

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2019



Författare: Nicolas Orozco och Sara Lennmalm

Foto omslag: www.mostphotos.com, Lars Westholm, Arne Trautmann,
Tage Persson

Rapportnummer: 2019:6

ISSN: 0284-5954

Länsstyrelsen Gävleborg

Telefon: 010-225 10 00

Länsstyrelsens rapporter finns på:
www.lansstyrelsen.se/gavleborg

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2019



Länsstyrelsen
Gävleborg

Förord

Länsstyrelserna har i uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i länet. I denna rapport ger Länsstyrelsen sin bild samt analys över hur det ser ut på bostadsmarknaden, framför allt utifrån svaren i den bostadsmarknadsenkät som kommunerna svarar på årligen. Att ha kunskap om nuläget samt analysera vilka behov som finns framöver är viktigt för att kunna planera för bostadsförsörjningen.

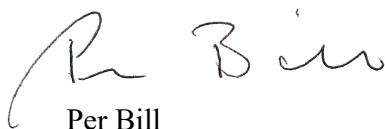
Enligt regeringsformen (1974:152) 1 kap. 2 § har det allmänna i uppdrag att arbeta för att trygga den enskildes rätt till en bostad. En del i Länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar är att analysera bostadsbehovet för särskilda grupper som har det svårare på bostadsmarknaden.

Årets svar i bostadsmarknadsenkäten visar att majoriteten av kommunerna i länet återigen har obalans på bostadsmarknaden. Underskott på bostadsmarknaden drabbar framför allt grupper med svagare ekonomiska förutsättningar samt personer med särskilda bostadsbehov. Trots att byggtakten i länet fortfarande är hög bedöms underskottet i flera av länets kommuner inte kunna byggas bort de kommande tre åren.

För att kunna möta de utmaningar en växande samt åldrande befolkning innebär, krävs god framförhållning och en långsiktig planering för bostadsförsörjningen. Kommunerna i länet jobbar numera mer aktivt med bostadsförsörjningsfrågor och nio av tio kommuner har nu antagna riktlinjer för bostadsförsörjning.

Den här rapporten vänder sig till de som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i Gävleborgs län, såväl kommuner som privata aktörer. Vår förhoppning är att den ska utgöra ett underlag för kommunernas planering samt inspirera till fortsatta samtal och diskussioner om hur vi tillsammans ska arbeta för att kunna möta dagens och framtidens bostadsbehov.

Gävle 3 juni 2019



Per Bill

Landshövding i Gävleborgs län

Innehållsförteckning

Sammanfattning	7
1. Läget i länet	9
1.1 Bostadsmarknaden	9
1.1.1 Bostadsmarknaden om tre år	10
1.1.2 Det bedömda underskottet	11
1.2 Bostadsbeståndet och bostadsbyggandet	13
1.3 Hinder för bostadsbyggande	15
1.4 Statliga stöd för bostadsbyggande	16
1.4.1 Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande	16
1.4.2 Stöd till bostäder för äldre	18
1.4.3 Statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggnation	18
1.4.4 Renovering- och energieffektivisering i vissa bostadsområden	18
2. Befolkningsutveckling	20
2.1 Befolkningsprognos och demografisk utveckling	21
2.1.1 Människor lever längre	22
3. Marknadsförutsättningar	24
3.1 Gävleborgs funktionella geografi	24
Utvecklingsförutsättningar i länet	24
Betydelsen av en Ortsfunktioner	26
3.2 Hushållens inkomst	27
3.3 Antalet sysselsatta ökar	28
3.4 Prisutvecklingen	29
4. Bostäder för alla	31
Bostadsförsörjningsansvar för särskilda grupper	31
4.1 Äldre	32
Hur ser det ut i länet?	33
4.2 Ungdomar	33
Hur ser det ut i länet?	33
4.3 Studenter	34
Hur ser det ut i länet?	34
4.4 Barn	34
Hur ser det ut i länet?	35
4.5 Människor i behov av skyddat boende	35
Hur ser det ut i länet?	35
4.6 Personer med funktionsnedsättning	36
Hur ser det ut i länet?	36
4.7 Nyanlända	37

Hur ser det ut i länet?	38
4.8 Hemlösa	39
Hur ser det ut i länet?	39
5. Bostadsförsörjningsarbetet	40
5.1 Roller och ansvar	40
5.1.1 Kommunerna.....	40
5.1.2 Kommunernas arbete.....	40
5.1.3 Länsstyrelsen	40
5.1.4 Länsstyrelsens arbete	40
5.1.5 Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning	41
6. Källor	42

Sammanfattning

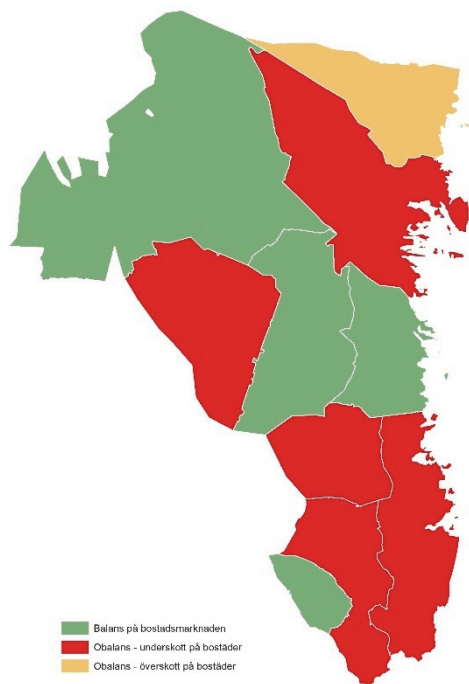
Alla kommuner i Sverige står inför utmaningen att utbudet av bostäder ska motsvara de behov och den efterfrågan som finns, med andra ord en bostadsmarknad i balans. För inte allt för många år sedan revs bostäder i Gävleborgs län men under senare år har länet haft en positiv befolkningsutveckling, vilket ställer andra krav på bostadsbeståndet.

I svaren från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) framgår att sex av länets tio kommuner bedömer att bostadsmarknaden i kommunen är i obalans. I åtta av länets tio centralorter råder det underskott på bostäder. En förmodad utveckling för länets bostadsmarknad mot ett ”normalläge” där en majoritet av länets kommuner har en bostadsmarknad i balans, vilket kunde utläsas av förra årets enkätsvar, har nu vänt tillbaka mot mer obalans igen. Detta gäller inte bara för dagens bostadsmarknad, utan även för bedömningarna kring hur det kommer se ut om tre år.

Underskottet på bostäder är oroande eftersom det slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden, hushåll med lägre inkomster samt människor som har behov av en särskilt anpassad bostad. Underskottet på bostäder får även negativa konsekvenser på arbetsmarknaden eftersom det försämrar möjligheterna att rekrytera rätt kompetens.

Trots en inbromsning för bostadsbyggandet på nationell nivå kan Länsstyrelsen Gävleborg konstatera att bostadsbyggandet i länet fortfarande är på en hög nivå och att det finns intresse att bygga bostäder i länet, även om det skiljer sig åt mellan länets kommuner. Något som har påverkat bostadsbyggandet i länet positivt är de statliga bostadsstödet som infördes 2016. Eftersom produktionskostnaderna är på höga nivåer, likt i övriga Sverige, blir konsekvensen att även boendekostnaderna är höga. Investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande har utgjort en mildrande effekt för boendekostnaderna i länet. Intresset för att bygga kan dock påverkas negativt av brist på detaljplaner på attraktiv mark samt bankernas hårdare lånevillkor gentemot byggherrarna, vilket syns i kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät.

Länsstyrelsen gör bedömningen att länets kommuner är väl medvetna om den problematik som råder på bostadsmarknaden och att samtliga kommuner arbetar för att hantera situationen med målet att klara bostadsförsörjningen för alla. Det märks bland annat genom att nästan samtliga av länets kommuner nu har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning.



Figur 1. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. (BME 2019)

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen Gävleborg ett fortsatt behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper såsom äldre, ungdomar, studenter, barn, nyanlända, hemlösa m.fl. Även om det just nu byggs relativt mycket i länet är de nyproducerade bostäderna sällan möjliga att efterfråga för dessa grupper.

Länsstyrelsen bedömer att arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning av länets kommuner, verksamma aktörer på bostadsmarknaden och av staten.

1. Läget i länet

1.1 Bostadsmarknaden

I 2019 års bostadsmarknadsenkät (BME) svarar fem av de tio kommunerna i Gävleborgs län att det råder underskott på bostäder. Fyra av länets kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans och en kommun bedömer att det råder överskott på bostäder. Svaren gäller kommunerna som helhet.

I jämförelse med svaren i 2018 års bostadsmarknadsenkät har ytterligare två kommuner bedömt att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. De två kommunerna är Ockelbo och Sandviken som båda svarade balans i förra årets enkät.

Nordanstigs kommun har gått från en bostadsmarknad i balans till ett överskott på bostäder. Detta är första gången sedan 2016 som en av länets kommuner gör denna bedömning av bostadsmarknaden. Det är däremot inte överraskande att en av länets kommuner bedömer att det råder överskott av bostäder eftersom den typen av bedömningar har varit vanligt förekommande i tidigare bostadsmarknadsenkäter.

I 2018 års bostadsmarknadsenkät bedömde sju kommuner att bostadsmarknaden var i balans i kommunen som helhet. Denna siffra har gått ner till fyra kommuner i årets bostadsmarknadsenkät. Bostadsmarknadsläget präglas alltså återigen i stort av obalans.

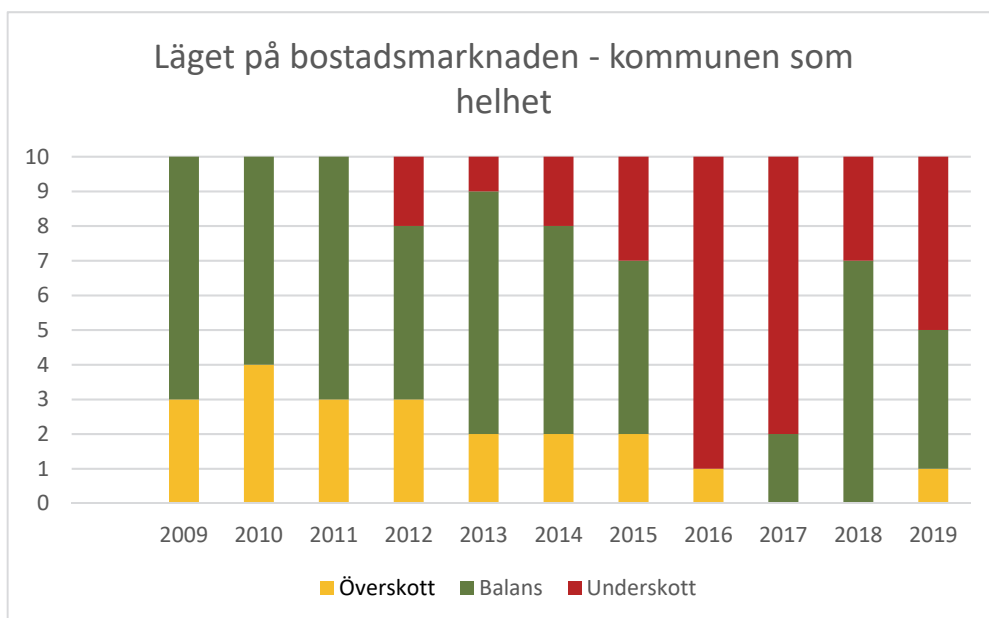
Kommun	I kommunen som helhet	I centralorten	I kommunens övriga delar
Bollnäs	Balans	Underskott	Balans
Gävle	Underskott	Underskott	Underskott
Hofors	Balans	Balans	Balans
Hudiksvall	Underskott	Underskott	Underskott
Ljusdal	Balans	Underskott	Balans
Nordanstig	Överskott	Balans	Balans
Ockelbo	Underskott	Underskott	Balans
Ovanåker	Underskott	Underskott	Balans
Sandviken	Underskott	Underskott	Underskott
Söderhamn	Balans	Underskott	Balans
Underskott	5	8	3
Balans	4	2	7
Överskott	1	0	0

Figur 2: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget. (BME 2019)

Det utbredda underskottet av bostäder i länet inleddes med kommunernas bedömningar i 2016 års enkät och förblev så även under 2017. Detta berodde till stor del på det stora flyktingmottagandet som skedde i länet under dessa år i kombination med låg byggtakt. År 2018 började utvecklingen gå mot ett bostadsmarknadsläge i balans.

Återgången till vad som kan klassas som ett ”normalläge” för länet, det vill säga en regional bostadsmarknad mestadels i balans, har avstannat. Bostadsmarknadsläget i länet kan sägas vara någonstans mellan det utbredda underskott som syntes år 2017 och ett bostadsmarknadsläge i delvis balans som syntes 2018. Vad denna återgång till ett bostadsmarknadsläge mer präglad av obalans beror på är svårt att sätta ord på. Uppgifterna baseras på

bedömningar och ska därför tolkas med viss försiktighet. Den kraftiga vändningen mellan 2017 års enkätsvar där åtta av tio kommuner bedömde att det rådde underskott till 2018 års enkätsvar där endast tre kommuner gjorde denna bedömning kan idag tyckas vara något missvisande även om bostadsbyggandet var högt. Länsstyrelsens bedömning är att årets resultat sannolikt speglar verkligheten bättre.



Figur 3. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. (BME 2009-2019)

När det gäller centralorten svarar åtta av tio kommuner att det i dag råder underskott på bostäder och två kommuner svarar att bostadsmarknaden är i balans. I jämförelse med 2018 års enkätsvar är det en kommun mer som bedömer att bostadsmarknaden är i balans i centralorten.

Underskottet på bostäder är fortsatt mer påtagligt i centralorter och mer påtagligt ju större centralort det är fråga om. Störst underskott råder i Gävle, där underskottet bedöms vara cirka 1500 bostäder.

Sju av länets kommuner bedömer att det råder balans i kommunens övriga delar, medan tre kommuner bedömer att det råder underskott. I jämförelse med 2018 års enkätsvar är det en kommun som ändrar sin bedömning från överskott till balans.

1.1.1 Bostadsmarknaden om tre år

I 2019 års bostadsmarknadsenkät svarar fyra kommuner att det om tre år kommer råda underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. I 2018 års enkät bedömde Gävle och Hudiksvalls kommuner att det skulle råda underskott i kommunen som helhet om tre år. Nu gör även Ockelbo och Sandvikens kommuner denna bedömning. Av de fem kommuner som har underskott på bostäder i dag är det alltså endast en kommun som gör bedömningen att bostadsmarknaden är i balans om tre år. Kommunernas bedömningar över bostadsmarknadsläget om tre år följer de mer pessimistiska bedömningarna som kommunerna gör över bostadsmarknadsläget år 2019 jämfört med år 2018.

Likt förra årets bostadsmarknadsenkät är det två kommuner som bedömer att det kommer råda överskott på bostäder i kommunen som helhet om tre år. Det är alltså endast fyra av länets tio kommuner som bedömer att bostadsmarknaden i kommunen som helhet kommer vara i balans om tre år, vilket är lika

många kommuner som i nuläget med skillnaden att överskott på bostäder återigen dyker upp som ett bekymmer i länet. I en tillbakablick mot föregående års

bedömningar av den framtida bostadsmarknaden går det att se att bedömningarna

skiftar från ett år till ett annat och att dessa sannolikt inte träffar helt rätt. Detta understryker svårighetsgraden för kommunerna att göra denna typ av bedömningar, som i stor grad påverkas av politiska beslut på nationell nivå och andra faktorer som kommunerna inte råår över.

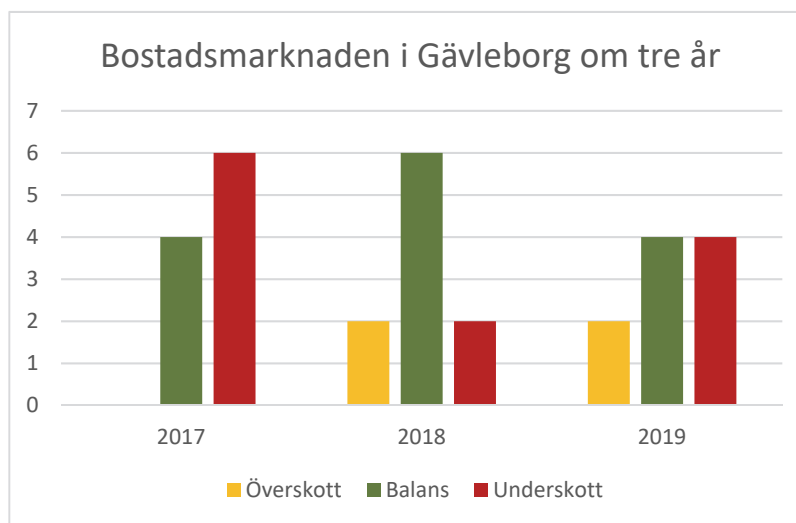
Kommunernas bedömningar över hur bostadsmarknadsläget kommer se ut om tre år på centralorten går allt mer mot balans, en ökning från tre kommuner (Hofors, Nordanstig och Söderhamn) som gjorde denna bedömning i föregående års bostadsmarknadsenkät till fyra kommuner (Hofors, Nordanstig, Ljusdal och Bollnäs) i 2019 års enkät.

Sandvikens kommun är den enda kommun som gör en annan bedömning jämfört med 2018 års bostadsmarknadsenkät när det kommer till bostadsmarknadsläget om tre år i kommunens övriga delar, en ändring från balans till ett bedömt underskott.

1.1.2 Det bedömda underskottet

Som tabellen nedan visar skiljer sig den kvantitativa bedömningen av underskottet åt mellan länets kommuner. En slutsats som kan dras är att det bedömda underskottet för några av länets kommuner är på låga nivåer och skulle kunna byggas bort med ett fåtal projekt, som dock kan vara svåra att få till stånd. Det visar sig i Ockelbo kommuns svar där det bedömda underskottet är mindre än 50 bostäder. Trots denna till synes låga siffra bedömer kommunen att det kommer råda underskott i kommunen som helhet även om tre år. Bostadsbyggandet i Ockelbo bedöms bli lågt kommande år.

Det går även att skönja en förmodad ”mismatch” mellan det befintliga utbudet av bostäder i Söderhamn som leder till bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet samtidigt som kommunen också har svarat att det råder underskott på mellan 101 - 500 bostäder. En slutsats som



Figur 4. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet om tre år. (BME 2017-2019)

kan dras är att en del av det befintliga beståndet inte är tillräckligt attraktivt och att det behöver byggas i mer centrala lägen.

"Det finns ett visst överskott på flerbostadshus som ligger i områden som inte är efterfrågade och som också kan ha omfattande renoveringsbehov". (BME 2019)

Två av de kommuner som har gjort bedömningen att det råder underskott på bostäder har ingen kvantitativ bedömning av underskottets storlek, vilket för Sandvikens del har inneburit svårigheter att göra en uppskattning av läget på bostadsmarknaden.

"Det saknas en tydlig överblick över bostadsmarknadsläget i Sandviken. Under de senare åren har några bostadshus rivits och andra byggts. Samtidigt saknas en överblick över helheten och det faktiska bostadsbehovet. I och med att vi saknar det underlaget är det svårt att göra en uppskattning av Sandvikens bostadsmarknadsläge." (BME 2019)

Kommun	Det bedömda underskottet på bostäder 2018
Bollnäs	50 – 100 bostäder
Gävle	1 001 - 5 000 bostäder
Hofors	x
Hudiksvall	Kommunen har ingen kvantitativ bedömning av behovets storlek
Ljusdal	50 – 100 bostäder
Nordanstig	x
Ockelbo	Mindre än 50 bostäder
Ovanåker	Mindre än 50 bostäder
Sandviken	Kommunen har ingen kvantitativ bedömning av behovets storlek
Söderhamn	101 – 500 bostäder

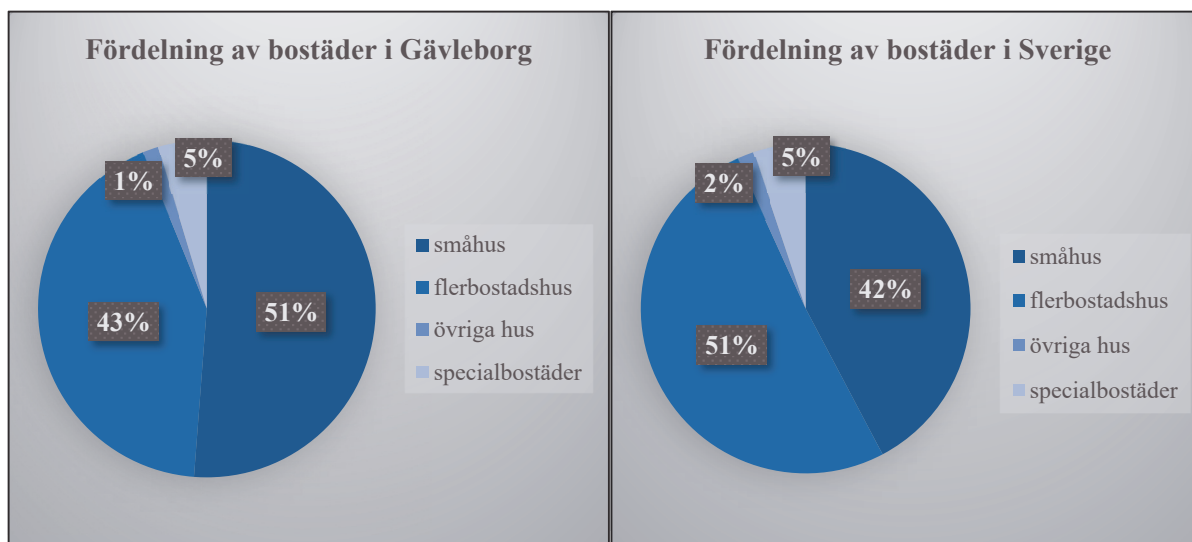
x=inget svar

Figur 5. Kommunernas bedömningar av underskottet på bostäder. (BME 2019)

1.2 Bostadsbeståndet och bostadsbyggandet

År 2018 uppgick antalet bostäder i Gävleborgs län till 146 628, vilket är en ökning med 1402 bostäder jämfört med år 2017. Fördelningen av bostäder i länet var 51,2 % småhus (minskning med 0,4 % på ett år) och 42,6 % flerbostadshus (ökning med 0,2 % på ett år). Därtill kommer specialbostäder och övriga hus. Andelen småhus i länet överstiger den genomsnittliga andelen småhus för landet, medan andelen flerbostadshus understiger den genomsnittliga andelen för landet.

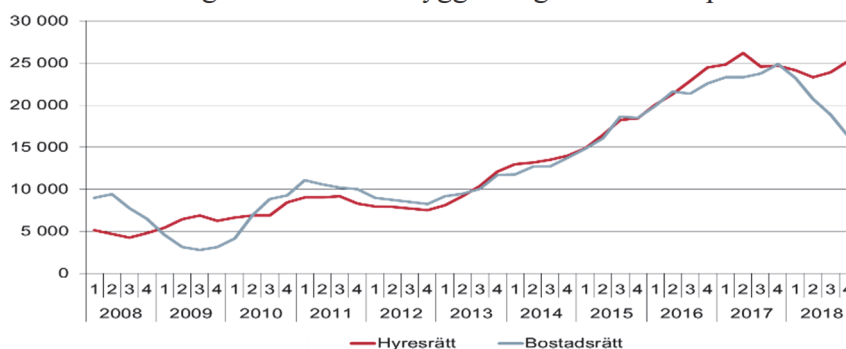
+1402
bostäder



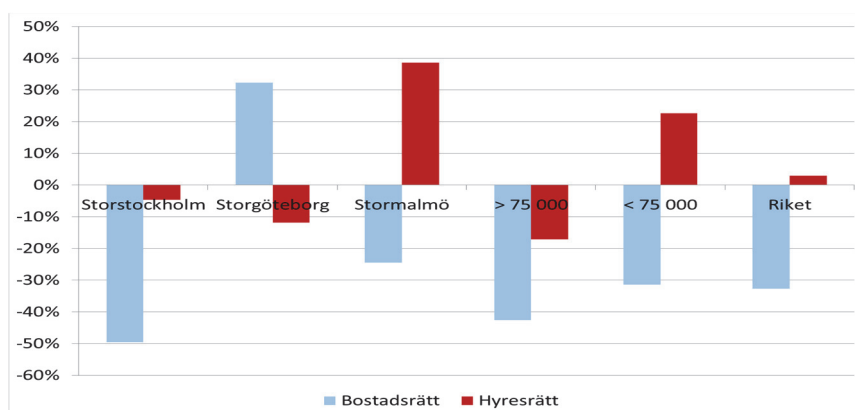
Figur 6. Fördelning av andel småhus, flerbostadshus, övriga hus och specialbostäder i Gävleborg och i landet som helhet 2018. (SCB)

På nationell nivå minskade bostadsbyggandet under 2018 från höga nivåer. Cirka 56 000 bostäder påbörjades under 2018 (inräknat nettoombyggnad), vilket är en minskning med 17 % jämfört med 2017 (67 100 bostäder). Det finns dock stora regionala skillnader när det kommer till antalet påbörjade bostäder. I Storstockholm påbörjades cirka 13 200 bostäder, vilket är en minskning med 36 %. Däremot ökade antalet påbörjade bostäder något i Storgöteborg och i Stormalmö. Bland mindre och medelstora kommuner var byggandet mer eller mindre oförändrat.

Som grafen nedan visar minskade byggandet av bostadsrätter kraftigt under 2018. Hyresrättsbyggandet var under 2018 på ungefär samma höga nivåer som föregående år. Ett ökat hyresrättsbyggande som kompenserar för en drastisk minskning av bostadsrättsbyggande går inte att se på nationell nivå.



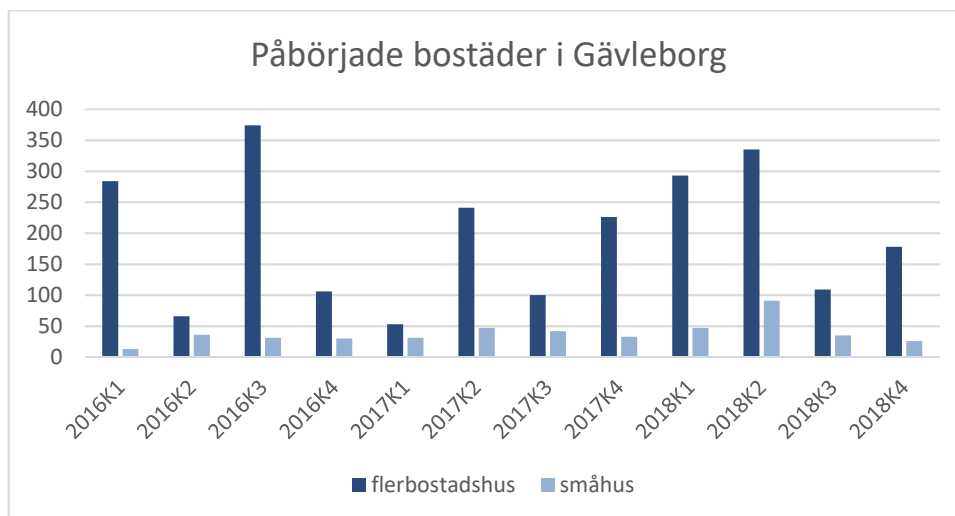
Figur 7. Påbörjade bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus i Sverige 2008-2018. (SCB)



Figur 8. Påbörjade bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus i Sverige år 2018 fördelat på storstadsområden, större kommuner samt mindre kommuner. (SCB)

Prognoser för hur byggtakten kommer utvecklas under 2019 har stor spännvidd, men de pekar alla på en fortsatt minskning av antalet påbörjade bostäder jämfört med 2018. En konsekvens av detta blir att svagare aktörer i byggbranschen riskerar att slås ut.

Tendensen med minskat bostadsbyggande kunde inte ses i Gävleborg under 2018. Antalet påbörjade bostäder var då fortsatt högt i länet och översteg nivåerna från både 2017 och 2016.



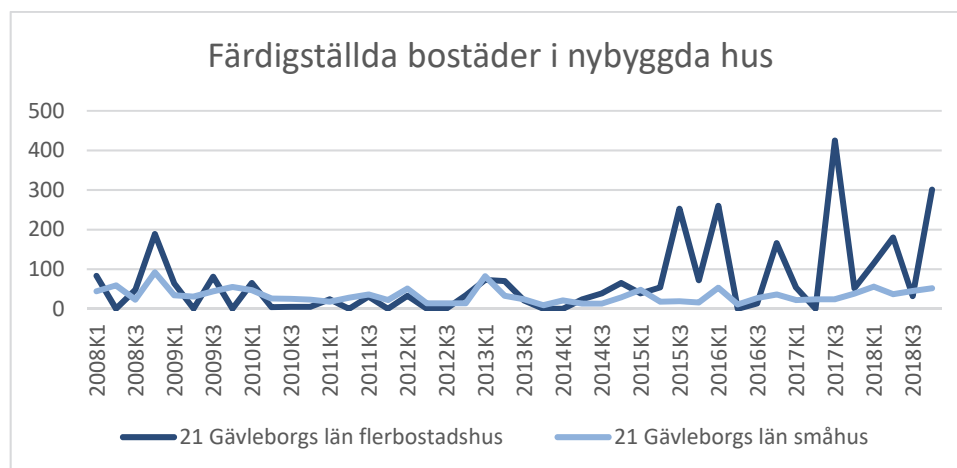
Figur 9. Påbörjade bostäder i Gävleborg 2016-2018. (SCB)

I årets bostadsmarknadsenkät har dock kommunernas bedömningar över antalet påbörjade bostäder år 2019 justerats ner från förra årets bedömning på 1310 bostäder till 1101 bostäder. Anledningen bakom denna justering är en ny bedömning över antalet påbörjade bostäder i Gävle kommun från 880 bostäder till årets bedömning på 600 bostäder.

Kommunernas bedömningar för år 2020 är dock fortsatt på höga nivåer, 1289 påbörjade bostäder i länet, även om denna uppgift innehåller mycket osäkerheter.

Förra året färdigställdes 818 bostäder i flerbostadshus och småhus i länet, vilket är den högsta siffran som har noterats för länet under den senaste tioårsperioden. Denna, för länet, höga siffra bärs upp av ett ovanligt stort antal färdigställda bostäder i flerbostadshus – 628 stycken under 2018.

Antalet färdigställda bostäder i småhus har varit relativt stabilt under den senaste tioårsperioden, medan färdigställandet av bostäder i flerbostadshus har varierat betydligt mer över tid.

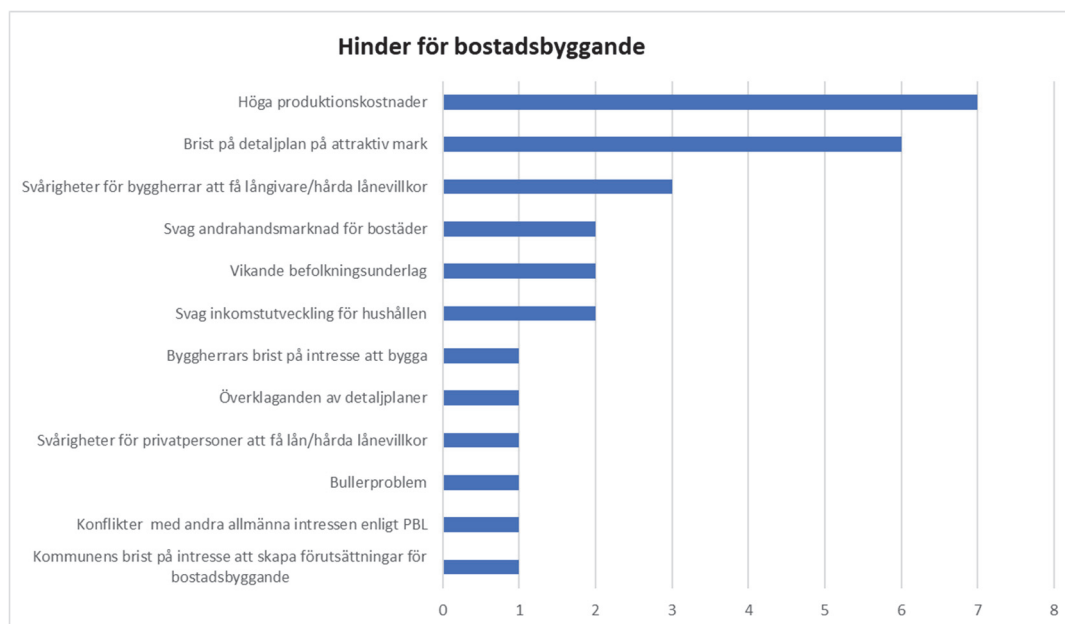


Figur 10. Färdigställda bostäder i nybyggda hus i Gävleborg 2008-2018. (SCB)

1.3 Hinder för bostadsbyggande

Höga produktionskostnader tillsammans med brist på detaljplan på attraktiv mark är alltså de faktorer som anses vara mest begränsande för bostadsbyggandet i länet.

Den tredje mest begränsande faktorn är svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor, vilket tidigare inte har ansetts vara en av de mer begränsande faktorerna enligt kommunerna i länet.



Figur 11. Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i länet. (BME 2019)

Hur bostäder ska finansieras framöver är en högaktuell fråga i länet om tendensen är sådan att långgivare blir allt mer restriktiva i sin långgivning. Detta ”nya” hinder är särskilt problematiskt sett till att endast en av kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät svarar att det råder brist på intresse bland byggherrar att bygga jämfört med förra årets tre kommuner. När intresset för att bygga i länet nu har ökat möter det alltså på motstånd. En slutsats som kan dras är att privata aktörer har visat ett större intresse av att bygga på senare tid, men att de på svagare marknader möter svårigheter att få lån. De tre kommuner som har svarat att detta är en av de mest begränsade faktorerna för bostadsbyggandet är Ockelbo, Hofors och Sandviken.

”... En annan utmaning är att möta efterfrågan på svagare bostadsmarknader där det finns en efterfrågan av nyproduktion men där priserna på begagnade bostäder gör det svårt att få krediter eller i övrigt det kan uppfattas riskfyllt för byggherrar” (BME 2019)

1.4 Statliga stöd för bostadsbyggande

Länsstyrelserna har en lång historik av att hantera ekonomiska stöd inom bostadssektorn. Hösten 2016 infördes tre stöd med syfte att underlätta för bostadsbyggandet i landet samt stödja renoveringsprojekt i utsatta bostadsområden: ett statligt stöd till bostäder för äldre personer, ett investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande samt ett renoverings – och energieffektiviseringsstöd. I detta avsnitt ges en översiktlig genomgång av stöden samt en redogörelse för hur pass sökta de varit i Gävleborgs län.

1.4.1 Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Syftet med detta stöd är att det ska byggas fler hyresbostäder och bostäder för studerande. Bostäderna ska ha rimliga boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion.

Boendekostnaderna (presumtionshyror) regleras genom bestämda normhyresnivåer som kan skilja sig åt mellan kommuner. Stödet ges för nybyggnad, ombyggnad och tillbyggnad. Hittills har 14 byggprojekt i länet, mestadels nyproduktion med allmännyttan som sökande, fått statligt stöd.

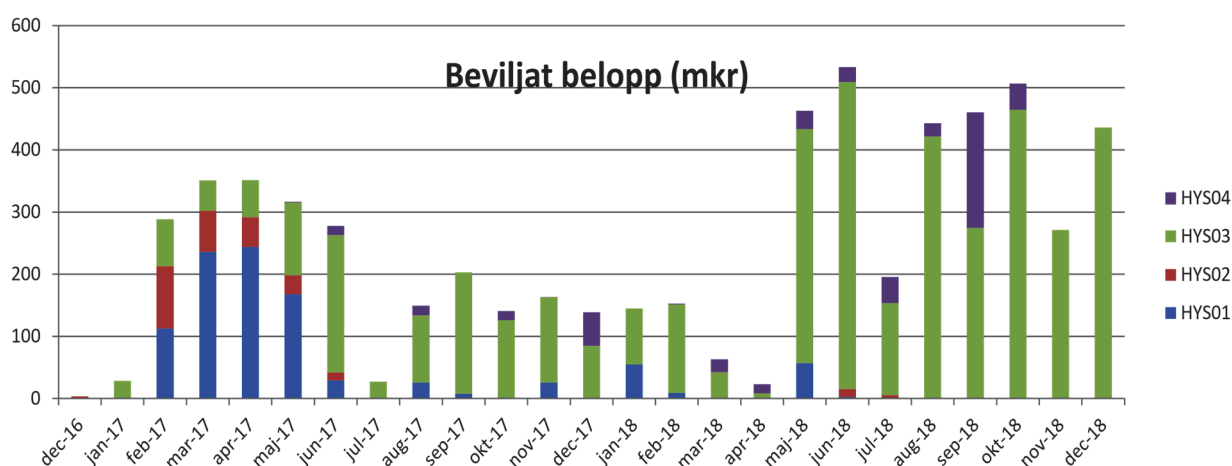
Sökande	Kommun	Fastighet	Antal bostäder	Nybyggnad/ombyggnad	Normhyra per kvm	Stöd (kr)
AB Hudiksvallsbostäder	Hudiksvall	Iggesund 14:52	24	Nybyggnad	1 300	4 569 120
AB Hudiksvallsbostäder	Hudiksvall	Övernäs 2:72	18	Nybyggnad	1 300	3 002 000
AB Hudiksvallsbostäder	Hudiksvall	Ede 42:6	18	Nybyggnad	1 300	3 445 080
Bygg o Bo Gävle AB	Gävle	Furuvik 101:6	6	Nybyggnad	1 088	1 669 500
AB Hudiksvallsbostäder	Hudiksvall	Enångers-Svedja 2:3	6	Nybyggnad	1 300	889 200
Alfta-Edsbyns Fastighets AB	Ovanåker	Nordanå 1:56	20	Nybyggnad	1 300	4 920 000
AB Bollnäs Bostäder	Bollnäs	Torsberg 6	32	Nybyggnad	1 300	5 760 000
AB Gavlegårdarna	Gävle	Alderholmen 4:31	68	Nybyggnad	1 350	28 383 819
AB Gavlegårdarna	Gävle	Hemsta 17:4	37	Nybyggnad	1 145	9 491 700
AB Ljusdalshem	Ljusdal	Tälle 27:14	23	Nybyggnad	1 300	3 363 000
AB Gavlegårdarna	Gävle	Villastaden 15:2	12	Nybyggnad	1305	3 480 000
Sandvikenhus AB	Sandviken	Röksvampen 2	8	Nybyggnad	1317	2 129 524
Bollnäs Bostäder AB	Bollnäs	Ljungheden 2	3	Ombyggnad	1 350	498 837
AB Gavlegårdarna	Gävle	Sätra 54:2 Sätra 54:3	117	Nybyggnad	1230	30 136 800
Totalt: 14			392		1277,5	101 738 580

Figur 12. Utbetalda ansökningar inom investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Totalt har drygt 100 miljoner kronor utbetalats till byggprojekt i länet som tillsammans har tillfört nära 400 nyproducerade bostäder med lägre hyresnivåer än vad som annars hade varit fallet. Fyra byggprojekt har beviljats stöd, men har ännu inte färdigställts och därför inte fått några utbetalningar.

Uppföljningstiden för dessa projekt är 15 år, vilket möjliggör att Länsstyrelsen kan kräva återbetalningar om bostäderna används på annat sätt än vad som är villkorat i beslutet.

År 2018 gjordes ändringar i stödet. I diagrammet nedan kan man se att de ändringar som gjordes (höjda normhyresnivåer och höjda stödbelopp) ledde till ökat antal ansökningar på nationell nivå. HYS01 och HYS02 är benämningar för det tidsbegränsade stödet som gick att söka till och med februari 2017, medan HYS03 (hyresbostäder) och HYS04 (bostäder för studerande) är det långsiktiga investeringsstödet som påverkades av budgeten.



Figur 13. Beviljat belopp för investeringsstödet i landet. (Boverket)

Det plötsliga stoppet för Länsstyrelsen att inte kunna ta nya beslut från och med 1 januari 2019 påverkade några byggprojekt i länet på så sätt att beslut inte hann tas under 2018. Dessa ansökningar avsåg både hyresbostäder och studentbostäder. I Januariavtalet, som träffades mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet, står det att investeringsstödet ska göras om. Stödet ska enligt avtalet koncentreras och effektiviseras samt riktas mot hyresrätter i hela landet. I vårändringsbudgeten har regeringen avisat att investeringsbidraget återinförs, men att utformningen inte är bestämd.

Regeringen anser emellertid att redan inkomna ansökningar om stöd ska kunna behandlas och har föreslagit att medel avsätts för detta. Anslaget minskas för 2019 med 750 000 000 kronor. De medel som riksdagen anvisat för 2019 bedöms ändå överstiga vad som behövs för att hantera de ansökningar om utbetalning av tidigare beviljade stöd som förväntas komma in under 2019. Framtida anslag till stödet kommer vara högst 6 000 000 000 kronor (inklusive tidigare åtaganden) åren 2020–2022¹.

Länsstyrelsen Gävleborg drar slutsatsen att investeringsstödet har haft stor betydelse för länet. Alla projekt som har erhållit stöd har kunnat sänka

¹ Vårändringsbudget för 2019

hyresnivåerna till nivåer som inte hade varit aktuella annars. Länsstyrelsen bedömer att betydelsen av den här typen av stöd ökar när bostadsbyggandet nu viker nedåt, inte minst med tanke på att köpkraften i länet är relativt låg och att det enda alternativet för många människor är hyresrätt. Ett återinfört stöd blir sannolikt centralt för att få till stånd framtida bostadsprojekt i länet.

Nyproduktion är dock inte det enda svaret på hur de grupper som har det allra svårast på bostadsmarknaden ska kunna få ett lämpligt boende. Trots att hyresnivåerna blir reducerade tack vare stödet är de fortfarande på nivåer som inte kan efterfrågas av alla. De billigaste boendena finns även fortsättningsvis i det äldre beståndet. Det är genom att få till ökad rörlighet i det äldre beståndet som de största positiva effekterna kan fås för människor som har ansträngd ekonomi, även om det givetvis behövs nybyggnation för en växande befolkning.

1.4.2 Stöd till bostäder för äldre

Syftet med stödet är att det ska byggas fler bostäder för äldre personer, exempelvis trygghetsbostäder och särskilda boenden. Stödet får lämnas för både ny- och ombyggnation samt anpassningsåtgärder av gemensamma utrymmen. Det nuvarande stödet har varit möjligt att söka från och med hösten 2016. Antalet ansökningar i länet har varit stort och intresset för att söka stödet har också stigit det senaste året. Under 2018 inkom 19 ansökningar om stöd. Under 2019 har det hittills inkommit 15 ansökningar om stöd till Länsstyrelsen. Många av ansökningarna utgörs av anpassningsåtgärder i befintliga byggnader för att öka möjligheterna till kvarboende för äldre, men det ansöks även om stöd till trygghetsbostäder och särskilda boenden. Länsstyrelsen ser ett ökande intresse för ansökningar om stöd till trygghetsbostäder.

1.4.3 Statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggnation

Detta stöd kan kommuner söka för att finansiera sanering av förorenad mark för bostadsbyggande. Regeringen har avsatt 260 miljoner kronor per år för stödet.

Vid Östernäs, i Ljusdals kommun, låg tidigare ett sågverk som genom sin verksamhet har bidragit till föroreningar i området. Föroreningarna är av en sådan sort och mängd att marken inte är lämplig för bostadsändamål. Ljusdals kommun har ansökt, via Länsstyrelsen Gävleborg, om medel från Naturvårdsverket för att kunna sanera marken vid Östernäs västra för att därmed möjliggöra upp till 600 bostäder på den föreslagna platsen.

1.4.4 Renovering- och energieffektivisering i vissa bostadsområden

Detta stöd har varit möjligt att söka från 2016 till den 31 december 2018, men har sedan avvecklats i samband med beslut om statens budget för 2019. Stödet har gått att söka för renoveringsprojekt lokaliserade i socioekonomiskt utsatta bostadsområden. En del av stödet har gått till en hyresrabatt till hyresgästerna. I länet har endast ett projekt med Ockelbogårdar AB som sökanden beviljats stöd. Intresset för detta stöd har varit svalt i länet, trots informationsinsatser från Boverket och Länsstyrelsen. En förklaring till detta kan vara att många renoveringsprojekt redan har genomförts och att stödet möjligen infördes lite för sent.



Foto: www.mostphotos.com

2. Befolkningsutveckling

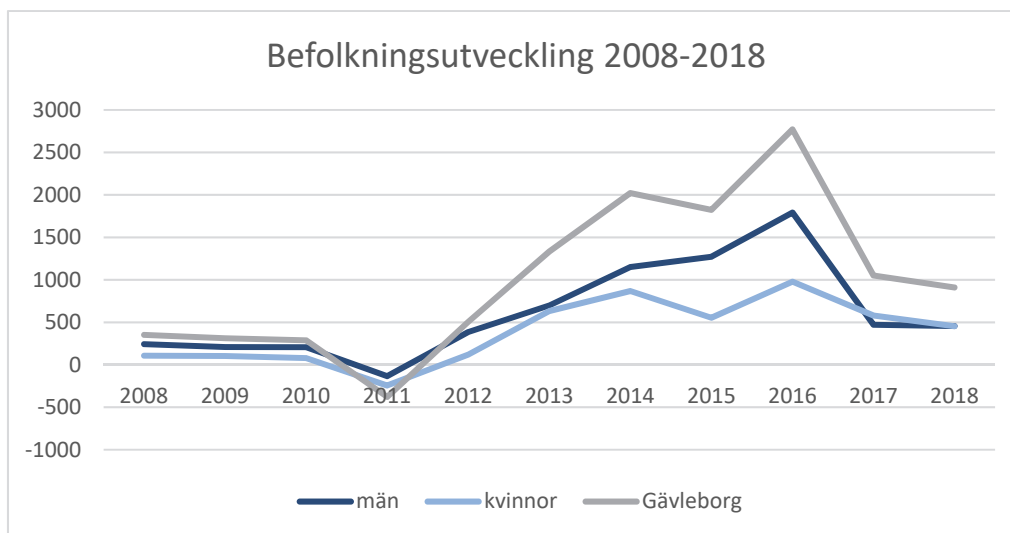
I januari 2017 passerade Sverige 10 miljoner invånare. År 2029 beräknas folkmängden ha ökat med ytterligare en miljon och befolkningen passerar 11 miljoner.² Det innebär inte att alla landets kommuner kommer få fler invånare, utan trenden är att fler bosätter sig i större städer samt centralorter, medan befolkningen i mindre kommuner och orter tappar befolkning. Det skapar olika förutsättningar som kommunerna måste ta hänsyn till i sin planering.

Över 80 procent av Gävleborgs befolkning bor i tätorter. Länet är till ytan ett stort län och de cirka 80 tätorterna ligger relativt utspridda. Befolkningen är huvudsakligen koncentrerad till den södra delen av länet samt längs kusten. Gävle kommun är den största kommunen i länet sett till befolkningsstorlek och har också länets största tätort.



Befolkningen i Gävleborgs län ökade med 910 personer år 2018 och uppgår nu till 286 547 personer. Även om befolkningen fortfarande ökat har ökningstakten minskat jämfört med år 2017, då länets befolkning ökade med 1051 personer. Faktum är att 2018 års befolkningsökning är den minsta sedan år 2012.

År 2017 var första gången under en tioårsperiod som antalet kvinnor ökade mer än antalet män i länet. År 2018 bestod befolkningsökningen av 456 män och 454 kvinnor, vilket är en fortsatt större andel kvinnor än normalt för denna tidsperiod.

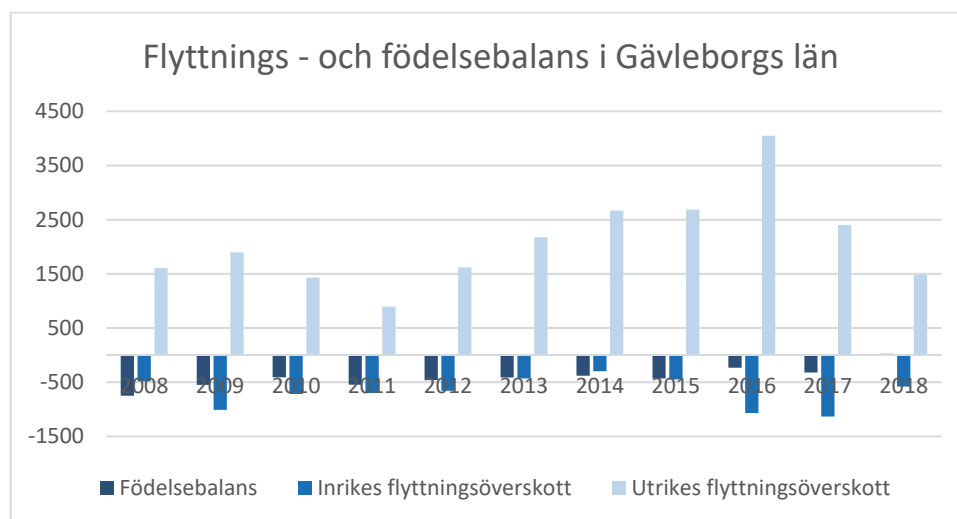


Figur 14. Befolkningsutveckling i Gävleborgs län, antalet personer år 2008-2018. (BME)

Inom Gävleborgs län är det Gävle kommun som växer mest i absoluta tal. Av de 910 tillkommande personerna i länet var merparten, 852 personer, i Gävle kommun. Befolkningstillväxten beror på ett positivt flyttnetto till länet från utlandet, som dock har avtagit de senaste två åren.

² <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/>

Under år 2018 kan vi för första gången på många år se ett litet födelseöverskott i länet. Detta är ett resultat av ett födelseöverskott på 300 personer i Gävle kommun och 27 personer i Bollnäs kommun. I övriga kommuner har det avlidit fler än det har fötts.



Figur 15. Folkökning i Gävleborgs län, antal personer, uppdelat i födelsebalans (differensen mellan antal födda och antal döda under året) samt inrikes- och utrikes flyttnetto. (SCB)

2.1 Befolkningsprognos och demografisk utveckling

Sveriges befolkning har ökat under de senaste åren framför allt på grund av migration, men också för att det fötts fler människor än det avlidit. Hur befolkningsutvecklingen kommer vara framöver beror till stor del på hur invandringspolitiken ser ut närmsta åren. Just nu och kommande år är invandringen relativt hög i Sverige, vilket främst beror på oroligheter i världen.

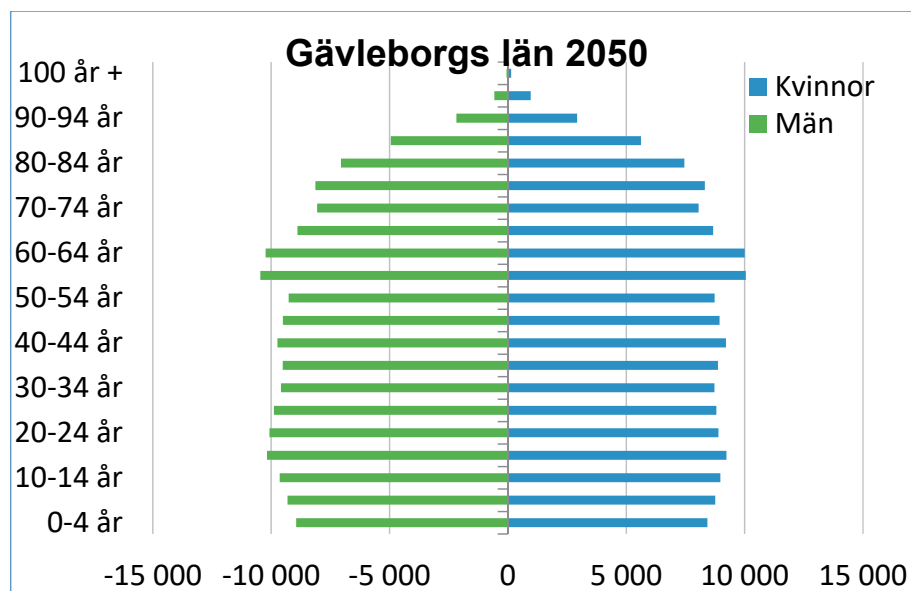
Krig och konflikter är dock svåra att förutspå. Antalet som söker asyl i Sverige och antalet som får uppehållstillstånd beror helt på politiska beslut. Även utvandring är svår att förutspå då den bland annat beror på hur arbetsmarknaden ser ut i Sverige. Det är viktigt att kommunerna trots osäkra prognoser analyserar vilka bostadsbehov som finns idag och i framtiden, men ändå kan vara flexibla och beredda på förändringar.

Migration skapar både möjligheter och utmaningar på regional- och kommunal nivå. Befolkningstillväxten som migrationen lett till är positiv ur perspektivet att många som anlänt är i arbetsför ålder. Utmaningen är att behålla den potentiella arbetskraften och samtidigt skapa förutsättningar för att öka anställningsbarheten för många av de nyanlända. Två självklara framgångsfaktorer för att människor ska välja att stanna och etablera sig i en kommun är boende och arbete.³

³ Gävleborgs funktionella geografi- Ortstruktur, tillväxtmotorer och funktionella samband 2018

2.1.1 Människor lever längre

Människor lever längre för varje år som går. År 2070 kommer var fjärde invånare i Sverige att vara över 65 år medan andelen i arbetsför ålder (20-64 år) endast kommer öka måttligt. I Gävleborgs län är andelen äldre högre än riksgenomsnittet, vilket kommunerna måste ta höjd för i behovsanalyserna för bostäder. I figur 16 kan man se prognosen för hur demografin kommer se ut i Gävleborgs län år 2050.



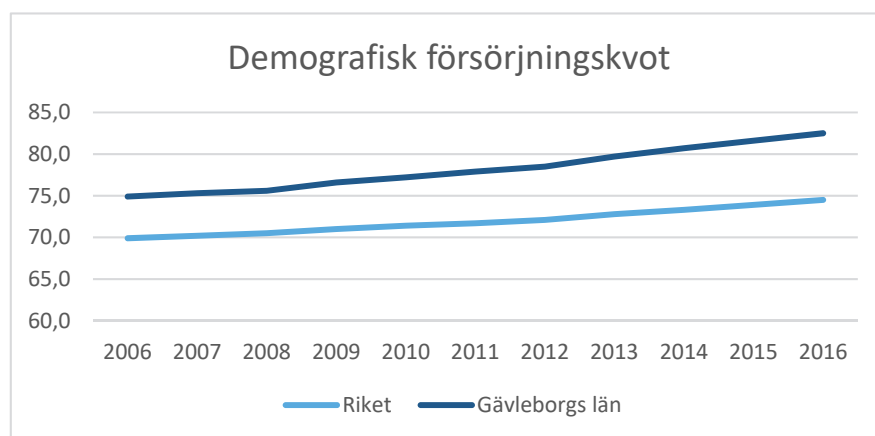
Figur 16. Prognos på befolkningspyramid uppdelad på ålder och kön för Gävleborgs län år 2050. (Region Gävleborg)

Figuren nedan visar hur den demografiska försörjningskvoten har förändrats över tid. Med försörjningskvot menas att hela befolkningen relateras till antalet personer i arbetsför ålder (20-64 år) och ska alltså vara ett mått på hur många varje person i arbetsför ålder ska försörja genom sitt arbete.

$$\text{Försörjningskvoten} = \text{hela befolkningen} / \text{befolkningen 20-64 år}$$

I Sverige har försörjningskvoten ökat från 69,9 till 74,5 mellan år 2006 och 2016. Under samma tidsperiod har den ökat från 74,9 till 82,5 i Gävleborgs län, vilket innebär att det per 100 personer i arbetsför ålder går 82,5 personer som antingen är yngre eller äldre än 20-64 år. Ökningen under den här 10-årsperioden är betydligt högre i länet än i landet som helhet.

Viktigt att ha i åtanke är att denna beräkning endast ger en fingervisning om



Figur 17. Antalet yngre och äldre i relation till antalet i åldern 20-64 år. (SCB)

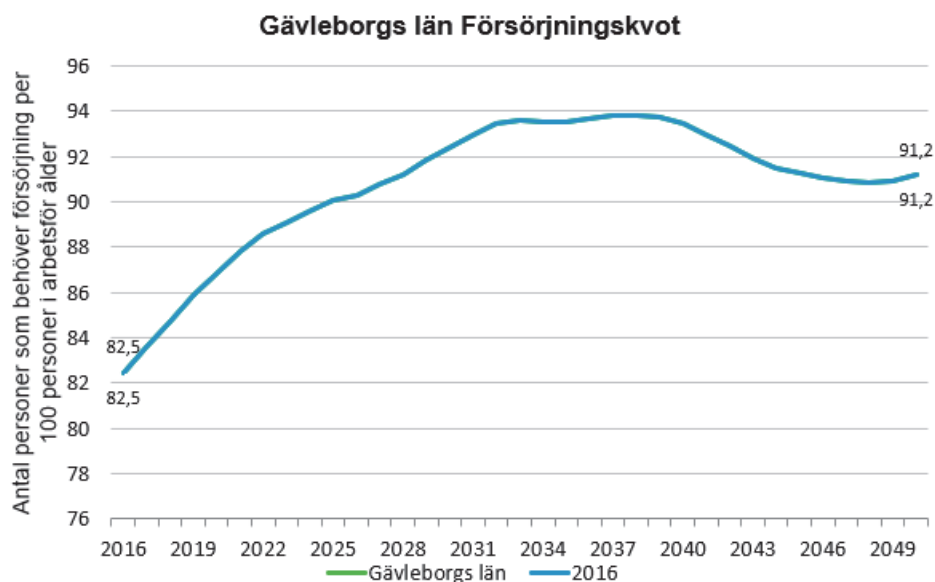
hur de framtida behoven kommer utvecklas eftersom personer utanför arbetsför ålder också kan arbeta samtidigt som många i arbetsför ålder står utanför arbetsmarknaden.

Tabellen nedan visar tillgänglig statistik över försörjningskvoten, som är högst i Ljusdals kommun och lägst i Gävle kommun.

Kommun	2010	2015	2016
Ockelbo	78,3	80,3	82,9
Hofors	83,9	86	86,9
Ovanåker	82,2	90,3	90,5
Nordanstig	82,8	89,6	89,3
Ljusdal	82,3	89,8	90,6
Gävle	70,6	74,1	74,4
Sandviken	79,3	82,9	84,1
Söderhamn	81,9	86,9	88,9
Bollnäs	82,1	85,8	87,2
Hudiksvall	79,1	85,6	86,6

Figur 18. Antalet yngre och äldre i relation till antalet i åldern 20-64 år, per kommun. En ökande försörjningskvot innebär att de i yrkesverksam ålder ska försörja fler utanför denna åldersgrupp. (SCB)

Enligt en prognos framtagen av Region Gävleborg kommer försörjningskvoten utvecklas på följande sätt fram till år 2050.



Figur 19. Prognos över försörjningskvoten i Gävleborgs län år 2050. (Region Gävleborg)

3. Marknadsförutsättningar

3.1 Gävleborgs funktionella geografi

Region Gävleborg har under 2017–2019 genomfört ett kunskapsprojekt vars syfte är att fördjupa kunskapen om länets rumsliga struktur och funktionella samband samt att stärka dessa långsiktigt för en hållbar regional utveckling. En viktig utgångspunkt har varit Gävle kommuns regionala roll och ömsesidiga samband till omgivande orter utifrån rollen som regional motor, men också som utpekad nod med storregionala funktioner i en växande storstadsregion. Projektet medfinansieras av Tillväxtverket och drivs av Region Gävleborg, Länsstyrelsen Gävleborg, Högskolan i Gävle, Mellansvenska Handelskammaren och Gävle kommun. Projektet genomförs i samspel med alla länets kommuner.

I detta avsnitt lyfter vi fram några av de slutsatser som har tagits fram i rapporten *”Gävleborgs funktionella geografi - ortstruktur, tillväxtmotorer och funktionella samband”* som är en del av detta kunskapsprojekt.

Gävleborgs län består i dag av fem lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner):

- Gävle LA (Gävle, Sandviken, Hofors Ockelbo)
- Hudiksvall LA (Hudiksvall, Nordanstig)
- Bollnäs-Ovanåker LA
- Ljusdal LA
- Söderhamn LA

Två LA-regioner utanför länet som har påverkan på länet är Sundsvalls – och Stockholm-Uppsalas LA-regioner. Genom ökad rörlighet och förändring av pendlingsmönster har det skett en viss regionförstoring i länet, men i mindre omfattning jämfört med i landet som helhet. År 1985 bestod Gävleborg av sju LA-regioner jämfört med dagens fem. Det minskade antalet LA-regioner beror på att Gävles LA-region har förstörats över tid, medan övriga lokala arbetsmarknader har varit oförändrade.⁴

Utvecklingsförutsättningar i länet

Genom att bland annat följa befolkningsutvecklingen, tillgängligheten, kompetensförsörjningen och branschstrukturen tecknas en bild över hur utvecklingsförutsättningarna ser ut i olika delar av länet.

Ortens storlek har betydelse för utvecklingen. Större delen av befolkningstillväxten i länet har skett, och sker fortsatt, i de större orterna, medan landsbygdsbefolkningen har minskat. Den grundläggande förklaringen till detta är att städernas attraktivitet har ökat. Med storleken följer nämligen ofta en rad andra egenskaper som har positiv inverkan på utvecklingsförutsättningarna, bland annat en yngre åldersstruktur, tillgång till



⁴ Gävleborgs funktionella geografi- Ortstruktur, tillväxtmotorer och funktionella samband 2018

högre utbildning, tillgänglighet och en mer diversifierad arbetsmarknad. En av slutsatserna i rapportens avslutande diskussion är att de samlade utvecklingsförutsättningarna är bäst i de större tätorterna i länet och att det i dagsläget är lite som talar för att städernas attraktivitet kommer att minska i framtiden. Detta har stor betydelse även för landsbygden i länet, där utvecklingen i andra delar av landet pekar mot att den tätortsnära landsbygden haft en stark utveckling jämfört med övrig landsbygd.

Transportsystemet påverkar förutsättningarna för utbyte. Ett väl fungerande transportsystem kan i viss mån kompensera för en Orts litenhet och långa avstånd samt bidra positivt till en Orts utvecklingsförutsättningar. När tillgängligheten förbättras genom kollektivtrafik samt fysisk - och digital infrastruktur blir platser mer tillgängliga för personer i olika åldrar och med olika förutsättningar, vilket i förlängningen påverkar den sociala och miljömässiga hållbarheten positivt. Gävleborg har en gynnsam struktur med 20 järnvägsstationer längs tre järnvägsstråk.

Rapporten visar att tillgängligheten skiljer sig åt mellan olika orter i länet. Orterna i Gävles LA-region har högre tillgänglighet än orter i övriga LA-regioner, vilket gör att personer i denna region når ett större utbud av arbetsplatser och arbetskraft inom rimliga pendlingsstider. I rapporten framgår det också att tillgänglighet och att vara ”uppkopplad” blir allt viktigare för både små och stora orter för att stärka utbyten och motverka avflyttning.

Gävle, Söderhamn och Hudiksvall längs ostkuststråket har i dagsläget bäst förutsättningar att stärka sambanden med Uppsala-Arlanda-Stockholm söderut samt med Sundsvall norrut. Även Bollnäs, Ljusdal och Ockelbo har direkttåg till Arlanda, vilket påverkar tillgängligheten positivt. Övriga orters tillgänglighet till andra regioner påverkas av tågbyten och glesare trafikering.⁵

Branschstrukturen påverkar utvecklingsmöjligheterna. Arbetsmarknadens storlek och tillväxt är grundläggande indikatorer på en regions förmåga att attrahera företag och kompetens. Sysselsättningstillväxten har på senare år mestadels skett i länets centralorter. I rapporten framgår det dock att vissa större orter, likt Sandviken och Edsbyn, inte har haft lika stor sysselsättningstillväxt. Detta kan i huvudsak förklaras av att näringslivet domineras av industri och varuproduktion, där behovet av arbetskraft har minskat över tid. En slutsats som dras i rapporten är att några orter inte har lyckats kompensera minskade arbetstillfällen inom industrin med en ökning av privata eller offentliga tjänster. Två orter som har nått längre i strukturuomvandlingen är Gävle och Hudiksvall. Dessa orter har ett mer diversifierat näringsliv med ett högre inslag av tjänstebaserade verksamheter som ofta lockas av platserns storlek och tillgänglighet. Detta är också något som mindre orter i Gävles och Hudiksvalls LA-regioner har kunnat dra nytta av. De orter som har ett mer ensidigt näringsliv, men befinner sig i närheten av en större ort blir mindre sårbara för struktur- och konjunktursvängningar.

Ett konstaterande som görs i rapporten är att strukturuomvandlingen ännu inte haft fullt genomslag i Gävleborg, men att det samtidigt finns en stark potential kopplad till länets starka industritradition så länge industrin utvecklas och håller internationell konkurrenskraft.

⁵ Gävleborgs funktionella geografi- Ortstruktur, tillväxtmotorer och funktionella samband 2018

Utbildning och kompetensförsörjning är en nyckelfaktor för regionens utveckling. Dagens arbetsliv kräver allt högre kompetensnivå och för länets utveckling är det viktigt att tillgången till arbetskraft motsvarar arbetsmarknadens behov. En välutbildad befolkning har stor betydelse för utvecklingen i en region och utbildningsfrågan utgör en stor utmaning för Gävleborg. I länet är utbildningsnivåerna generellt högre i de största orterna, särskilt i Gävle och Hudiksvall. Utifrån ett kompetens- och utbildningsperspektiv har de större orterna bättre förutsättningar än mindre orter.

Betydelsen av en Orts funktioner

I rapporten beskrivs betydelsen av vissa funktioner för en ort och dess omland. Dessa funktioner utgör anledningar till besök, tjänster eller resor som befolkning, besökare och näringsliv kan ha nytta av. Orters storlek har stor betydelse eftersom en större ort tenderar att innehålla flera funktioner. En mindre ort kan dock kompensera ett underskott på funktioner genom att dra nytta av utbudet i närliggande orter.

- I Gävleborg finns exempelvis orter som har *huvudsakliga boendefunktioner*. Detta gäller framförallt orter i närheten av större städer med många arbetsplatser. De större orterna tillhandahåller många av de funktioner och tjänster som inte finns i boendeorten (arbetsplatser, service, kultur och nöjen m.m.). Behovet av dessa funktioner på den egna orten blir då inte lika angeläget. Några exempel på boendeorter nära större orter är Bönan, Furuvik och Trönö.
- Andra orter fyller funktioner som *lokala arbetsmarknadscentrum*. Centralorterna i länet, särskilt orter som Gävle, Hudiksvall och Bollnäs har en tydlig sådan funktion. Även mindre orter kan vara starka arbetsnoder, exempelvis Iggesund med specialiserad arbetsmarknadsfunktion.
- Några orter kan fungera som *knutpunkt för olika funktioner*, exempelvis för pendling i form av kollektivtrafiknod eller knutpunkt för näringsliv i form av logistiknod.
- Orter kan innehålla olika *offentliga och kommersiella servicefunktioner* såsom utbildning, vård och handel. Dessa typer av funktioner finns på olika nivåer, allt ifrån specialiserade tjänster i större orter till enklare utbud i mindre orter. Närhet till större orter kan ha stor inverkan på det lokala utbudet.
- En annan typ av funktion som en ort kan ha är kopplad till *besöksnäringen*, i form av besöksmål. Utöver de större orternas besöksmål har länet flera mindre orter som kan ses som destinationer inom besöksnäringen. Järvsö, Vaxbo och Högbo är exempel på sådana orter.

Sammanfattningsvis betonar rapporten att betydelsen av att ingå i ett funktionellt sammanhang blir allt mer avgörande, både för små och stora orter. Det är svårt för mindre orter med ensidigt funktionsutbud eller underskott av egna tillväxtegenskaper att växa av egen kraft. Bristen på detta behöver dock inte utgöra ett hinder för utveckling så länge som de mindre orterna ingår i ett större funktionellt sammanhang och kan nyttja de funktioner som finns i närliggande större orter.

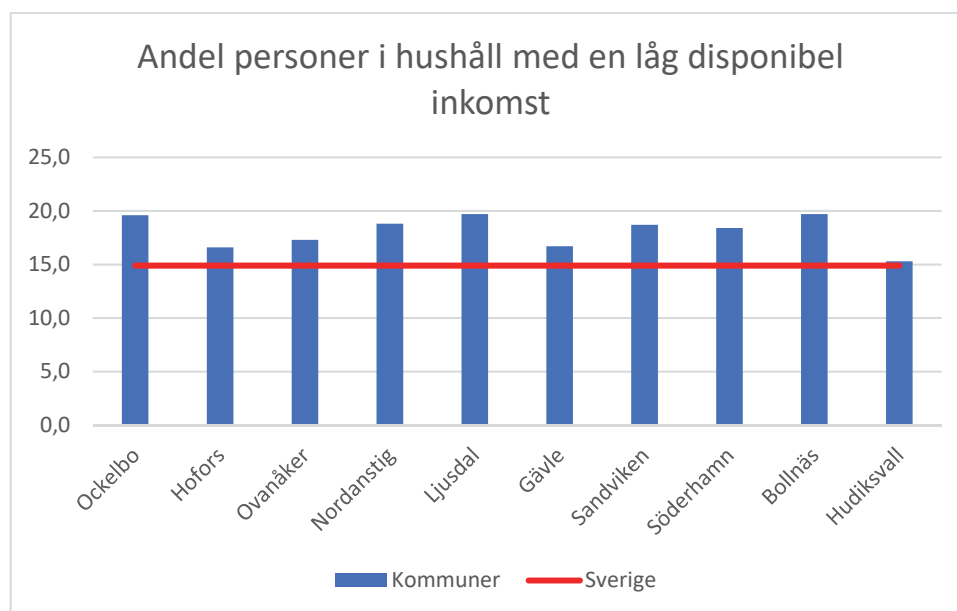


Foto: Juergen Priewe

3.2 Hushållens inkomst

Avgörande för vilken bostad en människa kan efterfråga är dennes ekonomi och därmed är hushållets inkomst en viktig parameter för vilken bostad som kan efterfrågas. Tillgänglig statistik för människors inkomster sträcker sig för närvarande till år 2017. Medelvärdet för årsinkomsten för personer 20 år och äldre i länet var då 283 479 kronor. Medelinkomsten för kvinnor i länet var 248 126 kronor, medan medelinkomsten för männen i länet var 318 871 kronor.

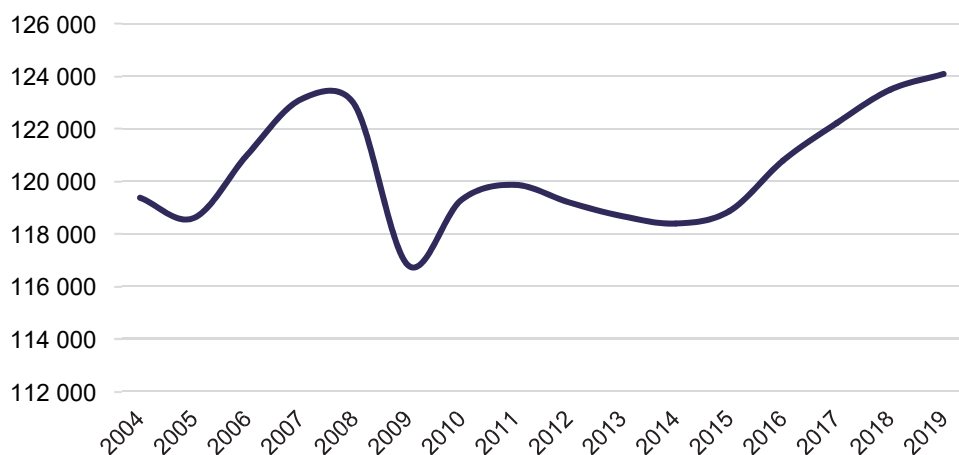
Medelinkomsten för länets kommuner varierade mellan Ljusdals kommuns årsmedelinkomst om 262 208 kr och Gävle kommuns årsmedelinkomst om 299 439 kronor. Samtliga av länets kommuner låg under riksgenomsnittet. Medelinkomsten i Sverige var år 2017 308 716 kr.



Figur 20. Andel personer i hushåll med en låg disponibel inkomst (inkomst <60 % av medianvärdet för samtliga personer) år 2017. (SCB)

3.3 Antalet sysselsatta ökar

Arbetsförmedlingen gör varje år prognoser över hur sysselsättningen och arbetslösheten utvecklas. Sysselsättningsutvecklingen i länet har varit positiv under flera år och väntas fortsätta på detta sätt under 2019. I den senaste prognosen för Gävleborg från december 2018 görs bedömningen att antalet sysselsatta kommer öka med cirka 600 personer under 2019.



Figur 21. Antal sysselsatta i Gävleborg. Sysselsatta avser förvärvsarbetande dagbefolkning, 16-64 år i Gävleborgs län. (SCB och Arbetsförmedlingen)

Efter att i många år ha lett arbetslöshetsstatistiken i landet blev 2018 året då Gävleborg lämnade den positionen. Några av de faktorer som bidragit till minskad arbetslöshet i länet är arbetsgivares sänkta krav på utbildning och yrkeserfarenhet, fortsatt god konjunktur och subventionerade anställningar. Arbetslösheten spås under 2019 minska med 400 personer till 9 procent av arbetskraften i slutet av 2019, men är dock fortsatt högre i länet än i landet för samtliga grupper.⁶ Högst arbetslöshet och störst skillnad mot landets nivå finns bland utrikesfödda samt bland förgymnasialt utbildade. Samtidigt är det också i de grupperna som arbetslösheten minskar mest.

Ett stort bekymmer är att de arbetssökande som finns att tillgå inte motsvarar arbetsgivarnas krav i tillräckligt stor utsträckning. Kompetensförsörjningen är alltså ett reellt problem, särskilt eftersom stora pensionsavgångar och generationsväxling på arbetsmarknaden pågår.

Byggbranschen, industrin, jord- och skogsbrukssektorn och privata tjänstesektorn har alla positiva förväntningar i länet. Behovet av kompetens är stort inom alla sektorer och inom den privata sektorn är bristen större än den någonsin varit. Mer än en tredjedel av de privata arbetsgivarna vill rekrytera inom ett år.

Den avmattning inom byggbranschen som kan skönjas på nationell nivå har ännu inte nått Gävleborg. Graden av optimism varierar mellan olika delar av länet, men totalt sätt är stämningssläget i länet gott enligt Arbetsförmedlingens senaste rapport. Sveriges byggindustrier prognosticerar en svag uppgång vad gäller investeringar inom byggandet

⁶ Arbetsmarknadsutsikterna Gävleborgs län 2019

av bostäder och lokaler mellan 2018-2019, vilket följs av en svag nedgång mellan 2019-2020.⁷

Kommun	Totalt 16-64 år	Kvinnor	Män	Unga 18-24 år	Äldre	Inrikes födda	Utrikes födda	Utbildning		
					55-64 år			Högst förgymnasial	Gymnasial	Eftergymnasial
Ockelbo	11,2	10,2	12	17,1	4,1	4,8	48	30,8	6,5	6,1
Hofors	9,3	9,6	9	18,5	6,4	5	36,5	28,6	5,7	5
Ovanåker	5,8	5,8	5,7	10,2	3,6	3,2	38,8	15,7	3,8	3,8
Nordanstig	5,9	6	5,8	8,6	4,4	3,7	26,8	15,5	3,9	5
Ljusdal	8,5	8,6	8,5	13,1	6,3	5,1	35,7	24,3	5,9	6,4
Gävle	9,3	9,3	9,3	12,7	7,9	5,3	30,1	29,1	7,4	5,2
Sandviken	12,3	13,1	11,6	18,9	8,5	5,7	43,6	39,1	7,6	7,2
Söderhamn	10,5	10	10,9	17	6,3	5,7	42,7	31,6	6,8	7,2
Bollnäs	10,2	9,8	10,6	4,6	5,9	5	45,9	33,1	6,8	6,4
Hudiksvall	6,3	5,9	6,7	11,7	3,7	4,4	23,8	20,1	4,9	3,6
Gävleborgs län	9,3	9,2	9,3	14	6,5	5	35,1	28,8	6,5	5,5
Riket	6,9	6,8	7	8,7	6	3,6	20,2	21,5	5,4	4,7

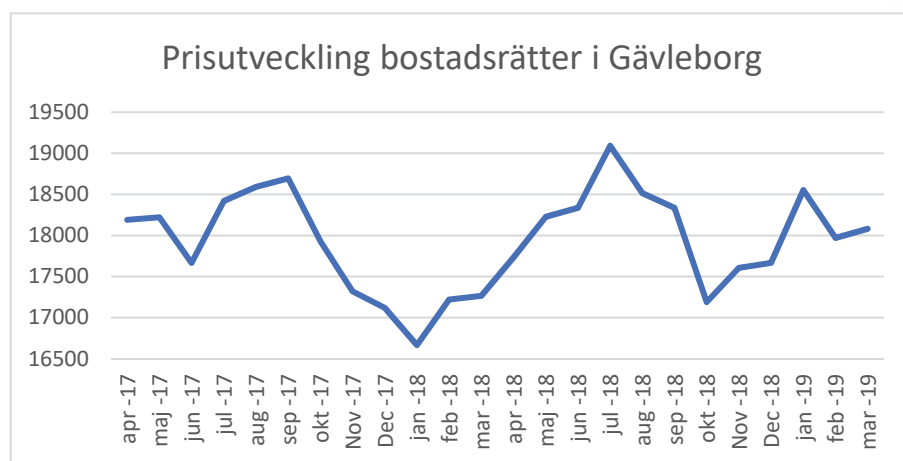
Figur 22. Inskrivna arbetslösa 16-64 år som andel av arbetskraften inom respektive grupp, genomsnitt av kvartal 2 och kvartal 3 2018 i Gävleborg. (Arbetsförmedlingen)

3.4 Prisutvecklingen

I figur 23 visas prisutvecklingen för bostadsrätter i länet under de senaste två åren. I april 2017 var genomsnittspriset 18 190 kr/kvm för en bostadsrätt i länet. Två år senare, efter kraftiga svängningar, befann den sig på ungefär samma nivå, 18 082 kr/kvm. Den kraftiga nedgången på bostadsrättspriser i landet hösten 2017 inkluderade även Gävleborg.



Foto: Roland Magnusson

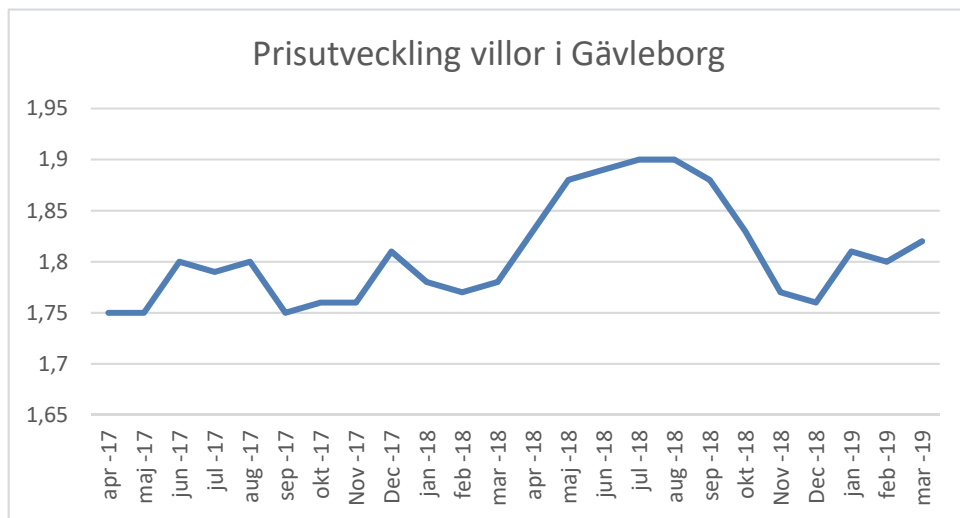


Figur 23. Prisutveckling bostadsrätter i Gävleborg, de senaste 48 månaderna, kr/kvm. (Svensk mäklarstatistik)

⁷ <https://prognos.sverigesbyggindustrier.se/gavleborg/totalt>

Prisfallet berodde i hög grad på införda kreditrestriktioner i form av skärpta amorteringskrav och bankernas mer restriktiva kreditgivning. Efter denna kraftiga nedgång på över 10 procent återhämtade sig priserna mellan januari och juli 2018 för att den sommaren ligga på nivåer över prisnivåerna som rådde innan det kraftiga nedfallet hösten 2017. Efter det har bostadsrättsmarknaden återigen vikit neråt för att sedan stabiliseras.

Prisutvecklingen för villor har varit mindre ryckig de senaste 48 månaderna, vilket figur 24 visar. Prisutvecklingen är mätt genom att följa förändringar i K/T-talet, det vill säga kvoten mellan pris (köpesumma) och taxeringsvärdet.



Figur 24. Prisutveckling för villor i Gävleborg, de senaste 48 månaderna, K/T. (Svensk mäklarstatistik)

4. Bostäder för alla

Alla människor behöver en bostad, hur denna bostad ser ut skiljer sig åt mellan olika människor. Människor har olika behov, förutsättningar och önskemål. Att ha en bostadsmarknad i balans, som kan möta allas behov är en utmaning för samtliga kommuner i Sverige.

Många faktorer spelar in för den enskilda människan i jakten på den lämpliga bostaden, exempelvis inkomst, hyresvärdens godkännande, bankers lånevillkor, bostadsköplats m.m. Vissa grupper har svårare än andra på bostadsmarknaden. Unga, studenter och nyanlända är grupper som ofta har få köpoäng, vilket gör det svårt att få en hyresbostad samt att få har kapital att köpa sin egen bostad. Det skapar stora utmaningar för den enskilde att komma in på bostadsmarknaden. Idag är det också vanligt med tillfälliga anställningar, vilket många hyresvärdar och långgivare inte ser positivt på.



Vissa människor har behov av en särskild funktionsanpassad bostad, exempelvis äldre personer eller personer med någon typ av funktionsnedsättning. En bostads kvalitet är då extra viktiga eftersom de måste möta de behov just den personen har.

Länsstyrelsen väljer i år att lyfta barn som en särskild grupp i detta kapitel, då de i allra högsta grad blir påverkade av sin boendesituation och uppväxtmiljö.

Att fler kommuner i länet återigen anger bostadsbrist är oroande. Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster och kapital. Obalans på bostadsmarknaden slår med andra ord hårdare mot grupper som inte har god betalningsförmåga. Tillgången på hyresrätter är helt avgörande, speciellt för de grupper som har en svag förankring på bostadsmarknaden och inte har hunnit bygga upp en stabil ekonomi.

Nyproducerade hyresrätter är i regel inte något som dessa grupper kan efterfråga. Detsamma gäller det ägda boendet då det behövs kapital samt beviljat bolån från långgivare. Kvar blir då det äldre hyresrättsbeståndet, som dock är en begränsad del av det totala bostadsbeståndet och kan efterfrågas av alla, vilket leder till att det krävs långa kötider för en möjlighet till en sådan bostad. Dagens trend med urbanisering leder till högt tryck på bostäder i central- och tätorter. Det gör att det blir hård konkurrens om de bostäder som finns, vilket i sin tur påverkar vilka krav som ställs på bostadssökande.



Bostadsförsörjningsansvar för särskilda grupper

En del i bostadsförsörjningsansvaret som kommunerna och länsstyrelserna har är att analysera bostadsbehovet för särskilda grupper som har svårare på bostadsmarknaden. I regeringsformen (1974:152) 1 kap. 2 § anges att det

allmänna ska arbeta för att trygga den enskildes rätt till bostad. Att dela in befolkningen i olika grupper gör därför Länsstyrelsen i syfte att underlätta för stat och kommun att uppfylla det målet. Ett förtydligande om hur detta ska gå till finns i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I det här kapitlet beskrivs några av de grupper som kan ha det utmanande på bostadsmarknaden samt en lägesbild över hur bostadsmarknaden ser ut för dessa grupper i Gävleborgs län.

4.1 Äldre

Människor i Sverige lever allt längre vilket gör att andelen äldre utgör en större del av befolkningen. Bostäder anpassade för äldre och deras behov är, och kommer därför vara, en aktuell fråga många år framöver. Särskilt viktigt är det att ta hänsyn till detta i bostadsplaneringen i Gävleborgs län där andelen äldre invånare är högre än riksgenomsnittet.

Tidigare har fokus, bland annat inom äldrepolitiken, varit att många bor och vill bo kvar, i sina egna bostäder längre upp i åldrarna. Efter 2020 då den stora 40-talistgenerationen är i behov av anpassade bostäder, kommer efterfrågan på särskilda boenden för äldre öka markant. Det är därför viktigt att kommunerna har god framförhållning i planeringen för att kunna möta framtidens stora behov. Kunskap om befintligt bostadsbestånd samt om invånarnas behov är betydelsefullt för att kunna planera för kommande år och generationer. Vissa kommuner gör tillgänglighetsinventeringar i befintligt bostadsbestånd för att få kännedom om dagens läge och utifrån det kunna ha framförhållning om vilken typ av bostäder som behövs framöver.

Ett stort problem med många bostäder som finns på bostadsmarknaden idag är bristande tillgänglighet. Många bostäder saknar exempelvis hiss. Bristande tillgänglighet är en olägenhet för den enskilde personen, men det medför också samhällsekonomiska konsekvenser, såsom kostnader för hemtjänst eller bostadsanpassningsbidrag. Det kan också innebära att en äldre person måste flytta till ett särskilt boende tidigare än vad som annars behövs. En del i att minska dessa problem framöver är att alla nybyggnationer byggs tillgängliga från början.

Det är kommunens ansvar att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd enligt Socialtjänstlag (2001:453) 5 kap. 5 §. För att få bo i ett särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen.

Dagens urbaniseringstrend och ungas benägenhet att söka sig till större städer och tätorter leder till en skev befolkningsstruktur med allt högre andel äldre i mindre orter och på landsbygden⁸. Ett problem för äldre när mindre samhällen och orter avfolkas är att det inte finns underlag för att behålla lokal service såsom matvarubutiker, apotek, postkontor, busshållplatser m.m. Äldre är särskilt beroende av tillgänglighet och närhet till service för att kunna bo kvar i mindre orter.

⁸ Gävleborgs funktionella geografi- Ortstruktur, tillväxtmotorer och funktionella samband 2018

Hur ser det ut i länet?

Tre av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns brist på särskilda boenden för äldre. De flesta av kommunerna har både seniorboenden och trygghetsboenden, men anser att behovet är större än utbudet och kommer så förbli inom de närmsta fem åren trots att det tillkommer både om- och nybyggnationer anpassade för äldre. Flera av kommunerna i länet identifierar gruppen äldre som en av de största utmaningarna att tillgodose bostadsbehovet för, vilket återspeglas i flertalet av de riktlinjer för bostadsförsörjning som kommunerna själva tagit fram.

Kommun	Utbudet av särskilt boende för äldre
Bollnäs	Balans
Gävle	Balans
Hofors	Balans
Hudiksvall	Underskott
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Underskott
Ockelbo	x
Ovanåker	Balans
Sandviken	x
Söderhamn	Underskott

"Det finns ett behov av bostäder för i princip alla grupper men främst för äldre" (BME 2019)

4.2 Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som har svårast att komma in på bostadsmarknaden. Dåliga ekonomiska förutsättningar, korta kötider hos hyresvärdar samt tillfälliga eller inga anställningar gör ungdomar mindre attraktiva hos hyresvärdar och långivare.

Hur ser det ut i länet?

Endast två kommuner bedömer att bostadsmarknaden för ungdomar är i balans. Majoriteten av kommunerna bedömer underskott för just denna målgrupp. Flertalet av kommunerna gör bedömningen att det beror på den generella bristen på bostäder, särskilt små bostäder, samtidigt som de bostäder som finns är för dyra för ungdomar. I flera av kommunerna görs inga särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden mer än generella satsningar för att öka bostadsbyggandet. En kommun i länet tillämpar hyresrabatt för ungdomar.

Kommun	Det bedömda läget för ungdomar på bostadsmarknaden
Bollnäs	Balans
Gävle	Underskott
Hofors	x
Hudiksvall	Underskott
Ljusdal	Underskott
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Underskott
Ovanåker	Underskott
Sandviken	x
Söderhamn	Underskott

4.3 Studenter

Bristen på små billiga bostäder gör sig ofta påmind i studentstäder. Studenter har liksom ungdomar ofta kort kötid samt litet eget kapital. Behovet av studentbostäder är ofta särskilt stort vid terminsstart, för att senare lätta upp under terminen.

Hur ser det ut i länet?

I Gävleborgs län finns en högskola, belägen i Gävle kommun. På högskolan studerar cirka 16 000 elever. Studenter efterfrågar främst små och billiga lägenheter i närheten av sitt lärosäte, vilket kan förklara varför Gävle har underskott på bostäder för studenter.

Gävle kommun tillämpar studentbostadsgaranti vilket innebär att en hitflyttande student garanteras få en bostad. Hur denna bostad ser ut kan variera med allt från förstahandskontrakt till inneboendelösningar. Den sistnämnda är ofta en tillfällig lösning tills studenten själv kan finna en lämplig bostad. Campusområdet runt Högskolan i Gävle har under senare år expanderat med studentbostäder och förväntas fortsätta växa under 2019. Bostäderna byggs av både allmännyttan och av en privat aktör.

Kommun	Det bedömda läget för studenter på bostadsmarknaden
Bollnäs	Balans
Gävle	Underskott
Hofors	x
Hudiksvall	Underskott
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Balans
Ovanåker	x
Sandviken	x
Söderhamn	Balans

Även Hudiksvalls kommun bedömer underskott på bostäder för studenter på gymnasienivå.

4.4 Barn

Alla barn har rätt till en god uppväxtmiljö enligt FN:s konvention om barns rättigheter. Barnkonventionens definition av barn är varje människa under 18 år. Barnkonventionen blir svensk lag 1 januari 2020. Det bidrar till att synliggöra barnens rättigheter och skapar en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet. I alla åtgärder som rör barn ska barnets bästa beaktas.

Forskning visar att den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling samt att den på flera sätt kan främja barns och ungas hälsa, utveckling och lärande. Det nationella målet för folkhälsan är *”att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen”*. Barn och ungas uppväxtvillkor är ett särskilt utpekat målområde.

En stor del i detta är att ha en trygg bostad med goda förutsättningar för hälsa och välbefinnande. Det är därför av största vikt att kommunerna har ett barnperspektiv inom all samhällsplanering.



Foto: www.mostphotos.com

Hur ser det ut i länet?

Det finns ingen fråga om gruppen barn i bostadsmarknadsenkäten, men Länsstyrelsen Gävleborg vill ändå framhålla dem då det är en grupp som i alla högsta grad blir påverkad av sin bostadssituation. I Gävleborgs län finns ca 79 000 barn och unga mellan 0 och 24 år. Det innebär att cirka 28 procent av invånarna i länets kommuner är barn eller unga. Det vanligaste hushållet är ett hushåll med två vuxna och två barn, men det finns också många ensamhushåll med ett eller flera barn. Cirka 44 procent av ensamhushållen i länet består av en vuxen med två eller flera barn. För denna grupp är höga boendekostnader ofta en stor utmaning.

Fyra av länets tio kommuner uppger att det behöver tillkomma hyresrätter på 4 rum och kök under de kommande tre åren. Två kommuner uppger att det även behöver tillkomma hyresrätter på fem rum och kök eller större. Bristen på stora hyresrätter som är anpassade för stora familjer, är ett bekymmer i länet och kan påverka många barns uppväxtvillkor, exempelvis på grund av trångboddhet.

4.5 Människor i behov av skyddat boende

Både män och kvinnor utsätts för våld i nära relationer, dock drabbar det oftare kvinnor. Barn utsätts också för våld genom att själva misshandlas eller genom att bevittna våld mot närstående. Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla skyddat boende för de våldsutsatta. De drabbade har enligt lag även rätt till att byta hemkommun. Tidsaspekten är i dessa fall av största vikt då många behöver få hjälp omgående. Kommunen behöver därför ha bostadsberedskap för detta.

Socialstyrelsen gjorde 2016 en enkätundersökning som resulterade i rapporten *Kvalitet i skyddade boenden*. Den visar att tillgången till skyddade boenden är lägre än efterfrågan och att skyddssökanden avvisas på grund av platsbrist. I rapporten framhålls också att barnens röster behöver bli hörda och att deras villkor och behov på skyddade boenden behöver synliggöras.

Sveriges kommuner och Landsting (SKL) lyfter i sina positionspapper att det på nationell nivå finns brister både i information till våldsutsatta personer med funktionsnedsättning samt tillgänglighet i skyddade boenden. Det kräver ett utvecklat kvalitetsarbete av kommuner och regioner i dessa frågor.

Hur ser det ut i länet?

I en kartläggning gällande kvalitén i skyddade boenden som tagits fram av länsstyrelserna i Gävleborgs, Uppsalas och Västmanlands län under 2018 framkommer att de flesta skyddade boenden drivs ideellt. Kartläggningen visar att det finns 84 platser för vuxna och 157 platser för flickor och pojkar. Skyddssökande stannar ofta längre än det egentliga skyddsbehovet främst med anledning av svårigheter att finna en ny bostad.

Kartläggningen visar att det är särskilt problematiskt att finna boenden som kan möta behoven om det finns ytterligare behov och problematik än enbart våldsutsatthet. Det kan handla om särskilda behov utifrån funktionsnedsättning, ålder eller könsöverskridande identitet. Förmågan att ta emot våldsutsatta med missbruksproblematik eller beroende är mycket begränsad. Det finns även begränsningar att ta emot söner till våldsutsatta, främst de som närmar sig 18 år. Det blir också mer problematiskt att hitta

boenden till personer med medföljande djur. Kartläggningen visar dock att det finns goda möjligheter att skyddade boenden kan ta emot personer som har utsatts för hedersrelaterat våld.

4.6 Personer med funktionsnedsättning

Funktionsnedsättning innebär att en person har nedsatt förmåga att fungera fysiskt eller psykiskt enligt Socialstyrelsens definition. Personer med funktionsnedsättning behöver ofta särskilt anpassade bostäder och i vissa fall boende med särskild service, såsom gruppboende eller serviceboende.

Kommunernas ansvar gentemot personer med funktionsnedsättning regleras i 5 kap. 7 § Socialtjänstlagen samt i lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Hur ser det ut i länet?

Tre av länets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder anpassade för funktionsnedsatta och två av kommunerna bedömer underskott på just gruppboende. Däremot bedömer ingen kommun att det råder underskott på andra särskilt anpassade bostäder. En kommun nämner att det finns en viss osäkerhet kring behovet av bostäder för denna grupp framöver på grund av en pågående utredning kopplat till LSS (lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade) och personlig assistans. Beroende på utfallet kan det innebära ett ökat behov av bostäder för vissa grupper.

Kommun	Utbudet för personer med funktionsnedsättning	Utbudet av gruppboende	Utbudet av serviceboende	Utbudet av annan särskild anpassad bostad
Bollnäs	Balans	Balans	Balans	x
Gävle	Balans	Balans	Balans	x
Hofors	x	x	x	Kommunen saknar denna boendeform
Hudiksvall	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Ljusdal	Balans	Balans	Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Nordanstig	Balans	Balans	Balans	Balans
Ockelbo	x	x	x	x
Ovanåker	Underskott	Balans	Balans	Balans
Sandviken	x	x	x	Balans
Söderhamn	Underskott	Underskott	Balans	Kommunen saknar denna boendeform

4.7 Nyanlända

En bra boendemiljö och en god bostad är grundläggande när det gäller nyanländas etablering och integration. För att nyanlända snabbt ska kunna tas emot i en kommun och därmed kunna påbörja sin etablering, inrättades lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, också kallad bosättningslagen. Den innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning och därmed även ordna boende för de personer som anvisas.

De personer som tas emot genom bosättningslagen är dock förhållandevis få av det totala antalet nyanlända som bosätter sig i länet då de allra flesta bosätter sig på egen hand (så kallade självbosatta). Under 2018 togs totalt 1253 personer emot i Gävleborgs kommuner, av dessa var drygt 200 anvisade genom bosättningslagen. Det totala mottagandet har minskat från året innan med cirka 600 personer. Minskningen beror i första hand på att antalet asylsökande i landet har minskat stadigt sedan 2015. Under 2018 avvecklade även Migrationsverket alla sina anläggningsboenden i länet, vilket också har bidragit till att nyanlända som bosatt sig på egen hand i länet har minskat. I de kommuner där Migrationsverket haft sina anläggningsboenden har avvecklingen lett till att lägenheter frigjorts.

"Migrationsverket har helt avvecklat sitt anläggningsboende och det har frigjort många lägenheter." (BME 2019)

De tillfälliga begränsningar som funnits när det gäller anhöriginvandring kommer att förändras under 2019 och möjligheterna till återförening kommer att underlättas. Enligt Migrationsverkets senaste prognoser kommer kommunmottagandet trots detta att fortsätta att minska under de närmaste åren.

För den som är anhörig till någon som ansöker om uppehållstillstånd i Sverige krävs generellt att:

- personen är svensk medborgare, har permanent uppehållstillstånd eller tidsbegränsat uppehållstillstånd med flyktingstatus;
- personen kan försörja sig själv och de familjemedlemmar som ansöker om uppehållstillstånd (s.k. försörjningskrav);
- personen har en bostad av tillräcklig storlek och standard att bo i (så kallat försörjningskrav);
- personen och dess partner är minst 18 år.

Många som kommer till Sverige lever under svåra förhållanden. Det saknas idag nationell vägledning för hur kommuner ska hantera situationen. Många kommuner tar därför fram egna handlingsplaner för hur de ska arbeta med frågor om nyanlända. Civil Rights Defenders har sammanställt en handlingsplan som kan användas som underlag när kommunerna utformar egna planer och strategier. Dokumentet kan även fungera som en checklista

för de kommuner som redan arbetat fram en plan. I handlingsplanen finns bland annat ett avsnitt om att barn aldrig ska tvingas sova utomhus.

Drygt 20 procent av de personer som bor i Sverige, men är födda utanför Europa är trångbodda. Det är en fördubbling de senaste 20 åren. Detta kan jämföras med två procent av inrikes födda. Var femte person som är född utanför Europa bor alltså i en bostad med mer än två personer per sovrum. Att vara trångbodd kan upplevas som påfrestande samt att det för barn och ungdomar kan leda till svårigheter att koncentrera sig på exempelvis läxläsning.

Hur ser det ut i länet?

Tre av länets tio kommuner bedömer underskott på bostäder för nyanlända. Förklaringarna till underskottet skiljer sig dock åt. De kommuner som bedömer att det råder ett underskott pekar på en generell brist på hyreslägenheter. Vissa kommuner konstaterar att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning samt att några inte godkänner etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst. Detta är ett stort problem i Gävleborg där arbetslösheten bland utrikes födda är relativt hög (se figur 22). Ett hinder för målgruppen kan också vara att allmännyttan godkänner etableringsersättning som en inkomst, men att de privata fastighetsägarna inte gör det.

Kommun	Det bedömda läget för nyanlända på bostadsmarknaden
Bollnäs	Balans
Gävle	Underskott
Hofors	Balans
Hudiksvall	Underskott
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Balans
Ovanåker	Underskott
Sandviken	x
Söderhamn	Balans

Nästan alla kommuner har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget gällande anvisade nyanlända. Flertalet kommuner erbjuder permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid. Ibland erbjuds tidsbegränsade kontrakt till dess att den nyanlända själv har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i kommunen. Majoriteten av kommunerna gör dock inte några särskilda insatser för de som självbosätter sig i kommunen. Dock tas kontakt med privata bostadsaktörer vid behov. Ett sådant exempel kan vara när kommunen hjälper till med akut hjälp med att få tak över huvudet för familjer med hemmavarande barn under 18 år. Andra har bovärdar som hjälper självbosatta.

Frågan om bostadsmarknadsläget för nyanlända är i enkäten formulerad så att det finns tolkningsutrymme om det endast är anvisade nyanlända som menas eller om det också inkluderar självbosatta. Det kan göra att resultatet är något missvisande beroende på hur kommunen tolkat frågan.

4.8 Hemlösa

Tillgång till en bostad är en mänsklig rättighet och en förutsättning för ett gott liv. Den mest allvarliga bostadssituationen den enskilde kan hamna i är att vara helt utan stadigvarande bostad. Det är kommunernas ansvar att hemlösa personer i Sverige får det stöd och den hjälp de behöver.

I Socialstyrelsens definition av hemlöshet ingår:

- akut hemlöshet
- att man saknar boende efter institutionsvistelse
- kortsiktiga boenden hos familj, släkt eller andra privatpersoner
- att man bor inom den sekundära bostadsmarknaden, som innebär att kommunen står för bostaden och hyr ut i andra hand

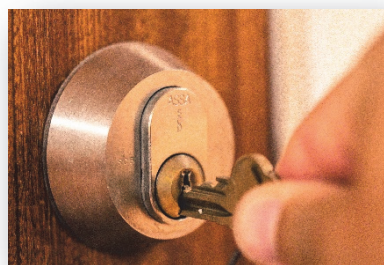


Foto: Anders Ekedahl

Socialstyrelsen har sedan 1993 kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år. Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2017. Kartläggningen visade att cirka 33 000 människor i Sverige faller in under Socialstyrelsens definition av hemlöshet samt att minst 24 000 barn har föräldrar som lever i hemlöshet. Den vanligaste hemlöshetssituationen i Gävleborgs län är den tredje punkten.

Hemlöshetsproblematiken ska inte enbart ses som isolerade sociala problem som socialtjänsten ska arbeta med, utan det är i hög grad ett bostadsmarknadsproblem. Det är därför viktigt att ha med frågan i kommunens planering för bostadsförsörjning, i den fysiska planeringen och i ägardirektiven till de kommunala bostadsföretagen.

Hur ser det ut i länet?

De flesta av kommunerna i länet hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Samtliga av dessa lägenheter är hyreslägenheter. Sju kommuner arbetar i förebyggande syfte med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Det är samma antal som förra året, men en tydlig skillnad jämfört med för bara några år sedan. Flera av dessa kommuner har överenskommelser med det allmännyttiga bostadsbolaget att sänka kraven på de bostadssökande, exempelvis genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Endast en kommun har avtal med privat hyresvärd om detsamma. Denna kommun (Ljusdals kommun) utmärker sig särskilt i arbetet med att motverka hemlöshet. Kommunen arbetar såväl med hyresgarantier som med konceptet *Bostad först*, vilket innebär att människor i hemlöshet ges en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet istället för så kallade boendetrappor. Utgångspunkten är att individen först får ett tryggt boende och därefter det stöd som behövs för att boendet ska fungera.

5. Bostadsförsörjningsarbetet

5.1 Roller och ansvar

5.1.1 Kommunerna

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. Kommunen har olika verktyg till sitt förfogande för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor, exempelvis fysisk planering, markpolitik och allmännyttiga bostadsföretag.

5.1.2 Kommunernas arbete

Sedan förra året har ytterligare två kommuner i Gävleborgs län antagit riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Nio av tio kommuner i Gävleborgs län har nu antagit riktlinjer för bostadsförsörjning sedan lagändringen 2014. Den återstående kommunen i länet har planer på att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning.

5.1.3 Länsstyrelsen

Bland Länsstyrelsens sektorsövergripande uppgifter ingår att Länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses (Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion).

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 enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

5.1.4 Länsstyrelsens arbete

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 översiktsplanen när det gäller bland annat kommunal service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper. Översiktsplanen är 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 samt samrådspart och prövningsinstans i detaljplaneringen. Vidare anordnar Länsstyrelsen temadagar och träffar för att gynna samverkan och samordning mellan olika aktörer på bostadsmarknaden.



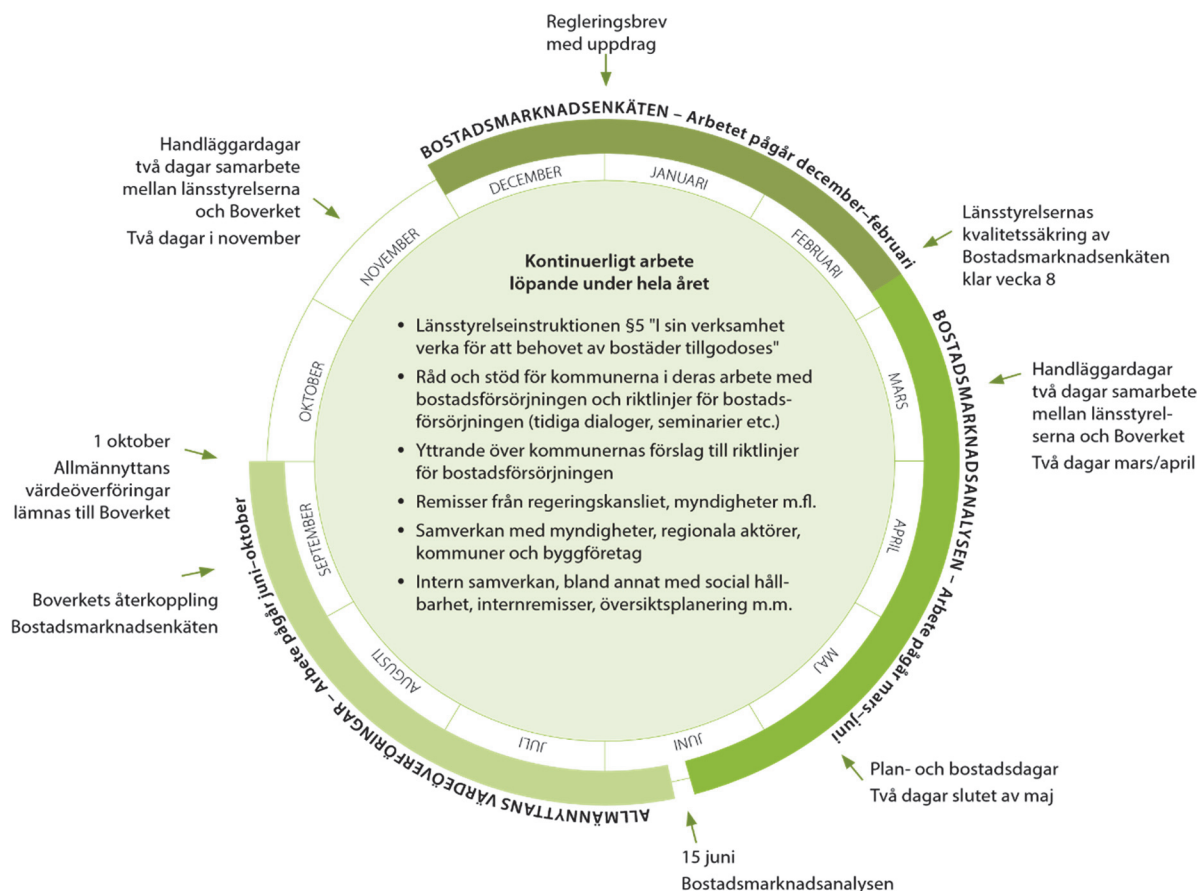
Länsstyrelsen Gävleborg har under året fullföljt sin uppgift som samrådspart gentemot kommunerna under framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning. Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med kommunbesök, remisser,

Foto: Jana Guothova

nätverksträffar samt att vi fortsatt utveckla det interna samarbetet inom Länsstyrelsen Gävleborg. Det har underlättat arbetet med remisser och framtagande av årets bostadsmarknadsanalys. Under 2018 har två externa nätverksträffar genomförts där nätverkets medlemmar (kommuntjänstemän) fått möjlighet att utbyta erfarenheter, ta del av föreläsningar samt diskutera möjligheterna till samordning av kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Teman för dessa nätverksträffar har varit marknadsförutsättningar samt särskilda grupperns bostadsbehov. I det externa nätverket deltar även Region Gävleborg.

I länsstyrelseinstruktionen anges att länsstyrelserna i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Årshjulet nedan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Tyngdpunkten är emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten samt sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår, där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med det som regleras i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

5.1.5 Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



6. Källor

Arbetsförmedlingen

www.arbetsformedlingen.se

Arbetsmarknadsutsikterna Gävleborgs län- Prognos för arbetsmarknaden 2019

Boverket

www.boverket.se

Civil Right Defenders

Utsatta EU-medborgare- Handlingsplan för kommuner av Civil Right Defenders 2017

Forskning och utveckling (FoU)

Barns, ungas och föräldrars förutsättningar i Region Gävleborg av Forskning och utveckling (FoU) välfärd 2019

Förordning

Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

Lagar

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

Socialtjänstlag (2001:453)

Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadsenkäten 2009–2019

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2017

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2018

Länsstyrelserna i Gävleborgs län, Uppsala län och Västmanlands län

Kvalitén i skyddat boende - En kartläggning i Gävleborg, Uppsala och Västmanland 2018

Regeringen

Regeringens budgetproposition 2018/19:100

Region Gävleborg

www.regiongavleborg.se/regional-utveckling/fakta-gavleborg/befolkningsprognos/

**Region Gävleborg, Länsstyrelsen Gävleborg, Högskolan i Gävle,
Mellansvenska Handelskammaren, Gävle kommun och Tillväxtverket**

*Gävleborgs funktionella geografi. Ortstruktur, Tillväxtmotorer och
funktionella samband 2018*

Socialstyrelsen

Kvalitet i skyddade boenden – En enkätundersökning 2016

Statistiska centralbyrån (SCB)

www.scb.se

www.statistikdatabasen.scb.se

Svensk mäklarstatistik

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/gavleborgs-lan/>

Sveriges byggindustrier

<https://prognos.sverigesbyggindustrier.se/gavleborg/totalt>

Sveriges kommuner och landsting

Funktionshinder och delaktighet- Positionspapper 2017

Länsstyrelsens rapporter 2019

- 2019:1 Inventering av bombmurkla (*Sarcosoma globosum*) i Gävleborgs län 2009–2017
- 2019:2 Flaxnan, Övre och Nedre Tälningån - Inventering och värdering av kulturmiljöer 2018 i Alfta och Voxna socknar i Hälsingland
- 2019:3 När alla modeller har fel - Vägledning i hantering av osäkerheter i klimatunderlag för strategiskt beslutsfattande
- 2019:4 Berusningsstudie 2018
- 2019:5 De största riskerna i Gävleborg - Detta kan hända och vad du kan göra själv
- 2019:6 Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2019

Länsstyrelsen Gävleborg
Rapportnr: 2019:6
ISSN: 0284:5954



Länsstyrelsen Gävleborg ansvarar för att beslut från riksdag och regering genomförs samt att samordna den statliga verksamheten i länet. Vi är en kunskapsorganisation som arbetar tvärsektoriellt med flera olika sakfrågor från landsbygdsutveckling, miljömålen, biologisk mångfald och djurskydd till flykting- och integrationsfrågor hållbar samhällsplanering och krisberedskap.

Vår värdegrund bygger på tre ord, handlingskraft, professionalitet, och förståelse och ska genomsyra allt vi gör på alla nivåer.



Länsstyrelsen
Gävleborg