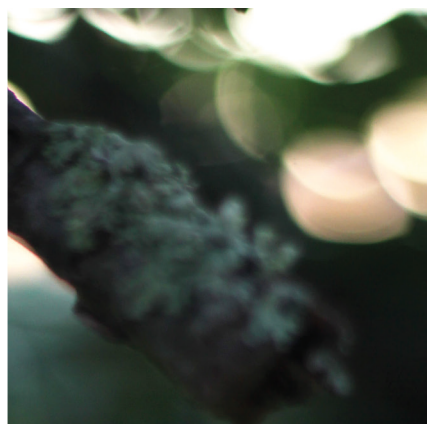




Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2016



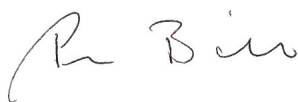
Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i länet. Denna rapport är Länsstyrelsen Gävleborgs redovisning av detta uppdrag. Rapporten vänder sig till dem som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden, både kommuner och privata aktörer. Det är vår förhoppning att denna rapport ska bidra till diskussion som leder till åtgärder samt fungera som ett underlag i kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

Analysunderlag i rapporten är framförallt den bostadsmarknadsenkät som kommunerna årligen svarar på och som sammanställs av Boverket och länsstyrelserna. Syftet med enkäten är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Även om inte alla kommuner besvarar samtliga delar i enkäten så är bostadsmarknadsenkäten unik. Ingen annan undersökning fångar in läget i kommunerna på samma sätt.

Att människor flyttar till Gävleborg är en viktig och avgörande fråga för länets utveckling och tillväxt. Under förra året hade länet en befolkningstillväxt på 1 824 personer. Att möta befintliga och framtida behov av bostäder för alla grupper i samhället är en utmaning för alla länets kommuner. För att ta sig an dessa utmaningar behöver kommunerna dels arbeta enskilt med att fokusera på det kommunen kan påverka utifrån de egna förutsättningarna, men också hitta samverkansformer sinsemellan och med andra aktörer än kommunerna. Samverkan krävs för att komma framåt och hitta lösningar för exempelvis utveckling av infrastrukturen, utveckling av ett innovativt byggande, integrationssamarbeten och inte minst, för att överföra råd och goda exempel mellan kommunerna.

Gävle 9 juni 2016



Per Bill
Landshövding i Gävleborgs län

Rapporten *Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2016*

vänder sig till kommuner och andra aktörer som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör rapporten en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Författare: Anna Hedman och Johanna Norelius

Foto omslag: Johanna Norelius

Utgivningsår: 2016

Rapportnummer: 2016:8

Denna rapport kan rekvireras från Länsstyrelsen Gävleborg eller hämtas som PDF-fil på Länsstyrelsens webbsida www.lansstyrelsen.se/gavleborg

Innehåll

Sammanfattning

7

Läget i länet

Bostadsmarknaden	10
Obalans i hela länet	10
Nyproduktion är inte hela lösningen	11
Bostadsbeståndet	12
Allmännyttan	14
Bostadsbyggandet	16
Bostadsbyggandet ökar men ändå förväntas fortsatt obalans om fem år	16
Befolkningen	18
Befolkningen fortsätter att öka	18
Utvecklingen av andelen äldre är en utmaning	20
Flyttningar	22
Marknadsförutsättningar	24
Hushållens ekonomi	24
Kostnaderna för bostäder stiger	25
Arbetsmarknader och kommunikationer	28

Bostäder för alla

Finns det bostäder för alla?	34
Nyanlända	35
Ungdomar	36
Studenter	36
Äldre	37
Funktionsnedsatta	37
Hemlösa	38
Tips till kommunen	38

Hur möter Gävleborg framtidens behov?

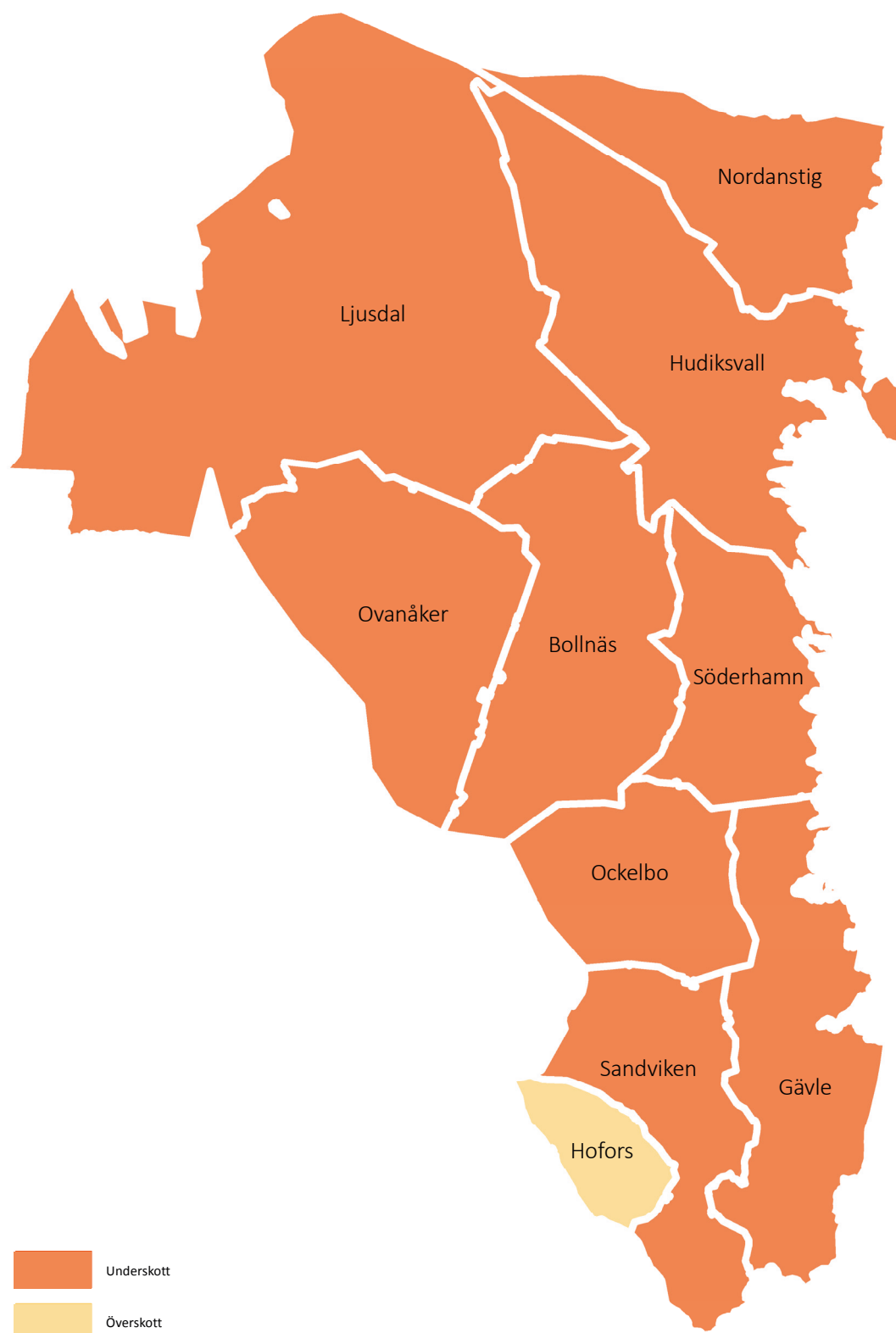
705 000 bostäder till 2025	42
Vad innebär 705 000 bostäder för Gävleborg	42
Varför byggs det inte mer?	43
Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning	44
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	45
Ägardirektiv är verktyg för bostadsförsörjningen	46
Bostadsförmedling	46
Kommunala hyresgarantier	46
Fysisk planering	47
Samverkan	47
Kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik	47
Roller och ansvar	48
Kommunerna har bostadsförsörjningsansvar	48
Länsstyrelsen ska bistå med råd, information och underlag	48

Sammanfattning

Att människor väljer att flytta till Gävleborg är viktigt för länets utveckling. Bland inflyttarna är utrikes födda klart överrepresenterade och en grupp som är avgörande för länets positiva befolkningsutveckling. En bostadsmarknad i obalans med en stor efterfrågan på bostäder framförallt för äldre och nyanlända samt rekryteringar som misslyckas på grund av svårigheter att få bostad för inflyttande arbetskraft är omständigheter som framkommer i årets bostadsmarknadsenkät. Den ökande andelen äldre i såväl Gävleborg som hela landet är en utmaning både när det gäller bostäder och vård- och omsorgsbehov.

Det finns ett byggbehov i länet vilket framkommer i årets bostadsmarknadsenkät där alla kommuner bedömer att det råder obalans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet och nio kommuner bedömer att det behöver tillkomma nya bostäder för att nå balans. Både idag och i framtiden kommer vi dock att till störst del bo i det befintliga beståndet varför det inte går att lösa bostadsbristen enbart genom nyproduktion. Vi måste utnyttja det befintliga beståndet bättre och anpassa det till såväl dagens som framtidens behov. För att klara bostadsförsörjningen, såväl på kort som på lång sikt, krävs en framsynt planering där riktlinjer för bostadsförsörjningen är ett av verktygen kommunerna har att tillgå. Riktlinjerna ska grundas på analyser av förutsättningarna och behöver uppdateras utifrån förändringar i befolkning och de förändrade behov detta kan medföra samt rådande marknadsförutsättningar. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska därför antas minst en gång varje mandatperiod enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I Gävleborg har 3 kommuner antagit riktlinjer under denna eller föregående mandatperiod.

Under 2015 färdigställdes 519 lägenheter i länet, en ökning jämfört med tidigare år och under 2016 förväntas ökningen stiga till det dubbla för att sedan minska något igen under 2017. Förväntningar överstiger dock ofta vad som faktiskt byggs. Befolkningen förväntas även den fortsätta öka och denna ökning bedöms pågå fram till 2050.



Läget i länet



Bostadsmarknaden

Obalans i hela länet

Det råder obalans på bostadsmarknaden i alla länets kommuner. När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och kanske saknar kötid, fast inkomst eller referenser.

Läget på bostadsmarknaden 2016

Kommun	I kommunen som helhet	I centralorten	I kommunens övriga delar
Ockelbo	Underskott	Underskott	Balans
Hofors	Överskott	Överskott	Balans
Ovanåker	Underskott	Underskott	Balans
Nordanstig	Underskott	Underskott	Underskott
Ljusdal	Underskott	Underskott	Underskott
Gävle	Underskott	Underskott	Underskott
Sandviken	Underskott	Underskott	Underskott
Bollnäs	Underskott	Underskott	Balans
Hudiksvall	Underskott	Underskott	Underskott
Söderhamn	Underskott	Underskott	Underskott

Kommunernas bedömning om läget på bostadsmarknaden (BME).

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning av bostadsmarknadsläget enligt kriterierna balans, underskott eller överskott på bostäder. Om det råder underskott, balans eller överskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden är en bedömningsfråga. En kommun som bedömer att det är balans på bostadsmarknaden har ett bostadsbestånd som möter efterfrågan och behoven. Obalans kan beskrivas som ett överskott eller ett underskott av bostäder på bostadsmarknaden i stort eller på delar av den.

I årets enkät bedömer nio av länets tio kommuner att de har ett underskott av bostäder, vilket är en tydlig skillnad jämfört med året innan då det bedömdes råda balans i fyra av dessa kommuner. Utbudet möter alltså inte längre behov och efterfrågan. Förutsättningarna för nyproduktion är dock utmanande i alla kommuner utanför de större centralorterna.

Läget på bostadsmarknaden 2010-2016

Kommun	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ockelbo	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Hofors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Ovanåker	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Nordanstig	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott
Ljusdal	Överskott	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Gävle	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Sandviken	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Bollnäs	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Hudiksvall	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Söderhamn	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Underskott

Läget på bostadsmarknaden över tid visar att årets resultat är ett nytt läge (BME).

Bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan kommunerna men även mellan olika områden inom en och samma kommun. Vad som gör att det är underskott respektive överskott har att göra med flera faktorer. Ett attraktivt läge, en billig tomt, närhet till kollektivtrafik eller skola är några faktorer som påverkar efterfrågan på bostäder. Produktionskostnader och möjlighet till avkastning på investeringar är förhållanden som påverkar nybyggnationen och därmed också tillgången på bostäder. Bostäder är alltså en marknad som liksom många andra marknader styrs av tillgång och efterfrågan.

Nyproduktion är inte hela lösningen

Som nämnts ovan är det en rad förutsättningar som påverkar bostadsmarknaden och vi behöver både bygga mer och utnyttja det befintliga beståndet bättre genom att exempelvis försöka stimulera till längre flyttkedjor. Flera kommuner identifierar också brist på lägenheter för äldre som ofta lever i ensamhushåll i stora enheter. Årets bostadsmarknadsenkät visar också en ökad efterfrågan på lägenheter för nyanlända som efterfrågar flera olika typer av lägenheter. Obalansen märks dock i alla grupper. Ungdomar nämns av flera kommuner som ytterligare en grupp som har svårt att få en bostad. (läs mer om detta under Bostäder för alla)

Alla länets kommuner förutom Hofors bedömer i årets bostadsmarknadsanalys att det behöver byggas fler bostäder för att möta efterfrågan. Det är framför allt hyresrätter som saknas men även bostadsrätter och äganderätter. Främst gäller efterfrågan boende på centralorterna, men det framkommer även att det finns en efterfrågan av boende på landet och i små byar. Flera kommuner uppger att de uppskattade siffrorna när det gäller nyproduktion som angetts i årets bostadsmarknadsenkät är mycket osäkra, både för allmännyttiga bolag och privata aktörer. (BME)

Samtliga kommuner i länet anger att de äger mark lämplig för bostadsbyggande och alla förutom Ovanåker och Sandviken uppger att de dessutom planerar att köpa ytterligare mark som är lämplig för bostadsbyggande. (BME)

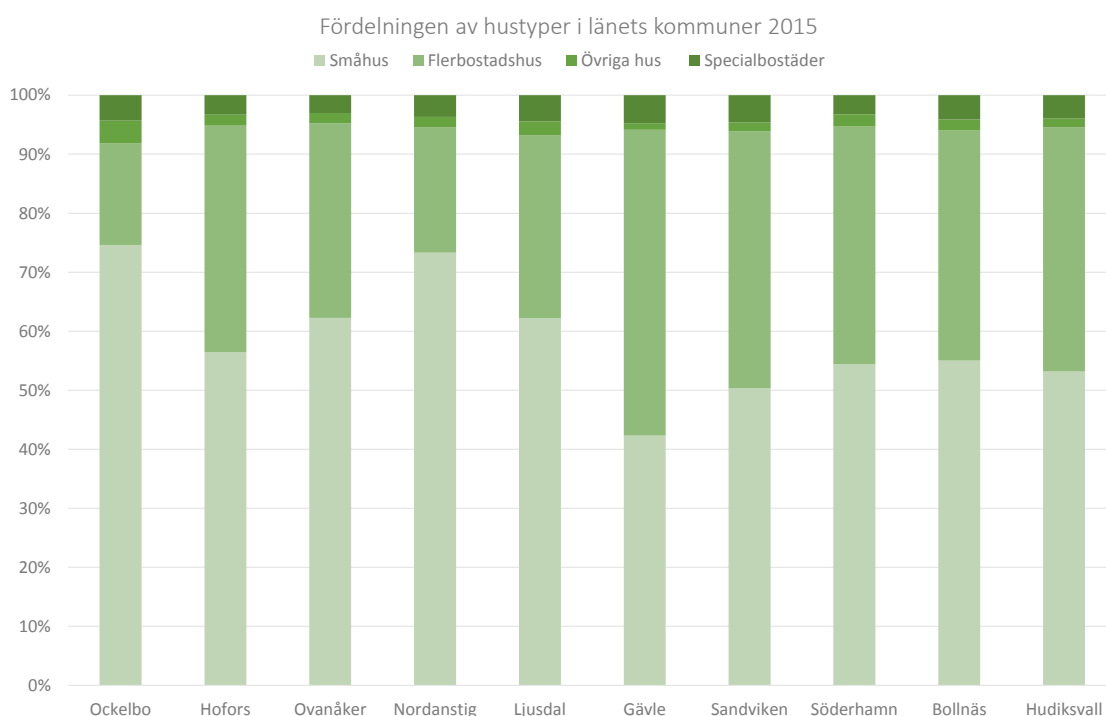


Bild: Anna Hedman

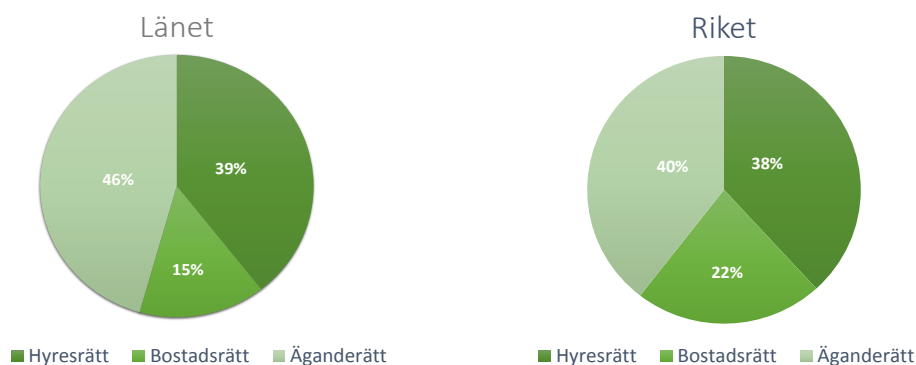
Läget i länet

Bostadsbeståndet

Den vanligaste boendeformen i Gävleborg är boende i småhus. Den 31 december 2015 fanns 143 021 lägenheter i Gävleborgs län. 52 procent av lägenheterna i Gävleborg är lägenheter i flerbostadshus jämfört med 43 procent i riket där en högre andel i stället finns i flerbostadshus. (SCB) Det är bara Gävle av länets kommuner som har en högre andel flerbostadshus än småhus. I Ockelbo och Nordanstig utgör boende i småhus över 70 procent av den totala mängden bostäder, något som kan bli en utmaning i och med en åldrande befolkning som efterfrågar andra typer av boende.



Hustyper i kommunerna (SCB).



Fördelningen av upplåtelseformer skiljer sig åt mellan länet och riket (SCB).

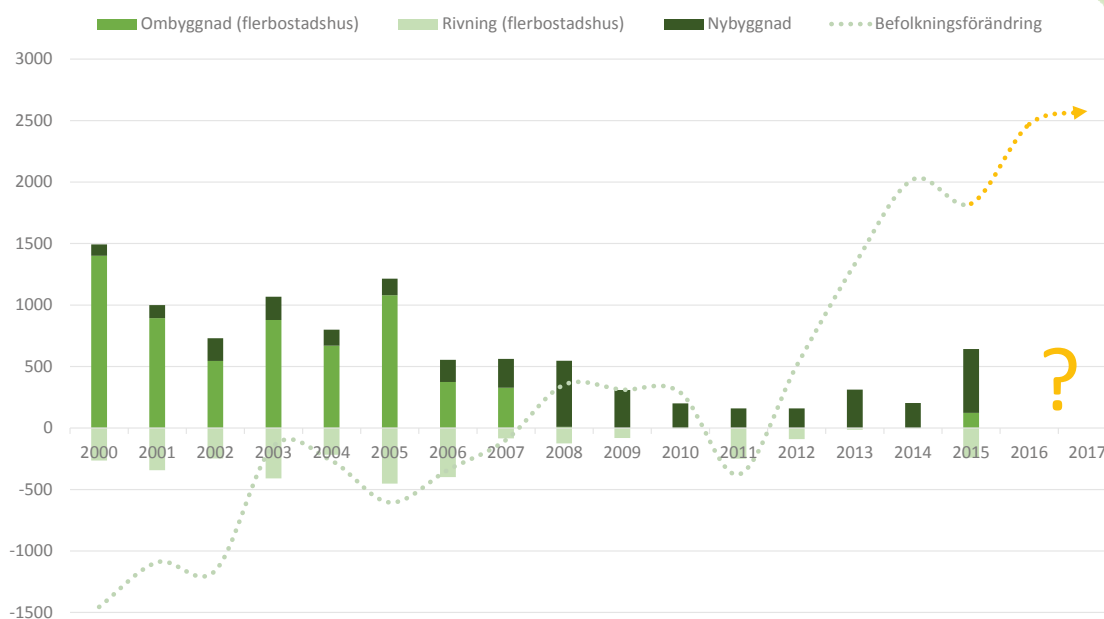
Äganderätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet. Gävle skiljer sig från övriga kommuner i länet där det i stället är vanligast att hyra sin bostad. Andelen äganderätter i länet är 45,6 procent i jämförelse med andelen äganderätter i riket som är 39,5 procent. (SCB)

Beståndets utveckling har de senaste åren karaktäriserats av ett lågt bostadsbyggande och ett fortsatt rivande av befintligt bestånd. Samtidigt ökar befolkningen i länet.

■ Hyresrätt ■ Bostadsrätt ■ Äganderätt

Upplåtelseformer i länets kommuner (SCB).

Förändringar i länets bostadsbestånd



Bostadsbestånds- och befolkningsförändring (och prognostiserad förändring) i länet över tid (SCB, BME, Region Gävleborg 2015:4).

Läget i länet

Allmännyttan

En viktig aktör på bostadsmarknaden

De allmännyttiga bostadsbolagen är en viktig aktör på länets bostadsmarknad. Efterfrågan på hyresrätter är stor och för allt fler hushåll är hyresrätten det enda alternativet. Kommunerna kan med hjälp av ägardirektiven styra hur de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet.

Allmännyttans bestånd minskar

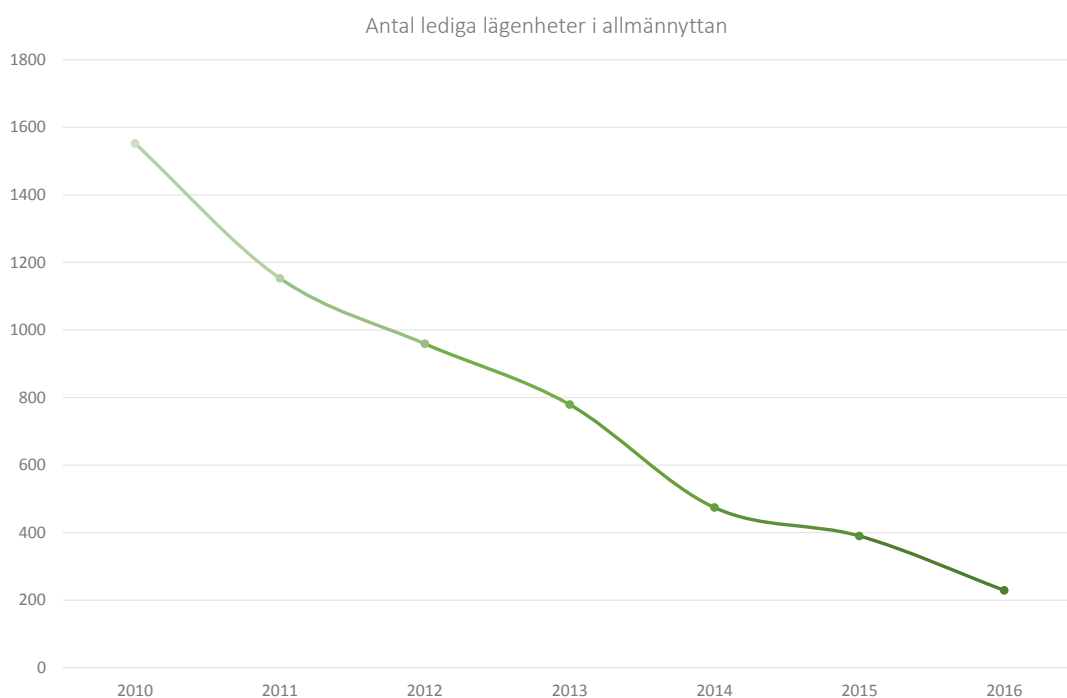
I Gävleborg fanns 38 005 allmännyttiga lägenheter år 2014 fördelade på tio bostadsföretag, 161 färre lägenheter än året innan (SCB). Detta resultat skiljer sig från riket i stort där det allmännyttiga beståndet ökar för andra året i rad. Enligt detta års bostadsmarknadsenkät har 61 lägenheter tillkommit genom nyproduktion, inköp och nettoförändring genom ändring av byggnad under 2015. Enkätresultatet visar också att totalt 1 208 lägenheter försvunnit från allmännyttans bestånd genom försäljning och rivning. Detta gör att beståndet minskat med ytterligare 1 147 lägenheter år 2015 och i januari 2016 finns alltså 36 858 allmännyttiga lägenheter i länet. (SCB och BME)



Bild: Johanna Norelius

Få lediga bostäder

Det bör finnas ett visst antal lediga lägenheter för att bostadsmarknaden ska fungera på ett tillfredställande sätt. Av 36 858 bostäder i allmännyttan var 229 lediga i januari 2016. Det ger en vakansgrad på 0,6 procent. Av dessa bostäder är dock flertalet inte tillgängliga för uthyrning då de renoveras eller är tomma på grund av omflyttning. I bostadsmarknadsenkäten uppges dessutom att dagens tillgängliga lägenheter ligger i oattraktiva lägen eller är i behov av renovering (BME). Detta betyder alltså att dagens vakansgrad i länet i realiteten är ännu lägre än 0,6 procent. Enligt Boverket bör vakansgraden ligga mellan 1-3 procent för att en sund rörelse på bostadsmarknaden ska kunna ske.



På bara sex år har antalet lediga lägenheter i allmännyttan minskat markant.

Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet ökar, men ändå förväntas fortsatt obalans om fem år

Nybyggandet har under 2015 ökat sedan tidigare år, vilket märks främst i Sandviken och Gävle. 519 lägenheter färdigställdes under 2015 i länet. Av de färdigställda lägenheterna var 75 procent hyresrätter i jämförelse med andelen hyresrätter i riket på 38,7 procent.

Nybyggda lägenheter i länets kommuner 2006-2015											Förväntat nybyggande	
Kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ockelbo	5	3	7	63	2	1	3	0	3	0	7	11
Hofors	1	0	2	0	1	0	7	0	0	0	0	0
Ovanåker	2	1	31	2	2	4	0	2	1	2	11	68
Nordanstig	0	0	0	0	0	0	0	2	1	2	38	35
Ljusdal	2	5	0	1	1	0	1	1	1	22	30	31
Gävle	116	130	379	165	143	132	90	211	116	394	588	551
Sandviken	16	14	64	22	9	7	7	28	8	89	118	30
Söderhamn	2	6	7	8	4	6	5	2	7	1	105	33
Bollnäs	10	16	10	26	26	5	29	1	60	0	55	65
Hudiksvall	26	59	38	22	12	4	18	65	7	9	103	69
Totalt	180	234	538	309	200	159	160	312	204	519	1055	893

Antalet nybyggda lägenheter och förväntat byggande (SCB och BMA).

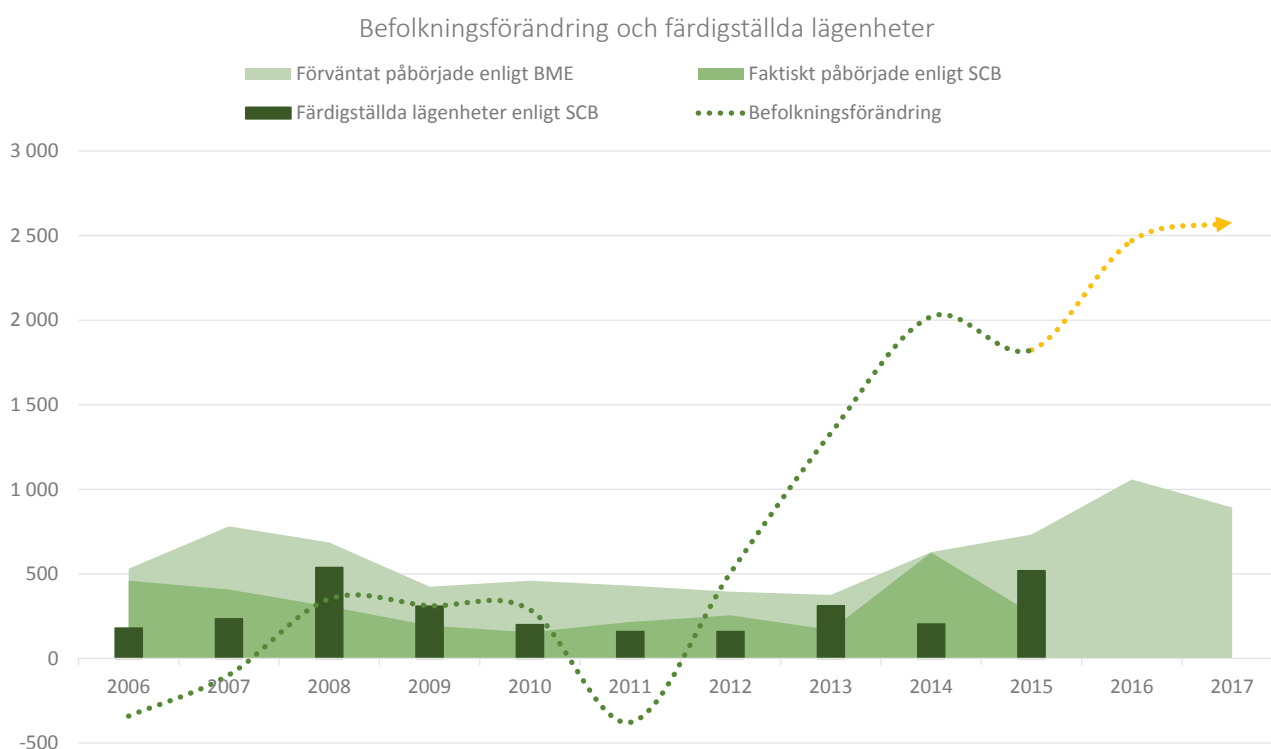


Bild: Anna Hedman

I den årliga bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om förväntat byggande av bostäder i den egna kommunen. I årets enkät gör nio av tio kommuner bedömningen att fler bostäder behöver byggas under de kommande fem åren för att tillgodose behoven. Under 2016 förväntas 1 058 nya bostäder påbörjas i länet och för 2017 är förväntningen 893 bostäder. Vad som förväntas påbörjas överstiger dock som regel faktiskt påbörjade bostäder.

Sex av länets kommuner bedömer att bostadsmarknaden kommer att vara i balans om fem år, men Ockelbo, Gävle, Sandviken och Söderhamn tror inte på balans inom fem år. En osäkerhetsfaktor är hur de globala flyktingströmmarna kommer att påverka kommunerna på både kort och lång sikt. Flera kommuner anger specifika projekt och utbyggnadsområden, i exempelvis LIS-områden, som avgörande för om kommunens bostadsmarknad ska balanseras eller ej.

Det är viktigt att i kommunens planering för bostadsförsörjning räkna in både det ackumulerade behovet av bostäder samt den förväntade befolkningsökningen.



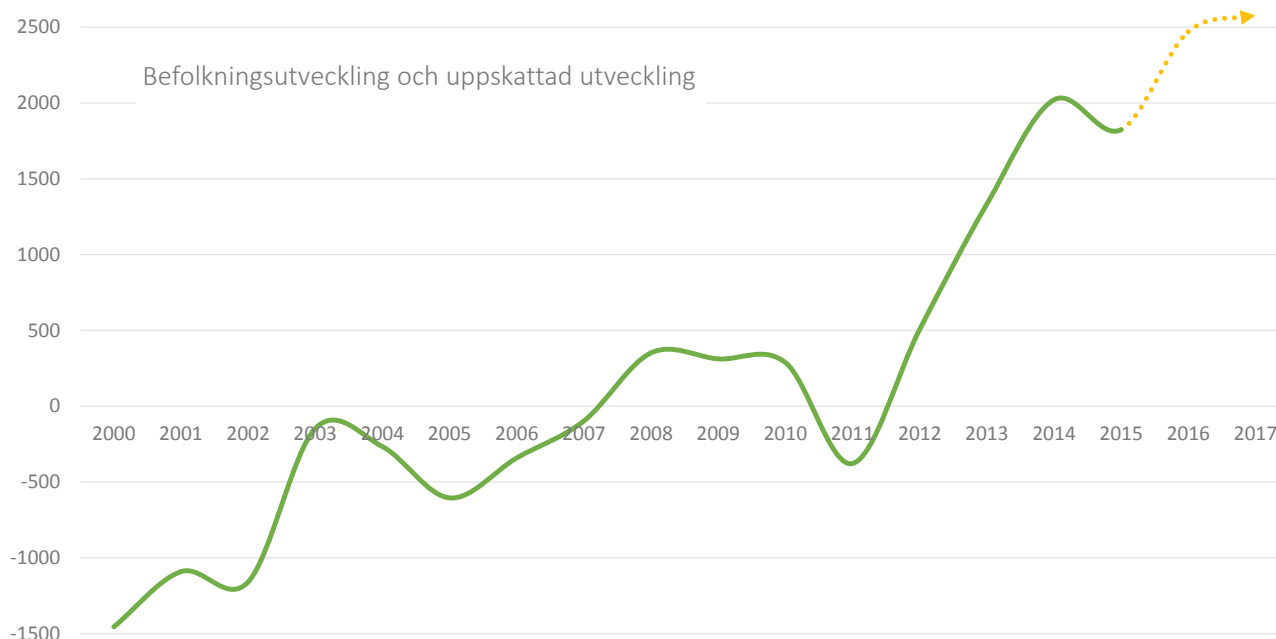
Förväntade, faktiskt påbörjade och färdigställda lägenheter i länet med befolkningsförändring (och prognostiserad förändring) (SCB, BME, Region Gävleborg 2015:4).

Befolkningen

Befolkningen fortsätter att öka

Befolkningen i länet har under 2015 ökat med 1 824 personer, varav 1271 män och 553 kvinnor, till 281 815 personer. Sedan 2012 har länet haft en påtaglig befolkningstillväxt och prognoser visar på en fortsatt positiv utveckling.

Region Gävleborg gjorde år 2015 en befolkningsprognos för länet och länets kommuner som beskriver befolkningsutvecklingen fram till år 2050. Den visar att ökningen av invånarantalet är högst de närmaste tio åren men att ökningen fortsätter till år 2050. (Region Gävleborg 2015:4).



Gävleborg har en påtaglig befolkningstillväxt (SCB, Region Gävleborg 2015:4).

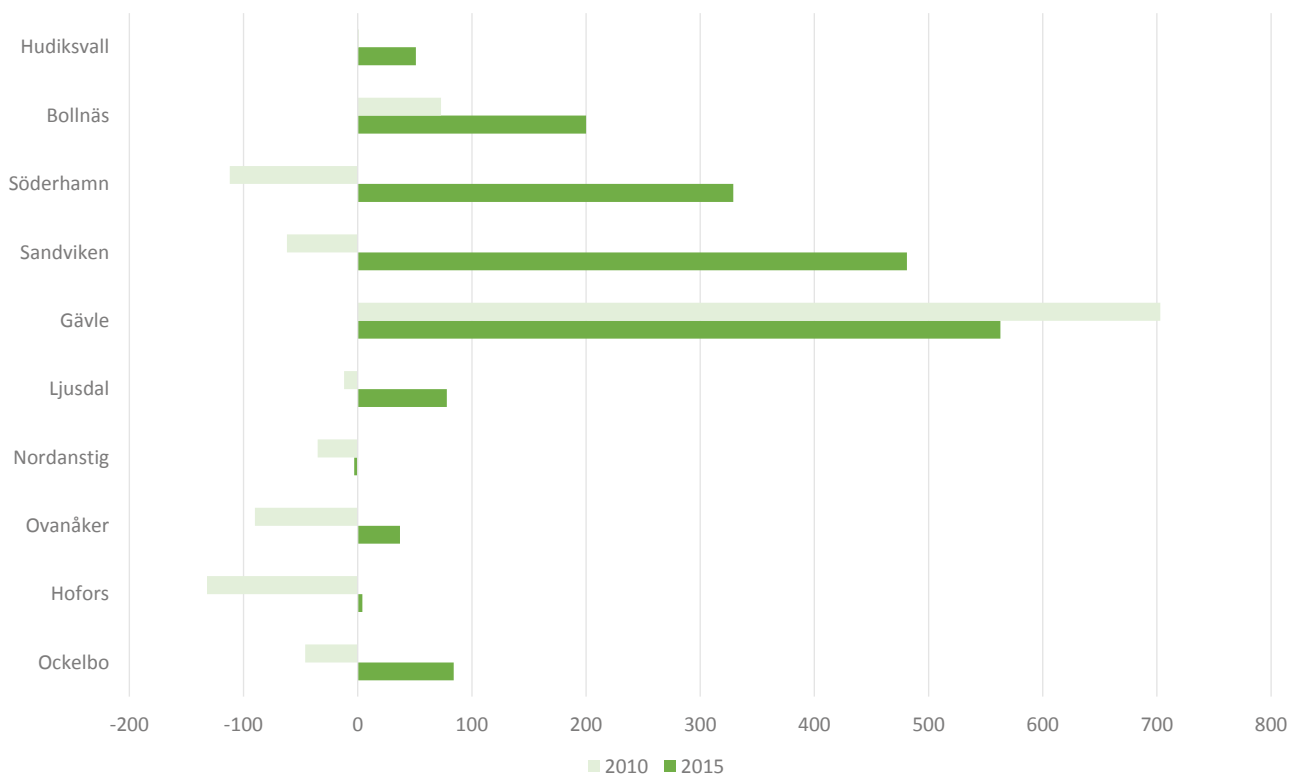
För bara fem år sedan såg befolkningsutvecklingen per kommun i länet helt annorlunda ut, se diagram till höger. År 2015 hade endast en av tio kommuner en, om än marginell, negativ befolkningstillväxt jämfört med sju kommuner år 2010.

I länet sammantaget ökar befolkningen till störst del med personer i åldern 25 till 34 år, följt av personer i åldern 65 till 74 år samt 5 till 14 år. I åtta av länets kommuner minskar antalet personer i åldern 15 till 24 år.

Kolumn1	Ockelbo	Hofors	Ovanåker	Nordanstig	Ljusdal	Gävle	Sandviken	Söderhamn	Bollnäs	Hudiksvall	Länet
0-4 år	25	14	19	-21	2	28	44	61	25	7	204
5-14 år	-6	5	8	32	29	253	98	86	112	42	659
15-24 år	-17	14	-17	-53	-45	-309	24	-59	-41	-118	-621
25-34 år	94	29	83	71	101	216	275	193	102	89	1253
35-44 år	-12	-47	-2	-57	-36	7	-50	-27	-28	-27	-279
45-54 år	-14	9	-18	14	23	52	13	17	39	-36	99
55-64 år	-20	-16	-42	-31	-61	32	2	-30	-58	-90	-314
65-74 år	35	33	15	48	87	178	25	112	42	139	714
75-84 år	6	-20	-7	-21	-1	113	43	-12	27	26	154
85-94 år	-3	-19	2	15	-24	-13	3	-19	-31	13	-76
95+ år	-4	2	-4	0	3	6	4	7	11	6	31

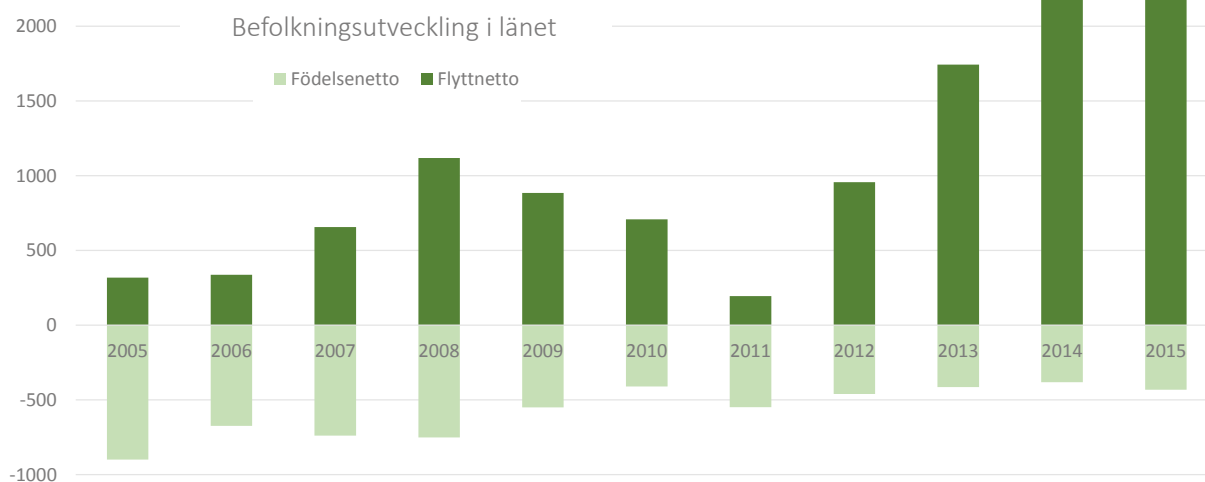
Befolkningsutveckling i olika åldrar (SCB).

Befolkningsutveckling per kommun i länet 2015 jämfört med 2010



Stor skillnad på befolkningsutvecklingen 2010 och 2015 (SCB).

Att länets befolkning ökar beror på ett positivt flyttnetto (läs mer under flyttningar), i alla kommuner. Födelsenettet i länet har länge varit negativt, vilket gäller för länets alla kommuner förutom Gävle kommun.



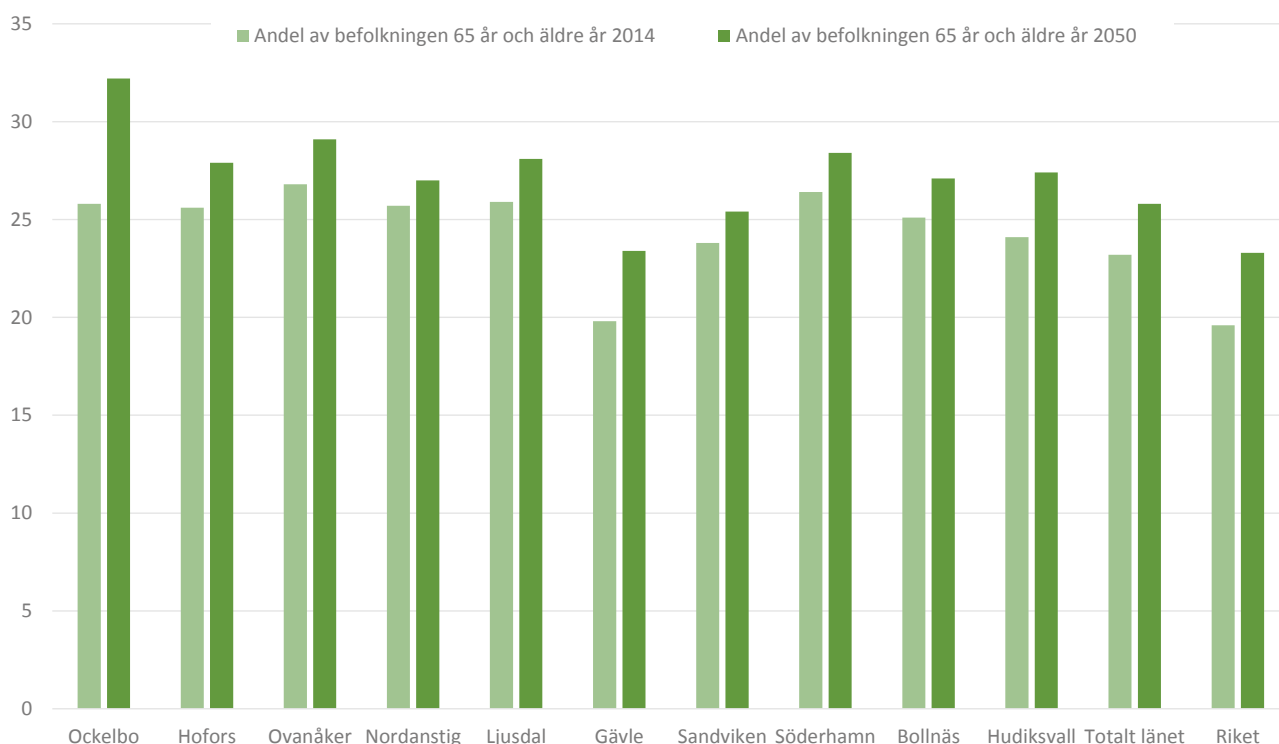
Det är det positiva flyttnettot som gör att länets befolkning ökar (SCB).

Läget i länet

Utvecklingen av andelen äldre är en utmaning

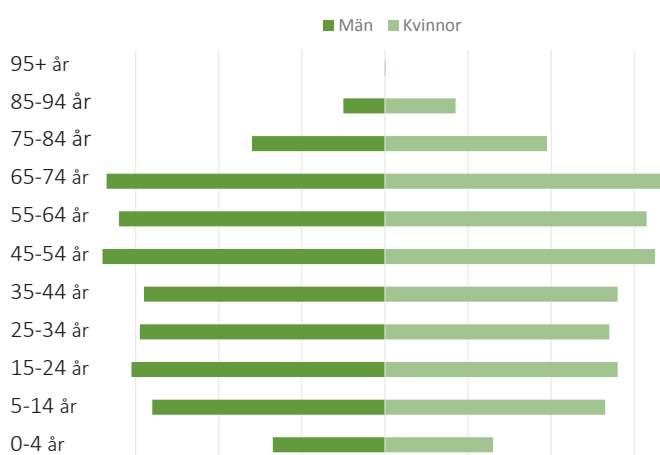
Andelen äldre ökar i hela landet. Idag är ca 20 procent av landets befolkning 65 år eller äldre. År 2050 förväntas denna siffra ha stigit till drygt 23 procent i landet (Boverket). I Gävleborg är idag 23,2 procent av befolkningen 65 år eller äldre och till år 2050 beräknas en ökning till 25,8 procent. Andelen varierar mellan olika kommuner och i länet är det i Ockelbo som andelen äldre förväntas öka mest, från 25,8 procent till 32,2 procent år 2050. (Region Gävleborg 2015:4). Den allt äldre befolkningen är en utmaning för länets kommuner som behöver ha en framsynt planering för att möta kommande behov, dels behovet av bostäder men även av vård och omsorg.

Förväntad ökning av andelen äldre i länets kommuner



Andelen äldre förväntas öka i hela Sverige (Boverket).

Länets befolkning 2015



Befolkningspyramider (SCB).

Rikets befolkning 2015

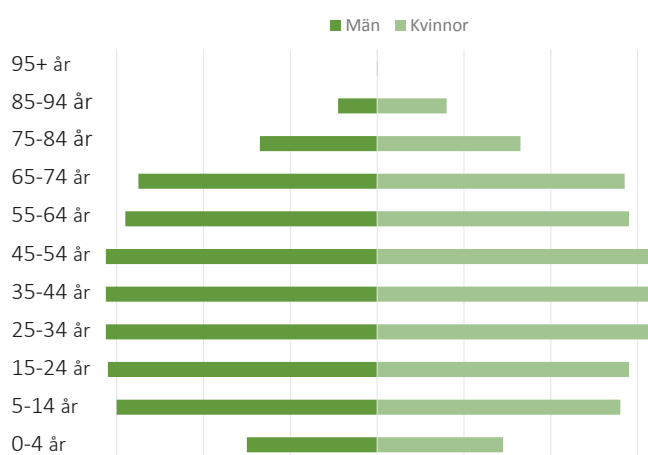




Bild: Johanna Norelius

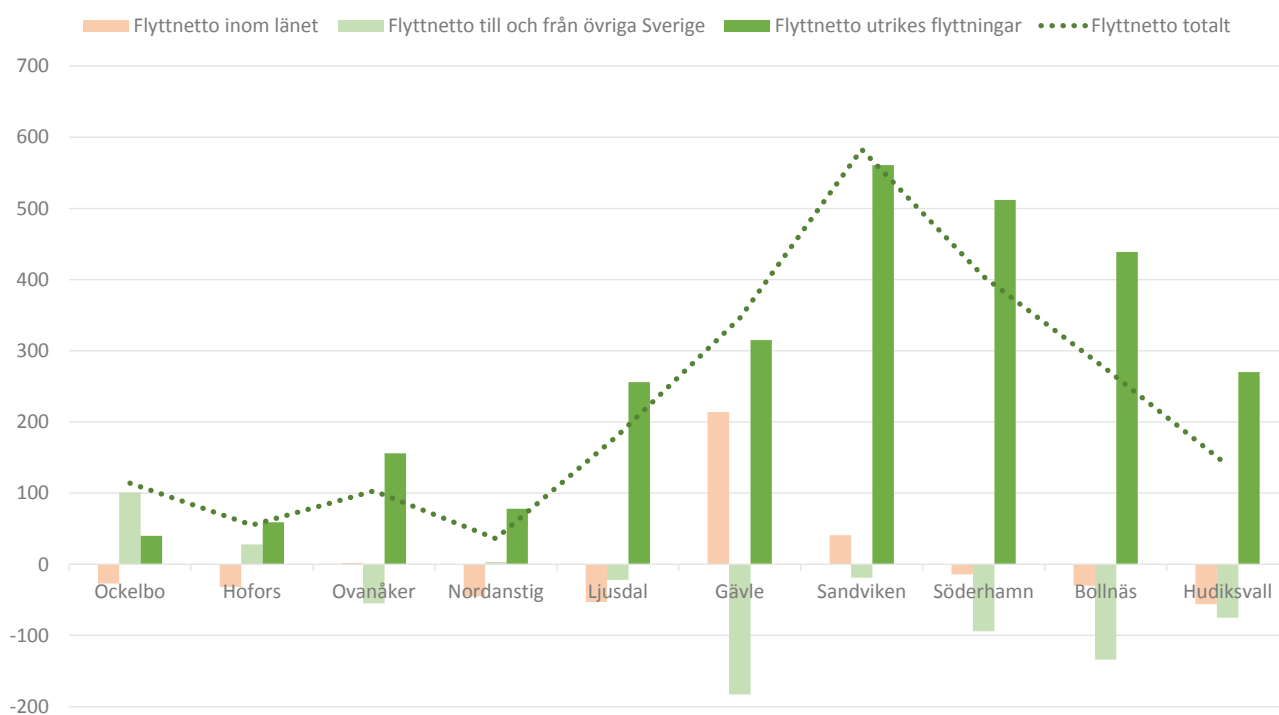
Läget i länet

Flyttningar

Flyttmönstren har förändrats de senaste åren och även om vi inom länet ser en fortsatt urbaniseringstrend där länets invånare flyttar till Gävle, och till viss del Sandviken, har samtidigt alla länets kommuner en positiv inflyttning från utlandet som till stor del förklarar det positiva flyttnettot i alla länets kommuner. Under 2015 kom de flesta utrikes inflyttare från Eritrea och Syrien.

Liksom de senaste åren flyttar fler människor från Gävleborg till övriga Sverige än till Gävleborg från övriga Sverige under 2015. Diagrammet nedan visar dock att Ockelbo, Hofors och Nordanstigs kommuner sticker ut med ett positivt inrikes flyttnetto år 2015. Anledningen är inte att det är fler personer som flyttar till dessa kommuner än till övriga kommuner utan att man i högre grad stannar kvar. 221 personer flyttade till Ockelbo medan bara 120 personer flyttade från. I exempelvis Söderhamn är dessa siffror omvända, 569 personer flyttade till och 663 personer flyttade från kommunen.

Flyttnetto per kommun år 2015



Flyttningar i länet (SCB).

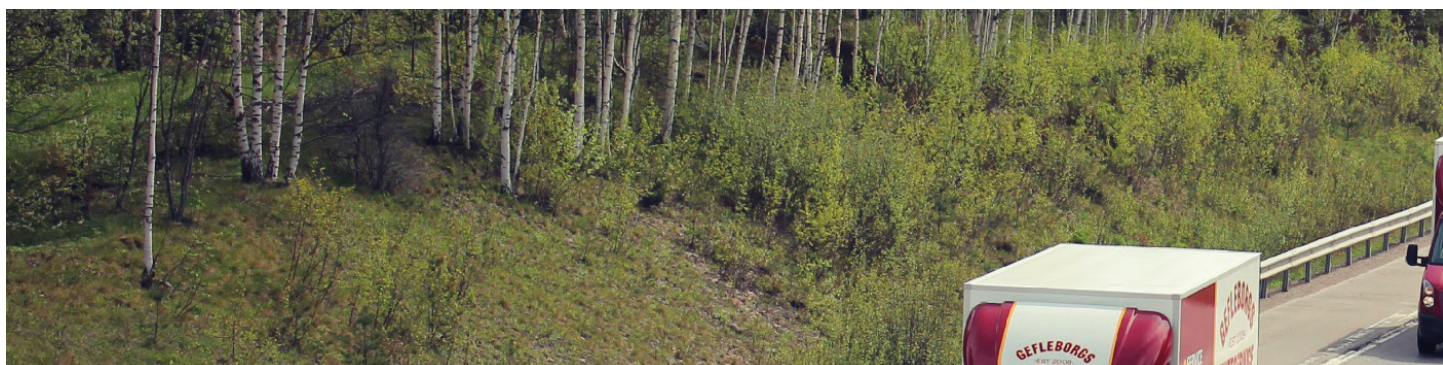
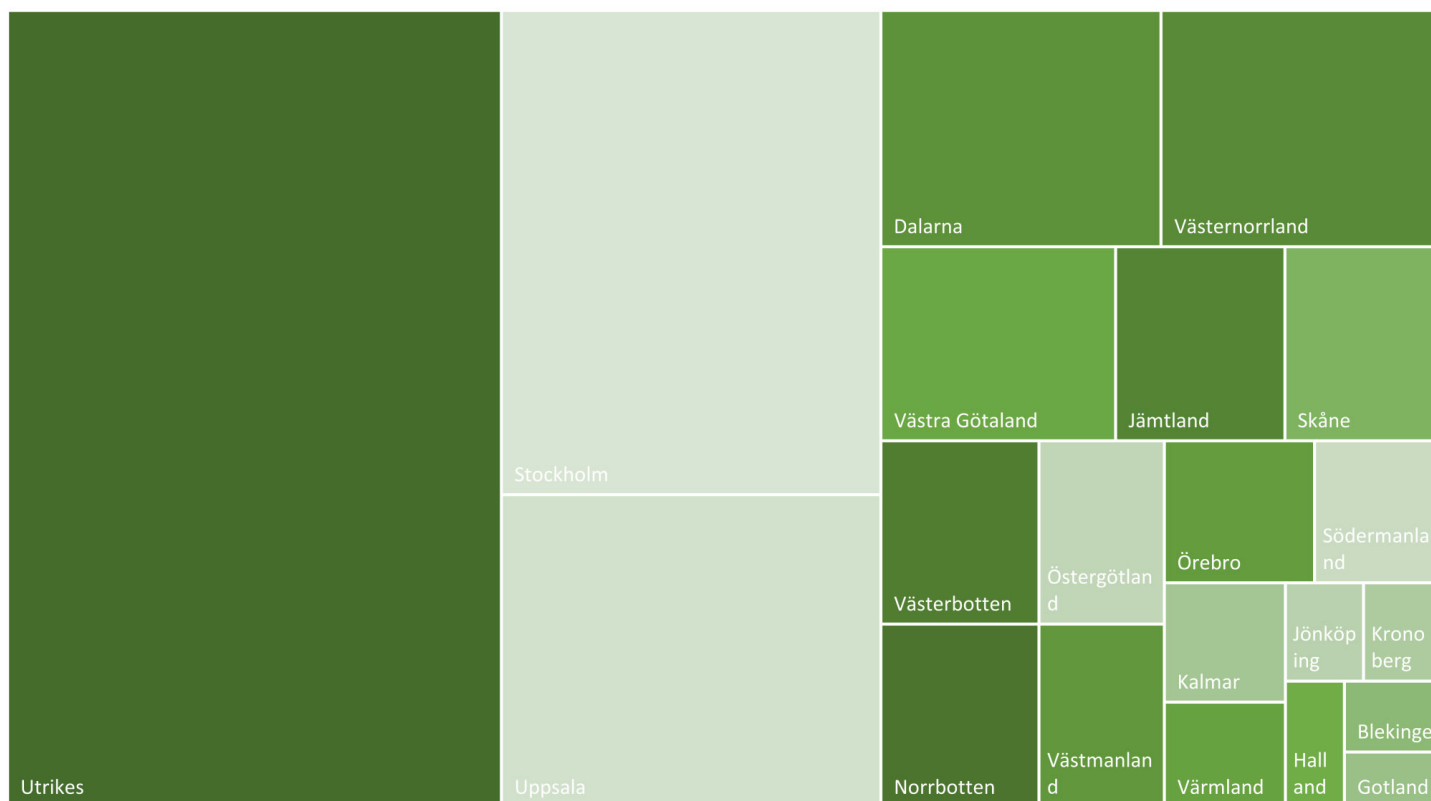


Bild: Gefleborgs flyttservice

■ Stockholm ■ Uppsala ■ Södermanland ■ Östergötland ■ Jönköping ■ Kronoberg ■ Kalmar
 ■ Gotland ■ Blekinge ■ Skåne ■ Halland ■ Västra Götaland ■ Värmland ■ Örebro
 ■ Västmanland ■ Dalarna ■ Västernorrland ■ Jämtland ■ Västerbotten ■ Norrbotten



De flesta inflyttarna till länet kommer från utlandet och närliggande län (SCB).

Trots att flyttnettot till och från övriga Sverige för länet sammantaget är negativt flyttade 7 041 personer till Gävleborg år 2015, främst från grannlänerna och från Stockholms län. De flesta flyttade till Gävle, men många även till Sandviken och Hudiksvall.

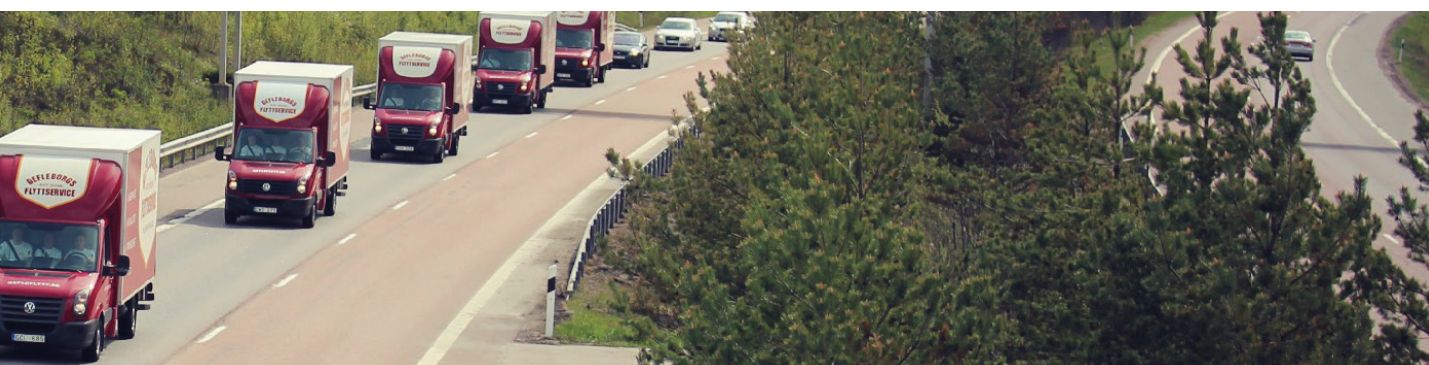


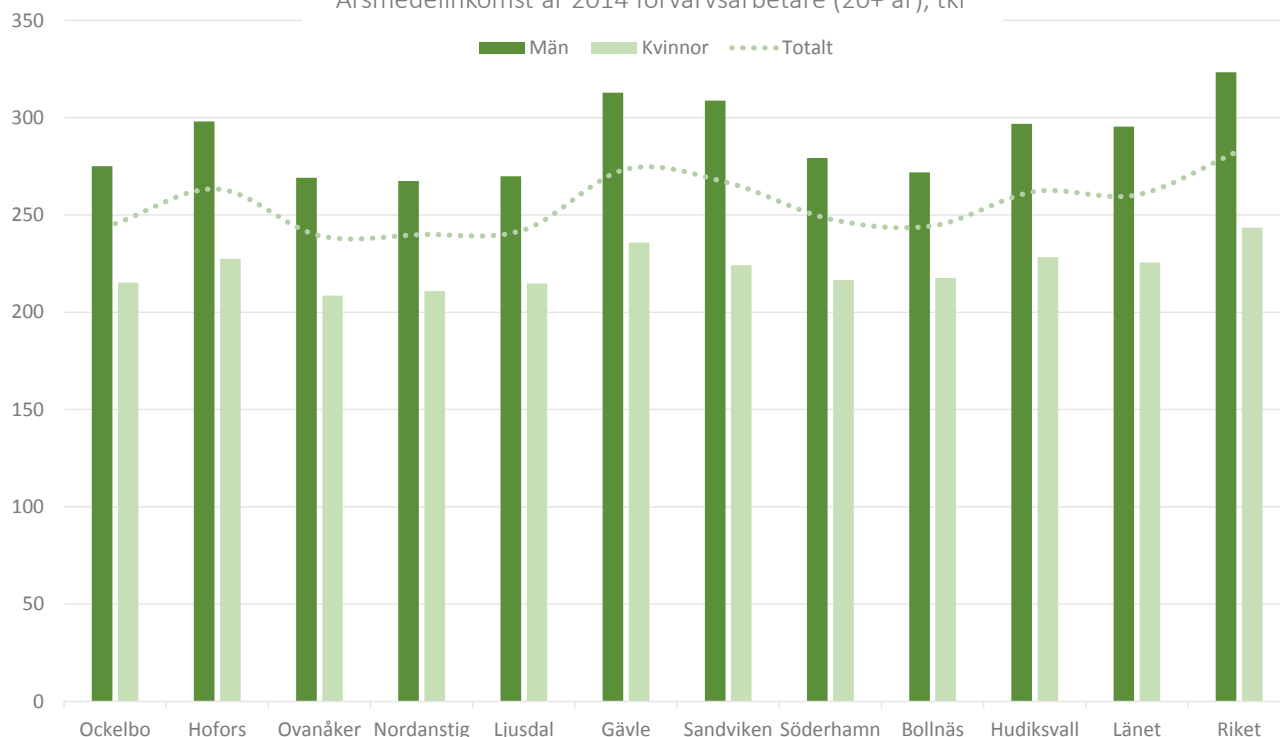
Bild: Gefleborgs flyttservice

Marknadsförutsättningar

Hushållens ekonomi

För de flesta människor beror vilken bostad man kan få och behålla på hushållets ekonomi. Precis som i Sverige i stort skiljer sig inkomstnivåerna anmärkningsvärt mellan kvinnor och män i alla länets kommuner. Årsmedelinkomsten för förvärvsarbetande i Gävleborg låg 2014 på ungefär 283 000 kronor, för kvinnor på 244 000 och för män på 323 000.

Årsmedelinkomst år 2014 förvärvsarbetare (20+ år), tkr



Årsmedelinkomsten i länets kommuner (SCB).

Disponibel inkomst för hushåll 18-64 år 2014

Kommun	Medelvärde (kr)
Ockelbo	361000
Hofors	364000
Ovanåker	362000
Nordanstig	371000
Ljusdal	364000
Gävle	395000
Sandviken	386000
Söderhamn	360000
Bollnäs	351000
Hudiksvall	380000
Länet	378000
Riket	435000

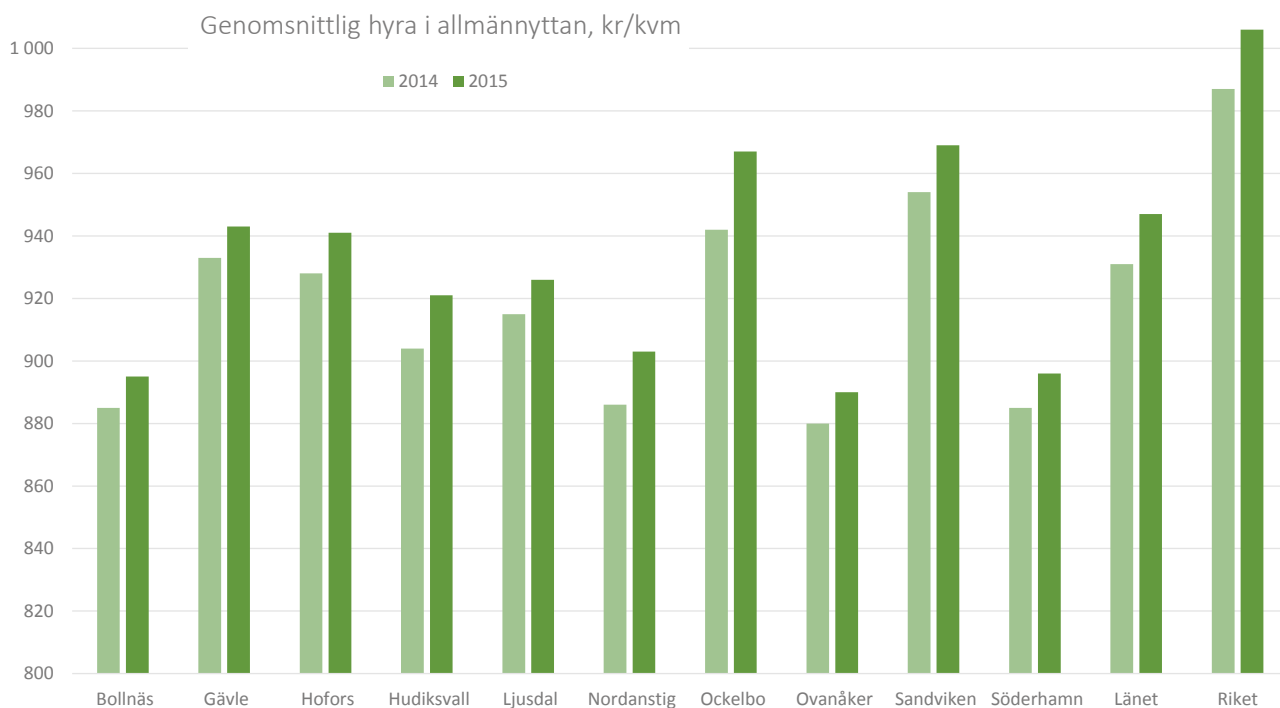
För att bedöma hushållens möjlighet att efterfråga bostäder kan man titta på den disponibla inkomsten, som är summan av hushållens olika inkomster minus skatter och avgifter och alltså kan användas till konsumtion eller sparande. Gävle och Sandviken är de kommuner som har högst disponibel inkomst per hushåll, men ingen av länets kommuner ligger över riksgenomsnittet. (SCB)

Disponibel inkomst för den delen av befolkningen som är i arbetsför ålder (SCB).

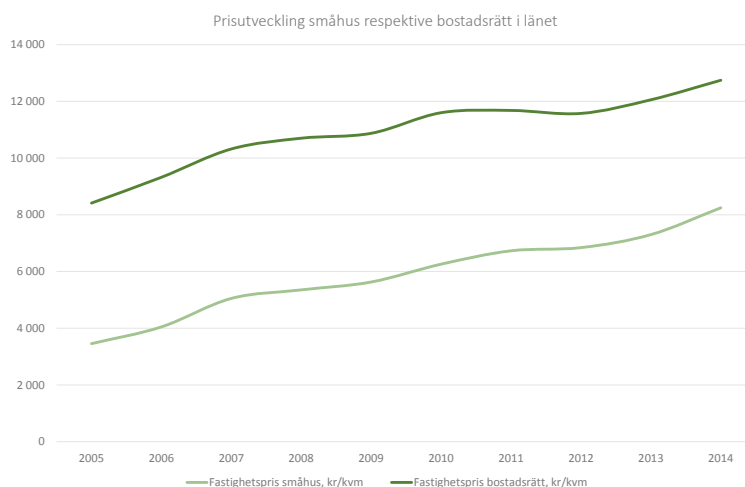
Kostnaderna för bostäder stiger

Boendeutgiften utgör en stor del av den disponibla inkomsten, ca en femtedel (SCB). Över landet är kvinnors genomsnittliga boendeutgift på 63 000 signifikant större än mäns boendeutgift på 61 000. (Boverket 2016:11)

I allmännyttan har den genomsnittliga hyran mellan år 2014 och 2015 stigit relativt lika i både landet som helhet och i länets kommuner, om än något mer i Ockelbo. (Kolada, SCB).



Genomsnittlig hyra i allmännyttan 2014-2015 (Kolada, SCB).



Prisutveckling för småhus och bostadsrätter i länet över tid (Kolada).

Mellan år 2005 och 2014 har fastighetspriserna för småhus och bostadsrätter per kvadratmeter ökat i samtliga av länets kommuner. I Ockelbo ökade fastighetspriset för bostadsrätter med 88 procent under dessa år. För småhus var prisökningen inte fullt lika hög, från 21 procent i Hofors kommun till 42 procent i Hudiksvalls kommun. För länet sammantaget steg priserna mellan 2005 och 2014 med 58 procent i snitt för småhus och 34 procent i snitt för bostadsrätter. (Kolada)

Läget i länet

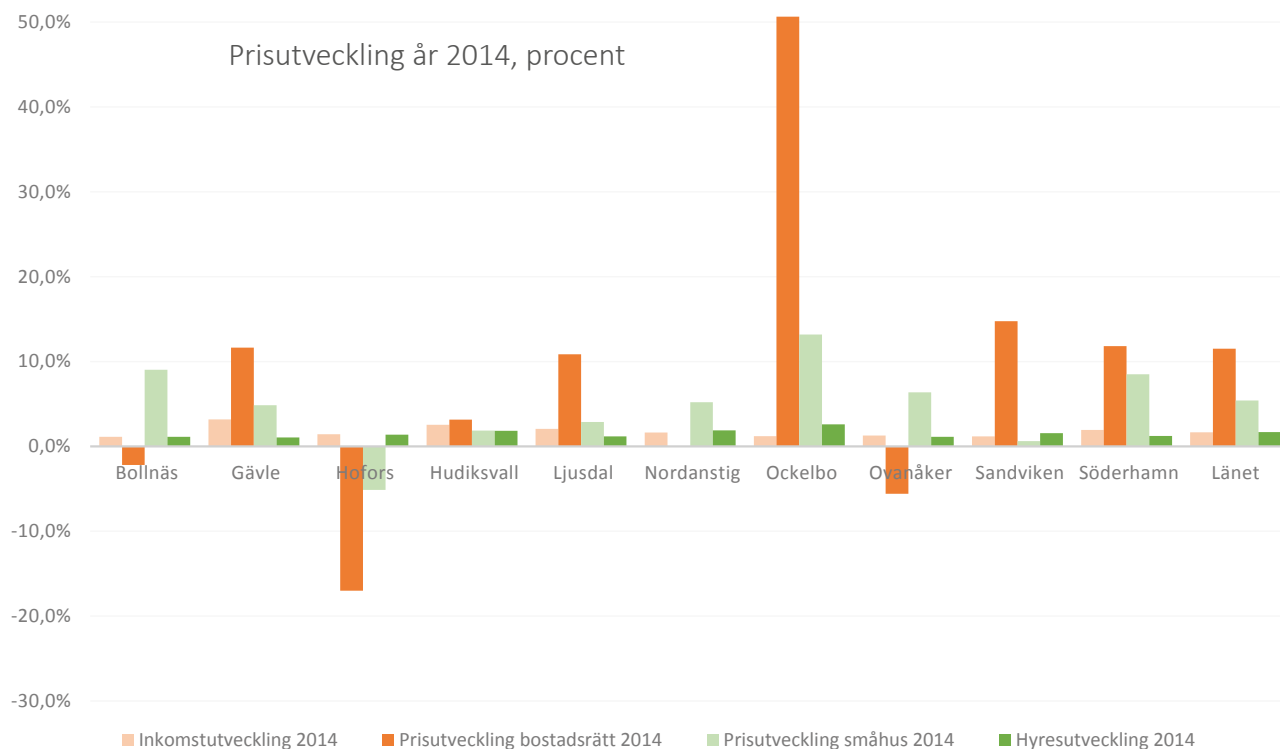
Priserna på bostadsrätter steg under 2014 med 11,5 procent i snitt i länet, och med 5,4 procent på småhus, vilket stämmer överens med prisutvecklingen i hela landet. Fördelat per kommun ser denna trend däremot olika ut. I Ockelbo steg priserna högst, med 50,6 procent, medan priserna sjönk för bostadsrätter i Bollnäs, Hofors och Ovanåker. Hofors är också den kommun i länet som hade en negativ prisutveckling för småhus under 2014. (Kolada).

Inkomstutvecklingen (baserat på årsmedelinkomst för förvärvsarbete över 20 år) i länets kommuner för år 2014 följer inte prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter (avseende kvadratmeterpriset), eller hyresutvecklingen i allmännyttan med undantag från Hofors och eventuellt Hudiksvall. Eftersom inkomstutvecklingen endast redovisar förvärvsarbete vittnar det om svårigheterna för de personer som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden eller ens få inträde.

Prisutveckling år 2014, kr/kvm

Kommun	Bostadsrätt	Småhus
Bollnäs	-2,20%	9,00%
Gävle	11,60%	4,90%
Hofors	-17,00%	-5,10%
Hudiksvall	3,20%	1,90%
Ljusdal	10,90%	2,90%
Nordanstig	-	5,20%
Ockelbo	50,60%	13,20%
Ovanåker	-5,60%	6,40%
Sandviken	14,70%	0,60%
Söderhamn	11,80%	8,50%
Länet	11,50%	5,40%

Prisutveckling för bostadsrätt och småhus (Kolada).



Inkomstutvecklingen följer inte prisutvecklingen för boendekostnader (Kolada, SCB).



Bild: Anna Hedman



Bild: Johanna Norelius



Bild: Johanna Norelius

Arbetsmarknader och kommunikationer



Bild: Johanna Norelius

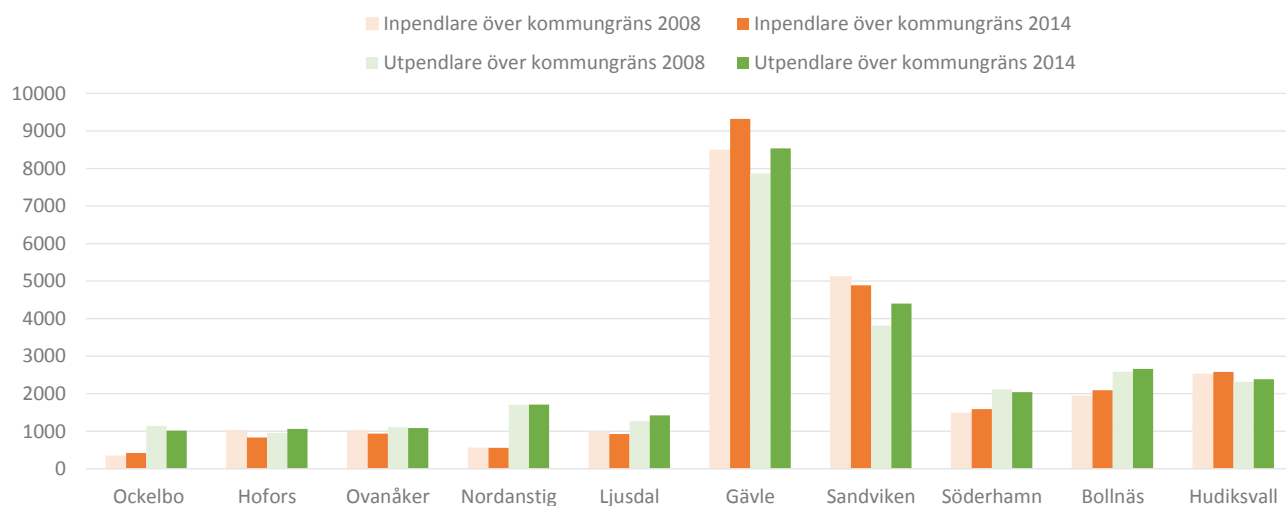
Pendlingsrörelserna ökar med få undantag

Gävleborgs län är ett till ytan relativt stort län vilket innebär att avstånden är förhållandevis stora. Väl fungerande pendlingsmöjligheter skapar större möjligheter att välja boendeort och trots långa avstånd har länet en omfattande pendling såväl inom som till och från länet.

Den största pendlingen inom länet sker idag till och från Gävle kommun och de närmast intilliggande kommunerna.

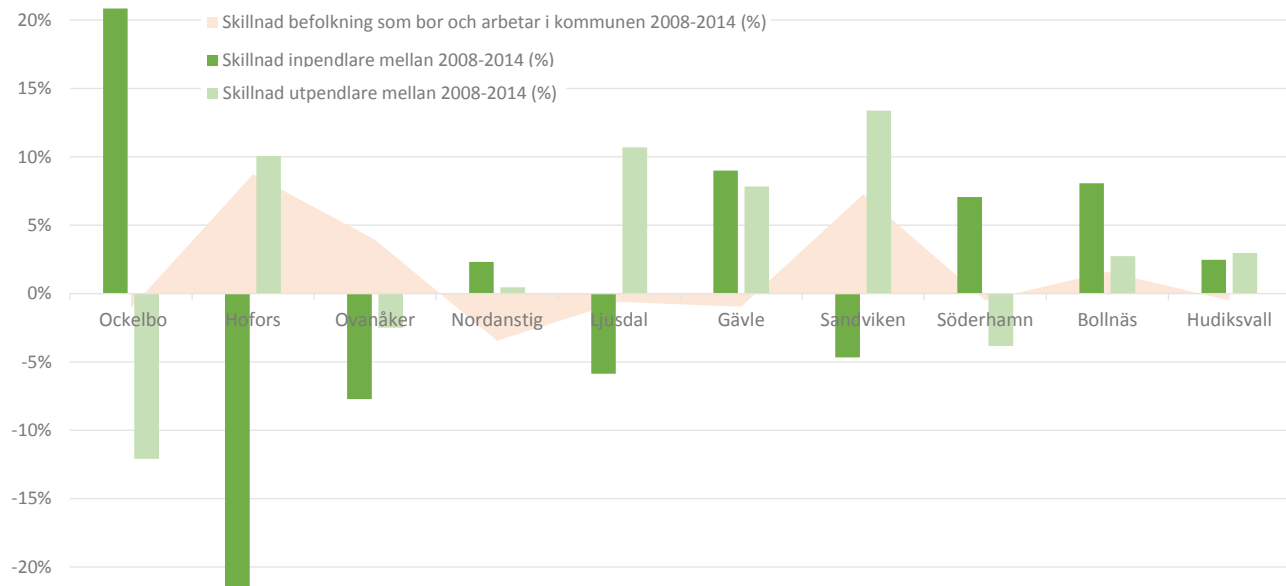
Den kommun som procentuellt har minskat sin utpendling mest under åren 2008-2014 är Ockelbo, vilket kan tolkas som att de fått jobb på hemorten i stället. Det är också Ockelbo som procentuellt ökat sin inpendling mest i och med att de lockar till sig arbetskraft från andra kommuner. Förutom Ockelbo visar även Söderhamn en minskad utpendling medan inpendlingen samtidigt ökat under tidsperioden. Hudiksvall, Bollnäs och Gävle visar alla tre på både ökad in- och utpendling och totalt sett har pendlingsrörelserna ökat sett till hela länet. Hofors är den kommun i länet som procentuellt har minskat sin inpendling mest samtidigt som de har en ökad utpendling. Hofors visar även störst procentuell ökning av befolkning som både bor och jobbar i kommunen.

Pendling i kommunerna



Pendlingen ökar i stort över länet, till störst del sker den till och från Gävle kommun och intilliggande kommuner (SCB)

Pendlingsförändring



Förändring av pendlingsmönstren 2008-2014 (SCB).

Läget i länet



Bild: Johanna Norelius

Antalet sysselsatta bedöms öka

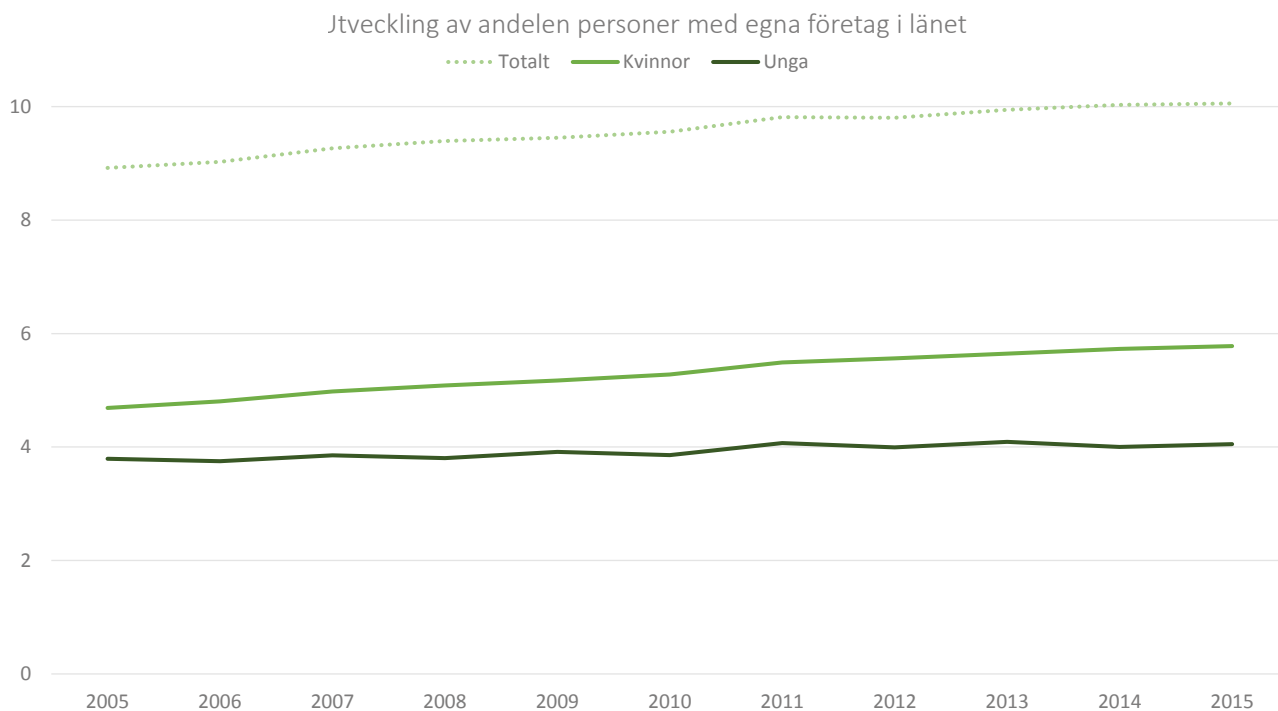
Arbetsförmedlingen gör årligen prognoser över hur sysselsättning och arbetslösheten utvecklar sig. I den senaste prognosen för Gävleborg från juni 2015 görs bedömningen att antalet sysselsatta kommer att öka under 2016, även om också antalet inskrivna arbetslösa kan komma att öka något i och med det ökade antalet nyanlända. (Arbetsförmedlingen)

Under 2015 har arbetslösheten sjunkit något i riket som helhet, men ökat sammantaget i länet och i sex av tio kommuner. De kommuner som haft en minskad arbetslöshet under föregående år är Gävle, Hofors, Hudiksvall och Nordanstig. (Region Gävleborg)

De branscher som sysselsätter flest människor i Gävleborg är vård och omsorg, vilket är den största näringsgrenen i sju av länets tio kommuner, och näst största i resterade tre. I de tre kommunerna är industrin i stället den bransch som sysselsätter flest människor. (Arbetsförmedlingen och Region Gävleborg) De branscher som ökat mest är hotell och restaurang samt informations- och kommunikationsföretag medan industrin minskat mest sedan 2010 (SCB).

Företagsamheten ökar för tredje året i rad

Företagsamheten i länet stiger för tredje året i rad till den högsta noteringen sedan 2002, där Nordanstig har länets mest företagsamma befolkning. Under 2015 har antalet ökat med cirka 140 personer och uppgår idag till drygt 20 600 personer som motsvarar 10,1 procent av befolkningen, men trots detta är företagsamheten låg i jämförelse med andra län. Även nyföretagsamheten är låg i jämförelse med resten av landet där Gävleborg ligger på näst lägst nivå i Sverige. Bland länets kvinnor ökar företagsamheten stabilt medan företagsamheten bland unga (16-34 år) i befolkningen knappt förändrats alls de senaste åren. (Svenskt näringsliv)



Företagsamheten stiger i länet, särskilt bland kvinnor (Svenskt näringsliv).

Bostäder för alla



Finns det bostäder för alla?

I Gävleborg har det mellan 2010 och 2015 byggts i snitt 259 bostäder per år. Nybyggnadstakten behöver öka, men för att lösa nuvarande bostadsbrist krävs även ett effektivare nyttjande av det befintliga beståndet samt en vilja och nyfikenhet att prova nya bostadslösningar.

Det finns en osäkerhet när det gäller nybyggnation i många av länets kommuner där det finns en historia av rivningar. För att undvika att bostäder byggs utifrån nuvarande behov som i ett senare skede inte är aktuellt bör kommunen medvetet använda sig av sina verktyg, som beskrivs närmare längre fram i rapporten. Kommunen kan också eftersträva ett byggande med tekniska förutsättningar som underlättar förändringar av byggnader utifrån rådande behov. Det är också viktigt att bygga på tomter man ser kunna vara attraktiva under lång tid framöver för att i största möjliga mån undvika en bristande efterfrågan. Kommunen har också möjlighet att, utifrån sina verktyg, exempelvis genom en medveten markpolitik möjliggöra för lokala byggföretag att etablera sig på marknaden, vilket i sin tur skapar fler arbetstillfällen.

Obalansen på bostadsmarknaden i länet drabbar särskilt de grupper som är nya på bostadsmarknaden, så som unga och nyanlända, men även äldre har svårigheter att hitta en bostad som motsvarar deras behov.

Åtta av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att de har någon form av förtursystem för bostäder. Sex kommuner uppger att de lämnat förtur till personer som fått arbete i kommunen, nyanlända uppges ha fått förtur i tre kommuner, medan studenter, äldre och personer som behöver bättre tillgänglighet på grund av lättare funktionsnedsättning uppges ha fått förtur i två kommuner. Ungdomar har fått förtur i en kommun. (BME).



Bild: Johanna Norelius

Nyanlända

Gävleborgs kommuner tog under 2015 emot 2 624 nyanlända med uppehållstillstånd. 75 procent av dessa kom från Eritrea och Syrien.

Från och med 1 mars 2016 gäller lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning (bosättningslagen). Den innebär att det är ett gemensamt ansvar för Sveriges kommuner att ta emot nyanlända. Detta innebär också att de tidigare överenskommelserna om mottagande av nyanlända inte längre gäller.

I enlighet med bosättningslagen fastställs kommunalt inför varje år om hur många nyanlända som beviljats uppehållstillstånd och som vistats vid Migrationsverkets anläggningsboende eller är kvotflyktingar som varje kommun ska ta emot. Utöver dessa tillkommer de nyanlända med uppehållstillstånd som väljer att bosätta sig själv i en kommun. Det är viktigt att mottagandet av nyanlända kopplas samman till en strategi eller plan för hur man ska lösa bostadsförsörjningen för denna målgrupp som är en betydande grupp för länets befolkningstillväxt.

Åtta av länets kommuner bedömer att det råder ett underskott av bostäder för nyanlända. De bostäder som saknas är hyresrätter, stora som små med rimlig hyresnivå. Några kommuner anger också att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning vilket försvårar för nyanlända att få en bostad. Bristen på bostäder för nyanlända upplevs likadant över hela landet och framkommer i alla kommungrupper, såväl storstadsregioner som i grupper med mindre folkmängd.

Länets kommuner arbetar alla på ett eller annat sätt för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. De flesta genom ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget och många genom att vid behov ta kontakt med privata fastighetsägare.



Bild: Johanna Norelius

Bostäder för alla

Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som har svårast att få en bostad, vilket är ett problem som funnits i flera år. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 84 procent av landets kommuner att de har ett underskott på bostäder för ungdomar.

Ungdomar har sämre ekonomiska förutsättningar än många andra på bostadsmarknaden och är samtidigt viktiga för en kommuns framtid, varför det är viktigt att det finns ett utbud av bostäder för denna målgrupp. Eftersom fler och fler unga väljer att studera vidare efter gymnasiet, då det i många fall är oundvikligt att inte lämna sin hemkommun, är det viktigt att dessa kommuner arbetar för att unga senare väljer att återvända till hemkommunen eller länet efter studierna.

Enligt bostadsmarknadsenkäten bedömer nio av tio kommuner att det råder ett underskott på bostäder för ungdomar. De flesta av kommunerna anger att det främst beror på att det finns för få lediga lägenheter totalt sett och särskilt för få små lägenheter. Gävle och Sandviken menar vidare att de små lägenheter som faktiskt finns är för dyra för ungdomar.

Sex kommuner uppger att det pågår insatser som underlättar för denna målgrupp att skaffa en egen bostad. Insatserna är allt från hyresrabatter och kort uppsägningstid till nyproduktion av små bostäder och insatser för att minska arbetslösheten bland unga. Endast Ovanåker, Ljusdal och Gävle anger i enkäten att det finns särskilda ungdomsbostäder i kommunen.

Studenter

Precis som för bostäder för ungdomar är det de små och billigare lägenheterna som efterfrågas av studenter. I Gävleborgs län finns särskilda studentbostäder i kommunerna Gävle, Sandviken och Bollnäs. Behovet av bostäder för studenter är störst i Gävle eftersom länets enda högskola är belägen där. Det är dock bara Ockelbo som bedömer att det råder ett underskott på bostäder för studenter, med hänvisningen att det finns få små lägenheter. I Gävle kommun har många studentbostäder byggts den senaste tiden och tack vare det bedöms i enkäten att kommunen gått från underskott till balans. Däremot anges vidare att det finns risk för att det återigen uppstår ett underskott på studentbostäder ifall Högskolan i Gävle får fler utbildningsplatser.



Bild: Johanna Norelius

Äldre

Människor lever idag längre än tidigare och ungefär 20 procent av landets befolkning är 65 år eller äldre. (Boverket). I Gävleborg är andelen äldre högre och i hälften av kommunerna är 26 procent av befolkningen över 65 år. Ovanåker har något högre andel och Gävle är den enda av länets kommuner där andelen äldre är densamma som i landet.

Andelen äldre förväntas öka och till år 2050 finns prognoser som visar att antalet personer över 85 år kommer att ha fördubblats jämfört med idag. I samma takt som den äldre befolkningen ökar så är också flertalet allt friskare längre. Detta resulterar i att människor ofta väljer att bo kvar i sin nuvarande bostad längre upp i åldrarna. I och med minskad efterfrågan blir utbudet av särskilda bostäder för äldre mindre och det blir svårt för de som faktiskt vill flytta. (Boverket). För de äldre som bor på landsbygden finns det ofta ännu färre alternativ än för de som bor i en centralort att hitta ett nytt anpassat boende i sin närmiljö.

Andelen 65 år eller äldre:

Ockelbo	26%
Hofors	26%
Ovanåker	27%
Nordanstig	26%
Ljusdal	26%
Gävle	20%
Sandviken	24%
Söderhamn	26%
Bollnäs	25%
Hudiksvall	25%

Andelen av befolkningen som är äldre (SCB).

I bostadsmarknadsenkäten bedömer sju kommuner att de har en balans på utbudet av särskilt boende för äldre. Nordanstig bedömer att de har ett överskott medan Gävle bedömer det motsatta. Eftersom andelen äldre ökar i länet uppger Sandviken, Bollnäs och Hudiksvall att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte kommer att vara täckt om fem år, trots att de bedömer en balans på utbudet idag och om två år. Ovanåker, som omfattas av samma prognoser gällande en åldrande befolkning, bedömer istället att behovet kommer att vara täckt om två respektive fem år tack vare en långsiktig planering samt nybyggnation planerad till 2017.

Av de seniorbostäder som finns i hela länet anger endast en kommun i bostadsmarknadsenkäten att det finns outhyrda eller osålda sådana, om än i en liten del av beståndet. De få vakanta bostäderna kan i takt med en ökad efterfrågan på anpassade bostäder för äldre skapa en inlåsnings effekt som förhindrar rörligheten på bostadsmarknaden. Därför är det viktigt att uppmärksamma även denna grupp i kommunens planering för bostadsförsörjning.

Funktionsnedsatta

Personer med funktionsnedsättning behöver ofta särskilt anpassade bostäder och i vissa fall en organiserad boendeform såsom servicebostad, gruppboende eller familjehem. I drygt hälften av landets 150 kommuner anges i bostadsmarknadsenkäten att det råder ett underskott på bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Så är även fallet i länets kommuner. Ljusdal och Sandvikens kommun prognostiserar ett ökat behov för framtiden och bedömer tillsammans med Hudiksvalls kommun att obalansen kommer att råda vidare i ett par år.

Åtta kommuner i länet har uppgett att de under 2015 tillgänglighetsinventerat det kommunala flerbostadshusbeståndet och tre kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det privata beståndet av flerbostadshus tillgänglighetsinventerats.

Bostäder för alla



Bild: Johanna Norelius

Hemlösa

Många människor har inte tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och räknas därmed som hemlösa. För att hitta boendelösningar finns det i de flesta kommuner i länet en möjlighet att via kommunen hyra en bostad med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Enligt uppgift från bostadsmarknadsenkäten hyr idag länets kommuner knappt 300 lägenheter som sedan hyrs ut till hemlösa personer.

För att motverka eller på annat sätt avhjälpa hemlöshet arbetar fyra kommuner i länet med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och två kommuner med hyresgarantier. Tre kommuner har överenskommelser med det allmännyttiga företaget att sänka kraven på de bostadssökande genom att exempelvis godkänna försörjningsstöd som inkomst.

Tips till kommunen

Tipsen på motstående sida har sammanställts av SKL som några insatser kommunen kan arbeta med för att underlätta tillgången till bostäder för ungdomar, äldre och andra som har svårare att komma in på bostadsmarknaden.

"Gör det lättare för unga att få tillgång till en bostad genom att ha mer flexibla bostadsköer. En lösning kan vara att fördela ett visst antal mindre lägenheter till unga i en viss ålder, oavsett deras kötid.

Ge det kommunala bostadsbolaget direktiv att se över sina inkomstkrav vid uthyrning och att godkänna försörjningsstöd som inkomst.

Uppmuntra fastighetsägare att ge flera personer möjlighet att dela på ett hyreskontrakt, så att större lägenheter kan användas som kollektivboende.

Ställ krav i samband med markanvisning om att bidra med lägenheter för sociala ändamål.

Inventera befintligt bostadsbestånd och avsätt vissa av de tillgängliga lägenheterna i en särskild kö för personer som är 65 år eller äldre.

Ta tillvara och uppmuntra initiativ om senior- och trygghetsbostäder från branschen och från grupper av äldre. Överväg även ekonomiska incitament, det minskar kommande kostnader. "

(Sveriges kommuner och Landsting, SKL)

Hur möter Gävleborg framtidens behov?



705 000 bostäder till 2025

Vad innebär 705 000 bostäder för Gävleborg?

Boverket tar regelbundet fram byggbehovsprognoser utifrån bland annat befolkningsframskrivningar. I den senaste byggbehovsprognosen (Boverket 2015:18) anges att det i Sverige behöver byggas 558 000 bostäder under perioden 2012-2025 (justerades i oktober 2015 till 705 000). För Gävleborgs del handlar det enligt Boverket om 5 678 bostäder totalt och 406 bostäder per år under nämnda 13-årsperiod, där tre år nu passerat. Boverkets byggbehovsprognos bygger på prognoser över hushållsförändringar och befolkningsprognoser. Befolkningsprognoser har alltid en osäkerhetsfaktor och särskilt är in- och utvandringens storlek svår att förutspå både på kort och lång sikt då den påverkas av såväl Sveriges som omvärldens invandringspolitik. Sannolikt kommer SCB:s nya befolkningsprognos från april 2016 att följas av en ny nationell och nya regionala byggbehovsprognoser.

Boverkets byggbehovsprognoser anger ett kvantitativt byggbehov och visar inte hur det befintliga beståndet och byggbehovet svarar mot efterfrågan. Andelen äldre ökar över hela landet och så även i Gävleborg. Detta är således ett starkt skäl till att anta att byggbehovet även i de FA-regioner som i prognosen beräknas ha inget eller ett lågt byggbehov behöver bygga mer för att möta behovet av bostäder för bland annat äldre med särskilda behov. Utöver detta kan det finnas andra incitament att bygga nytt, till exempel för att möta efterfrågan från särskilda grupper eller attrahera nya invånare. Alla Gävleborgs tio kommuner har, i dialog med Länsstyrelsen, uppgett att de har en önskan att växa och ingen arbetar aktivt för en nedrustning vilket även behöver avspeglas på bostadsmarknaden. Finns det inget att flytta till så kommer inga inflyttare.

På lokal och regional nivå kan olika typer av insatser ske som påverkar befolkningsprognoser och därmed även byggbehovsprognosers utfall. Utbildning och sysselsättning, infrastruktur och boendemiljöer, är samtliga områden där satsningar genom politiska och andra åtgärder kan spela en avgörande roll för regioners framtida utveckling och således väsentligt påverka det framtida byggbehovet.

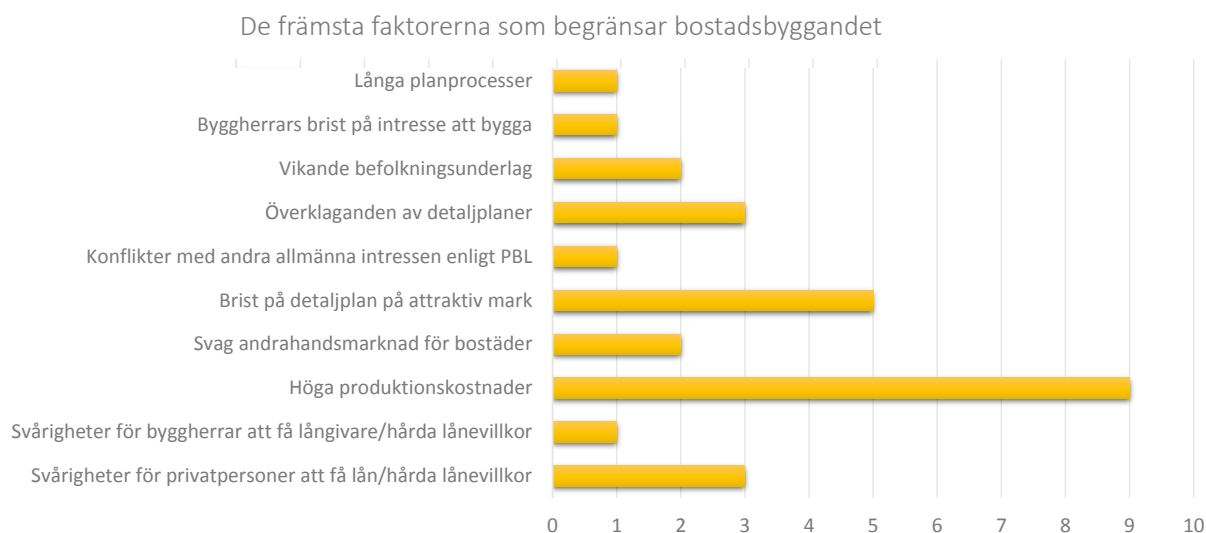
FA-region	Befolkningsförändring	Hushållsförändring	Byggbehov 2012-2025	
	2011-2025	2011-2025	Totalt	Per år
Gävle (Älvkarleby, Ockelbo, 45 Gävle, Hofors, Sandviken)	6987	3931	5402	386
Söderhamn (Söderhamn, 46 Ovanåker, Bollnäs)	-3139	-1397	134	10
Hudiksvall (Hudiksvall, 47 Nordanstig)	-313	-43	142	10
48 Ljusdal	-1904	-867	0	0
Summa	1631	1624	5678	406

Byggbehovsprognos (Boverket).

framtidens behov?

Varför byggs det inte mer?

Enligt kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten är det största hindret för bostadsbyggandet just nu de höga produktionskostnaderna. Att produktionskostnaderna i stort sett är desamma oavsett var i landet man bygger, men att värdet på fastigheten skiljer sig markant beroende på i vilken kommun man bygger, försvårar nyproduktion i många lägen. Samtidigt varierar betalningsförmågan starkt geografiskt. Kommunerna anger också andra faktorer som begränsande för bostadsbyggandet, bland annat brist på detaljplan på attraktiv mark, hårda lånevillkor och överklaganden av detaljplaner.



Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i Gävleborgs tio kommuner (BME).



Bild: Anna Hedman

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Bristen på lämpliga bostäder kan bidra till att hämma kommunens utveckling och tillväxt.

För att kunna analysera situationen krävs bra underlag, t ex statistik, trendanalyser, prognoser och omvärldsbevakning. Tillsammans med dessa underlag ger planmonopolet kommunerna en möjlighet att till viss del påverka vad som kommer att byggas. Där marknaden inte fungerar fullt ut är det ofta möjligt för kommunen att genom sitt kommunala bostadsbolag och i andra former ta initiativ och ansvar för att behovet av olika typer av bostäder täcks. Att kommunen har en bra planberedskap och egna markinnehav är en viktig del för att kunna möta behoven så snabbt som möjligt. Bostadsförsörjningsfrågan måste diskuteras brett i kommunen, politisk enighet är en förutsättning för en framgångsrik bostadsförsörjning över tid.



Bild: Länsstyrelserna

framtidens behov?

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Planering för bostadsförsörjning handlar om att analysera och bedöma behovet av bostäder utifrån den befolkning som finns i kommunen. Stämmer utbudet av bostäder och boendeformer med dagens behov? Kommer utbudet att svara upp mot framtida efterfrågan? Tillgodoses behoven hos olika grupper? Utifrån dessa analyser kan sedan riktlinjer tas fram som beskriver framtida nybyggnation och förvaltning av det befintliga beståndet både på kort och längre sikt. Det är viktigt att alla kommuner, inte enbart kommuner med en ökande befolkning, har en väl förankrad strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningarna. Kommunen ska också i riktlinjerna ange både mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt planerade insatser för att nå uppsatta mål. Kommunen ska i riktlinjerna ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. (Lag 2000:1383) Riktlinjerna bör tas fram i samverkan såväl inom den egna kommunen som i samverkan med andra aktörer, både grannkommuner, fastighetsägare och byggherrar.

Fler kommuner i länet jobbar med riktlinjer för bostadsförsörjningen, men fortfarande har endast fyra kommuner antagna riktlinjer under denna eller föregående mandatperiod vilket är ett av kraven i bostadsförsörjningslagen (BME och lag 2000:1383). Aktuella riktlinjer är också en förutsättning för att kunna beviljas flera av de statliga stöd som regeringen släpper under 2016.



Boverket har tagit fram en ny handledning för arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen som finns på deras webb från och med hösten 2016.

Hur möter Gävleborg

Ägardirektiv är verktyg för bostadsförsörjningen

Ägardirektiven är det främsta verktyget kommunerna har för att styra de allmännyttiga bostadsbolagen så att bostadsförsörjningen i kommunen säkerställs. Detta får naturligtvis inte ske på ett sätt som tvingar det allmännyttiga bolaget att åsidosätta affärsmässigheten eller som missgynnar andra aktörer. I ägardirektiven kan exempelvis anges vilka krav bostadsbolaget ska ställa på inkomst eller anställning.

Sju av länets kommuner har uppdaterade ägardirektiv till de allmännyttiga bolagen som är från 2011, då lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag började gälla, eller senare. (BME)

Bostadsförmedling

Kommunerna ska anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Ingen av länets kommuner använder sig i dag av kommunal bostadsförmedling. Däremot har alla allmännyttiga bolag en egen kö och sex av länets kommuner uppger att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats. (BME)

Kommunala hyresgarantier

Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd.

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning istället för en tillsvidareanställning, men ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad.

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kr per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket. Tre av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att de använder sig av den möjligheten.



Bild: Anna Hedman

framtidens behov?

Fysisk planering

Av översiktsplanen ska det framgå hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder (PBL 2010:900). För att nå målet om goda bostäder för alla behöver kommunerna arbeta aktivt med sin planberedskap och tydligt koppla samman översiktsplaneringen med riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering.

Samverkan

Samarbete mellan kommunala förvaltningar

Nio av tio kommuner i länet uppger att det förekommer samarbete mellan olika förvaltningar när det gäller planering för bostadsförsörjning. Flera kommuner samverkar på flera olika sätt i olika konstellationer, exempelvis med det kommunala fastighetsbolaget eller i kommunens tillväxtgrupp. Förutom samhällsbyggnadsförvaltningen är socialförvaltningen samt en samverkan med politiken genom nämnder och utskott andra parter som nämns när det gäller planering för bostadsförsörjningen. (BME)

Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen (BME 2016)

I arbetsgrupp med handläggare från olika förvaltningar	4 kommuner
I arbetsgrupp med förvaltningschefer (och eventuellt handläggare)	3 kommuner

Samarbeten mellan förvaltningar i länets kommuner (BME).

Regional samverkan

Fyra av tio kommuner uppger att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning. Former av samverkan som nämns är gemensamma seminarier och workshops, remiss av bostadsförsörjningsprogram, men även försök till mer övergripande samverkan som möjlighet att presentera planeringsförutsättningar i flera kommuner och dialog med regionala aktörer som Länsstyrelsen och Region Gävleborg. (BME)

Kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik

Att äga mark kan vara ett betydelsefullt verktyg för kommunerna om de vill kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. (Boverket) Alla länets kommuner uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och åtta kommuner uppger att planer finns på att köpa ytterligare mark för bostadsändamål (BME).

Genom markanvisningsavtal kan kommunerna ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlekar på bostäderna. Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att överlåta eller upplåta ett kommunägt markområde för bebyggande. Riktlinjerna ska innehålla rutiner och grundläggande villkor för anvisning av mark, samt hur prissättning ska ske. Gävle och Hudiksvall anger att de har antagna riktlinjer för markanvisning, resterande åtta kommuner har det inte eller har riktlinjer antagna innan den nya lagen 2104 (2014:899), Ljusdals kommun uppger att riktlinjer beräknas antas i början av 2016 (BME).

Roller och ansvar

Kommunerna har bostadsförsörjningsansvar

Bostadsförsörjning är kommunernas lagstadgade ansvar för alla invånare i kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjning är kommunernas huvudsakliga inriktning för bostadsförsörjningsarbetet som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Boendeplanering är det dagliga arbete med bostadsförsörjningen i kommunerna som rymmer allt från att till exempel planera för attraktiva bostäder till att säkerställa äldres boende.

(Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar)

Länsstyrelsen ska bistå med råd, information och underlag

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. (Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar)

Denna rapport om läget på bostadsmarknaden är ett exempel på underlag som Länsstyrelsen tar fram. I yttranden över kommunernas översiktsplaner ger Länsstyrelsen synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen betonar vikten av att kommunen analyserar konsekvenserna av planen när det gäller bland annat kommunal service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper. Översiktsplanen är ett ofta ett bra instrument för kommunen när det gäller att öka kompetensen och intresset för bostadsplaneringsfrågor.

Länsstyrelsen är också samrådspart i kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Vidare anordnar Länsstyrelsen temadagar och träffar för att gynna samverkan och samordning mellan olika aktörer på bostadsmarknaden.

framtidens behov?



Bild: Johanna Norelius

Källor

Arbetsförmedlingen
www.arbetsformedlingen.se

Arbetsmarknadsutsikterna våren 2015, Gävleborgs län

Boverket
www.boverket.se

Bostadsmarknaden för olika grupper (2016) – andelen äldre ökar
Boende till rimlig kostnad - rapport 2016:11
Behov av bostadsbyggande - rapport 2015:18
Kommunernas verktyg (2016) – mark

Kolada
www.kolada.se

Lagar
Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning
Plan- och bygglagen (2010:900), 3 kap. Översiktsplan

Länsstyrelsen Gävleborg
Bostadsmarknadsenkäten 2002-2016

Region Gävleborg
www.regiongavleborg.se

Befolkningsprognos – rapport 2015:4
Utveckling Gävleborg, statistikrapport okt-dec 2015

SKL
www.skl.se

En bostadsmarknad för alla (2016) – Tips till kommunen

Statistiska centralbyrån (SCB)
www.statistikdatabasen.scb.se

Svenskt näringsliv
www.svensktnaringsliv.se

Företagsamheten 2016, Gävleborgs län

Länsstyrelsens rapporter 2016

- 2016:1 Insektsuppföljning efter stormen Dagmar - Flerårig studie av granbarkborre och rödlistade vedinsekter i fem naturreservat i Hälsingland
- 2016:2 Inventering av ängssvampar i Gävleborgs län 2015
- 2016:3 Kvicksilver i fisk i Gävleborgs län
- 2016:4 Uppföljning av Gävleborgs regionala ANDT strategi fram till 2015 - kunskapsunderlag till ny strategi 2016 – 2020
- 2016:5 Pilotkartering av påverkan på sötvattenstränder
- 2016:6 Regional handlingsplan för landsbygdsprogrammet och havs- och fiskeriprogrammet
- 2016:7 Aktörsgemensam analys över flyktingsituationens påverkan i Gävleborgs län
- 2016:8 Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg

Länsstyrelsen Gävleborg

Rapportnr: 2016:8

ISSN: 0284:5954



Länsstyrelsen
Gävleborg

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

Webbadress: www.lansstyrelsen.se/gavleborg