Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2021

Länsstyrelsen
Gävleborg

Länsstyrelsen Gävleborg
Rapport 2021:5
ISSN: 0284:5954
Författare: Nicolas Orozco med stöd av enheten för samhällsplanering och enheten för social hållbarhet
Bild omslag: Mostphotos
Länsstyrelsens rapporter finns på: www.lansstyrelsen.se/gavleborg

Förord

I denna rapport presenterar vi kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät tillsammans med statistik från bland annat Arbetsförmedlingen, Länsstyrelsen Gävleborg och SCB.

I årets rapport kan vi se att det fortsatt råder obalans på många av länets lokala bostadsmarknader, inte minst i tätorterna. Byggtakten är dock förhållandevis hög, befolkningsökningen är avtagande och underskottet på bostäder är i flera områden relativt lågt. Allt detta innebär att det kan råda mer av balans på bostadsmarknaderna i närtid.

Det är ännu för tidigt att dra några säkra slutsatser av pandemins effekter på länets bostadsmarknader. Något som däremot tydligt har märkts under det senaste året är att bostaden har fått en större betydelse då mer tid har spenderats i och kring bostaden. Om det finns goda förutsättningar att arbeta på distans kommer sannolikt bostadens närhet till arbetsplatsen att minska i betydelse, vilket kan ge förutsättningar till en positiv utveckling för mindre städer och den tätortsnära landsbygden.

Den här rapporten vänder sig till de som har intresse av att följa utvecklingen av bostadsmarknadsläget i Gävleborg. Vår förhoppning är att den ska utgöra ett underlag för kommunernas arbete med bostadsförsörjning, men också bidra till fortsatta diskussioner om hur vi tillsammans kan arbeta för att möta dagens och framtidens bostadsbehov.

Gävle 15 juni 2021

Per Bill

Landshövding i Gävleborgs län

Innehållsförteckning

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2021 1

1. Sammanfattning 6

2. Läget i länet 7

2.1 Bostadsmarknaden 7

2.2 Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen 8

2.3 Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete 11

2.4 Befolkningsutveckling 13

2.5 Sysselsättning 14

3. Bostadsbestånd och bostadsbyggande 16

3.1 Bostadsbeståndet 16

3.2 Påbörjade bostäder 17

3.3 Färdigställda bostäder 18

3.4 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet 20

4. Pandemins påverkan på bostadsmarknaden 22

4.1 Bostadens ökade betydelse 22

4.2 Ökade bostadspriser 23

4.3 Pandemin och sociala ojämlikheter i boendet 24

5. Bostäder för alla 26

5.1 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper 26

5.1.1 Äldre 27

5.1.2 Ungdomar 27

5.1.3 Personer med funktionsnedsättning 28

5.1.4 Nyanlända 29

5.1.5 Vidarebosättning av kvotflyktingar 30

5.1.6 Asylsökande ensamkommande barn 31

5.1.7 Prognos över asylsökande och ny lagstiftning för EBO 31

5.1.8 Hemlöshet 32

5.2 Regleringsbrevsuppdrag – Stödja kommunerna i motverkandet av vräkningar av barnfamiljer 33

5.2.1 Kommunernas vräkningsförebyggande arbete nationellt 34

6. Källor 36

Länsstyrelsens rapporter 2021 38

1. Sammanfattning

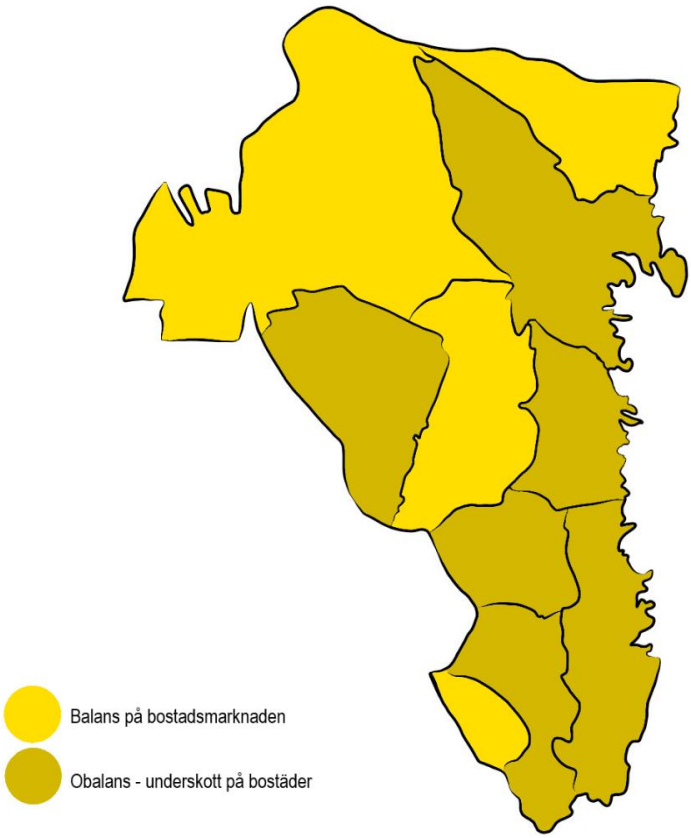
I årets bostadsmarknadsenkät (BME) framgår att sex av länets tio kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. De övriga fyra kommunerna bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden. I nio av tio centralorter råder det underskott på bostäder, medan flera kommuner uppger att bostadsmarknaderna utanför centralorterna är i balans.

För de grupper som har svårast att komma in på bostadsmarknaden ser bostadssituationen ut som i fjol, med undantag för nyanlända där färre kommuner i år bedömer att det råder underskott på bostäder. Förmodligen är det ett resultat av minskad invandring och svagare befolkningsutveckling i länet.

Länets befolkning ökade med 120 personer under 2020. Det är en tydlig inbromsning från de senaste årens kraftiga befolkningsökningar. Den positiva befolkningsutvecklingen bärs upp av Gävle kommun vars befolkning ökade med nästan 500 personer, medan flera av länets kommuner upplevde befolkningsminskningar förra året.

Antalet påbörjade och färdigställda bostäder i länet är fortsatt på relativt höga nivåer. Länets kommuner bedömer att byggtakten kommer fortsätta vara hög under 2021 och 2022, då främst hyresrätter bedöms byggas.

Figur 1. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen



2. Läget i länet

2.1 Bostadsmarknaden

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer sex av länets tio kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. De övriga fyra kommunerna bedömer att bostadsmarknaden är i balans. Det nuvarande läget på bostadsmarknaden påminner om hur det har sett ut de senaste åren. Eftersom flera av länets kommuner numera har underskott på bostäder i centralorten, men ett helt annat bostadsmarknadsläge i de övriga kommundelarna kan det medföra att bedömningarna av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet kan skifta något från ett år till ett annat.

Urbaniseringen har varit en stark trend i länet under många år, något som har återspeglat sig i underskott på bostäder i många centralorter. Årets bedömningar visar att nio av tio centralorter har underskott på bostäder. Det är ett något större underskott än i fjol. De kommuner som har ändrat sina bedömningar från balans till underskott är Ljusdal och Nordanstigs kommuner som ser ökad inflyttning, stark prisutveckling och få vakanser i sina respektive centralorter.

Bostadsmarknaderna utanför centralorterna är mer i balans, även om obalansen har ökat något i jämförelse med förra året. För första gången sedan 2015 bedömer mer än en kommun att det finns överskott på bostäder utanför centralorten.

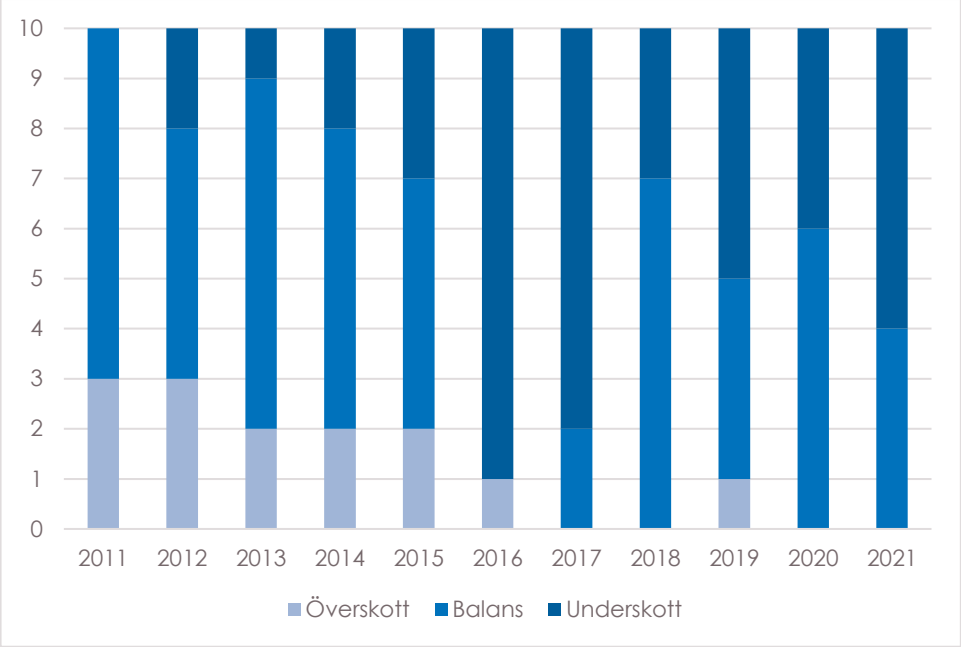
Figur 2. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget (BME 2021)

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	Överskott
Nordanstig	Balans	Underskott	Balans
Ockelbo	Underskott	Underskott	Balans
Ovanåker	Underskott	Underskott	Balans
Sandviken	Underskott	Underskott	Underskott
Söderhamn	Underskott	Underskott	Överskott

Underskott	**6**	**9**	**3**
Balans	**4**	**1**	**5**
Överskott	**0**	**0**	**2**

Blickar vi bakåt i tiden ser vi att bostadsmarknadsläget har ändrats mycket över tid. Som diagrammet nedan visar har länet haft en period av mestadels balans på bostadsmarknaden följt av år med stort underskott på bostäder. På senare år har länets bostadsmarknad varit tudelad. Ungefär hälften av kommunerna har bedömt balans på bostadsmarknaden medan den andra hälften har uppgett underskott på bostäder. De tre befolkningsmässigt största kommunerna i länet har haft underskott på bostäder under flera års tid och bedömer i år att det råder underskott på bostäder både i centralorten och i övriga delar av kommunen. Dessa tre kommuner kommer sannolikt vara de kommuner i länet som har underskott på bostäder även på litet längre sikt.

Figur 3. Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste tio åren (BME 2011–2021)



2.2 Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjning är kommunernas huvudsakliga styrdokument för bostadsförsörjningsarbetet och ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Det är också ett av de viktigaste verktygen kommunen har för bostadsförsörjningen. Andra verktyg som kommunen har till sitt förfogande för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor är exempelvis fysisk planering, markpolitik och ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag,

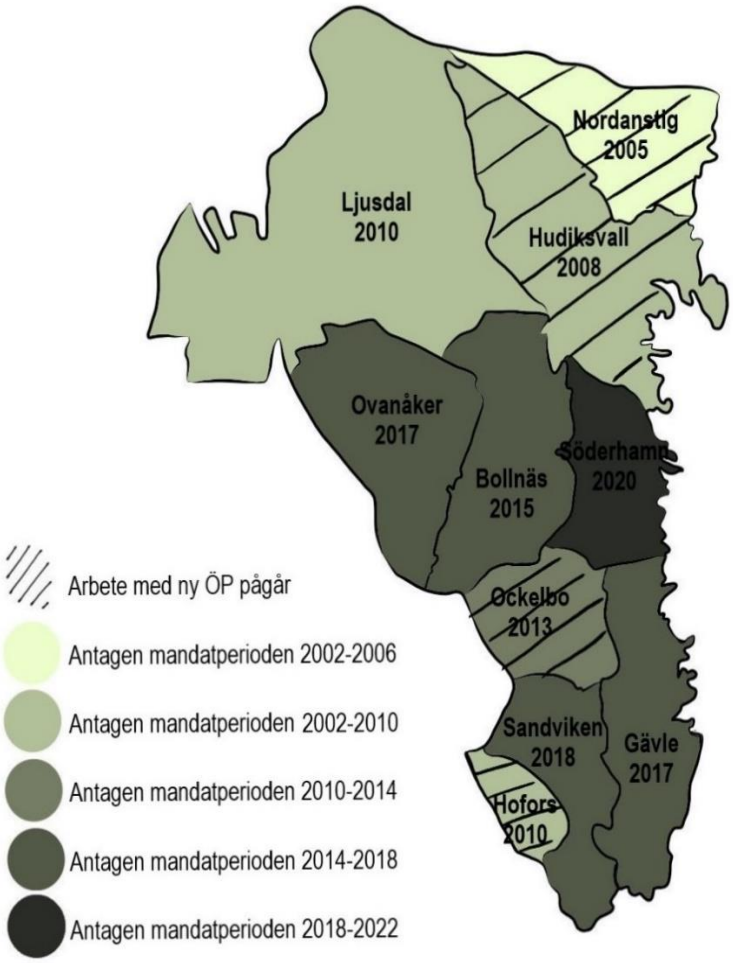
Figur 4: Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen (Länsstyrelserna)

Åtta av tio kommuner i länet har antagna och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. De två kommuner som inte har aktuella riktlinjer är Hofors och Ockelbo kommuner. Båda kommunerna har påbörjat arbetet med att ta fram nya riktlinjer i samband med att nya översiktsplaner tas fram.

En majoritet av länets kommuner samverkar på något sätt med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. För några av länets kommuner sker denna samverkan även med kommuner i angränsande län i de fall det finns en gemensam arbetsmarknadsregion.

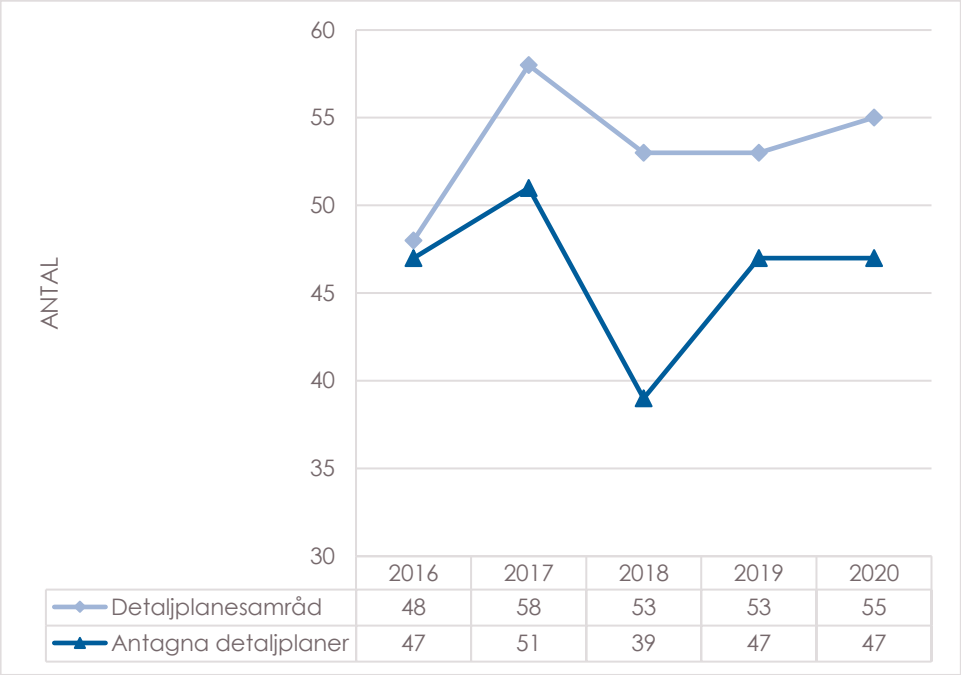
I hälften av länets kommuner är den kommuntäckande översiktsplanen antagen under innevarande eller föregående mandatperiod. Resterande kommuners översiktsplaner är antagna under tidigare mandatperioder. I fyra av dessa kommuner pågår arbete med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan, varav två avses antas innan valet 2022. Figur 5 visar vilket år respektive kommun antagit sin gällande översiktsplan.

Figur 5. Översiktsplaneläget maj 2021 (Länsstyrelsen Gävleborg)



I figur 6 kan vi se antalet detaljplanesamråd som kommit in till Länsstyrelsen Gävleborg samt antalet antagna detaljplaner. Många av dessa planer har möjliggjort byggandet av nya bostäder i länet. De slutsatser som kan dras är att pandemin hittills inte har bidragit till en negativ påverkan på samhällsbyggnadsprocessen och att länets kommuner är aktiva när det kommer till samhällsbyggandet.

Figur 6. Årsflöde över inkomna detaljplaner mellan 2016–2020 (Länsstyrelsen Gävleborg)



2.3 Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete

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, stöd och information 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.

Den här rapporten är ett exempel på information som vänder sig till myndigheter, byggföretag och allmänheten. Till grund för rapporten finns kommunernas svar i den senaste bostadsmarknadsenkäten, som Länsstyrelsen har kvalitetssäkrat genom avstämningar med kommunerna. Deltagande på mötena har bland andra varit detaljplane- och översiktsplanehandläggare, chef för plan- och byggenhet, representanter från allmännyttor och socialtjänst samt biträdande kommunchef.

I yttranden över kommunernas översiktsplaner ger Länsstyrelsen synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen betonar alltid 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.

Det statliga investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande ska främja byggandet av bostäder med lägre hyresnivåer och bättre energiprestanda än vad som gäller för övrig nyproduktion. Sedan 2020 fördelas investeringsstödet i två potter – en för landets storstadsregioner och en för övriga landet. Den pott som är för övriga landet, och är aktuell för Gävleborg, utgör 25 procent av investeringsstödets totala budget.

Det stödbelopp som kan ges i länet är 5 800 kr/kvm för Gävle och Sandvikens kommuner samt 4 800 kr/kvm för övriga delar av länet. Från och med den 1 september 2021 kommer dock Sandvikens kommun tillhöra den kategori av kommuner där det ges 4800 kr/kvm i stöd. Bostäder med ytor upp till och med 35 kvadratmeter får högsta stödbelopp, medan bostadsytor över 35 kvadratmeter upp till och med 70 kvadratmeter får 50 procent av högsta stödbelopp. För ytor över 70 kvadratmeter lämnas inget stöd. Genom denna uppdelning riktar sig investeringsstödet främst till byggandet av små bostäder.

Under 2021 har Länsstyrelsen Gävleborg beviljat investeringsstöd till nio byggnadsprojekt. Hittills i år har 472 hyresrätter och studentbostäder subventionerats genom investeringsstödet. Projekten har bestått av både nybyggnation och ombyggnation och genomförts i Gävle, Ockelbo, Sandviken och Söderhamns kommuner. Det totala stödbeloppet till dessa projekt uppgår till ungefär 138 miljoner kronor.

Länsstyrelserna hanterar även ett statligt stöd vars syfte är att främja en ökning av antalet bostäder för äldre personer. I detta statliga stöd beror stödets storlek på antalet kvadratmeter och antalet boende. Som högst ges 3 600 kr/kvm.

Under 2021 har ungefär 38 miljoner kronor i stöd beviljats till åtta byggnadsprojekt och totalt 207 bostäder i Gävle, Ljusdal, Nordanstig, Ovanåker och Sandvikens kommuner. Stöd har beviljats till både bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden och till särskilda boendeformer för äldre personer.

Länsstyrelsernas återkommande uppdrag synliggörs i årshjulet på nästa sida. Årshjulet visar bland annat när länsstyrelserna kvalitetssäkrar den årliga bostadsmarknadsenkäten och rapporterar hur allmännyttornas värdeöverföringar förhåller sig till gällande regler.

Figur 7. Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

2.4 Befolkningsutveckling

Gävleborgs befolkning är huvudsakligen koncentrerad till den södra delen av länet. Gävle kommun, som ligger längst söderut, är länets befolkningsmässigt största kommun med nära 103 000 invånare.

Befolkningen i Gävleborg uppgick den 31 december 2020 till 287 502 personer. Året innan bodde 287 382 personer i länet. Det innebär en befolkningsökning på 120 personer. Befolkningen ökade med 172 män medan antalet kvinnor minskade med 52. År 2019 bestod däremot befolkningsökningen i länet till största del av kvinnor. Befolkningsökningen har på senare år legat på betydligt högre nivåer (se figur 8) och att den har stannat av beror till stor del på minskad inflyttning till länet.

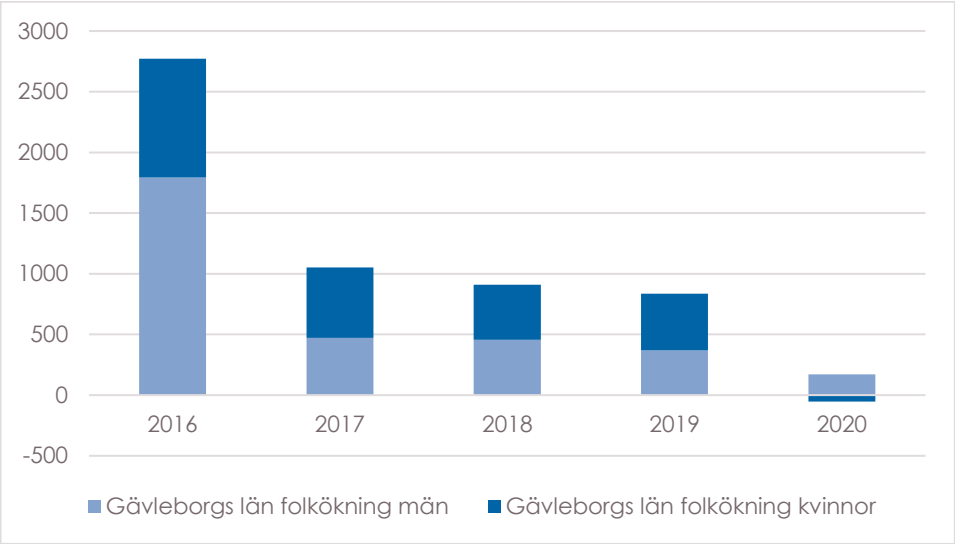
Den befolkningsökning vi ser är ett resultat av ett positivt flyttningsnetto (fler inflyttade än utflyttade) som främst bärs upp av ett flyttningsnetto från utlandet på 669 personer. Gävleborg hade under 2020 fler döda än födda (-649 personer) och är beroende

av inflyttningar för att inte ha en negativ befolkningsutveckling.

På kommunnivå skedde det befolkningsökningar i Gävle (+486), Nordanstig (+6), Ovanåker (+2) och Sandvikens (+56) kommuner. Gävle var den enda kommunen i länet som hade ett födelseöverskott under året. De övriga tre kommunerna upplevde befolkningsökningar på grund av ett positivt flyttningsnetto från utlandet.

I Bollnäs (-79), Hofors (-18), Hudiksvall (-76), Ljusdal (-82), Ockelbo (-24) och Söderhamn (-151) kommuner minskade befolkningen trots positivt flyttningsnetto från utlandet.

Figur 8. Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) uppdelat efter kön mellan år 2016–2020 (SCB)



2.5 Sysselsättning

Enligt rapporten ”*Gävleborgs funktionella geografi*” består länet av fem lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner) med generellt hög självständighetsgrad, vilket innebär att de inte är beroende av inpendling utanför länet. Dessa LA-regioner är: Gävle, Söderhamn, Hudiksvall, Ljusdal och Bollnäs – Ovanåker. Gävles LA-region är den som tydligt sträcker sig över länsgränser i och med pendlingen till och från norduppland. Lokala arbetsmarknadsregioner ändras över tid och kommer sannolikt bli geografiskt större, och därigenom färre, på grund av den snabba digitaliseringen som ger bättre möjligheter till distansarbete.

Varuproduktionen (huvudsakligen stål -, papper-, och trävaror) har fortsatt en stark ställning i länet, medan sysselsättningen i den privata tjänstesektorn utgör en lägre andel jämförd med närliggande arbetsmarknader. Offentliga tjänster är största branschaggregat i alla LA-regioner.

Gävleborg har högre arbetslöshet och lägre medelinkomster än genomsnittet för hela Sverige och placerar sig för närvarande som

länet med näst högst arbetslöshet i landet efter Södermanland. Arbetslösheten i länet var i april 2021 10,2 %, en minskning med 0,3 % jämfört med samma tidpunkt i fjol. I en jämförelse mellan länets kommuner hade Nordanstigs kommun lägst arbetslöshet på 7,9 %, medan Sandvikens kommun hade den högsta arbetslösheten på 11,6 %.

Enligt Arbetsförmedlingens månadsstatistik var arbetslösheten bland utrikes födda i länet i april 2021 fortsatt hög, 29,5 %. Det är en minskning med 2,1 % jämfört med samma tidpunkt i fjol. Även i förra årets bostadsmarknadsanalys framgick att arbetslösheten bland utrikesfödda i länet minskade, trots pandemin. Skillnaden i arbetslöshet mellan inrikes-och utrikesfödda är fortfarande förhållandevis stor i Gävleborg jämfört med andra län. I en jämförelse mellan länets kommuner hade Hudiksvalls kommun den lägsta arbetslösheten bland utrikes födda, 24,3 %, medan Söderhamns kommun hade den högsta på 35,8 %.

Arbetslösheten bland ungdomar, 18–24 åringar, är stigande och var i april 2021 16,7 %. Det är en ökning med 0,8 % på ett år och sannolikt en följd av pandemin då många jobb inom bland annat servicesektorn har försvunnit. Ockelbo är för närvarande den kommun i länet som har den lägsta ungdomsarbetslösheten på 12,8 %, medan Hofors är den kommun i Sverige som har högst arbetslöshet bland unga personer, 21,7 %.

3. Bostadsbestånd och bostadsbyggande

3.1 Bostadsbeståndet

År 2020 uppgick antalet bostäder i länet till 148 430. Det är en ökning med 1001 bostäder jämfört med år 2019, inräknat både tillskott genom ny – och ombyggnation. Fördelningen av bostäder i länet var 50,8 % småhus och 42,9 % flerbostadshus. Därtill kommer specialbostäder och övriga hus. Utvecklingen går mot en långsamt ökad andel flerbostadshus. Andelen småhus i länet överstiger den genomsnittliga andelen småhus för landet, medan det motsatta gäller för flerbostadshus.

Vad gäller upplåtelseformer i länet är det fortsatt flest äganderätter, 45,1 %, följt av hyresrätter, 39,7 %, och bostadsrätter 15,2 %. Andelen hyresrätter ökar långsamt då mycket av nybyggnationen på senare år har utgjorts av hyresrätter.

I tabellen nedan kan vi se att Nordanstigs kommun har störst andel äganderätter, men väldigt få bostadsrätter och att Gävle har både störst andel hyresrätter och bostadsrätter.

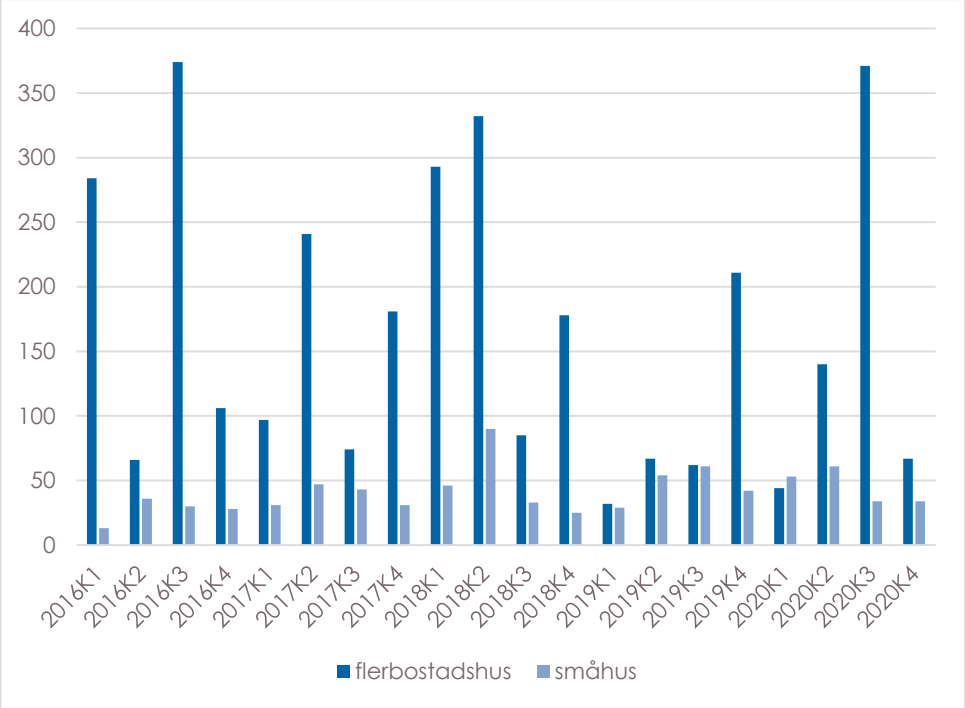
Figur 9. Upplåtelseformers andelar i procent av bostadsbeståndet i länets kommuner 2020 (SCB)

Kommun	Äganderätt	Hyresrätt	Bostadsrätt
Bollnäs	50,3	40,8	8,9
Gävle	31,0	46,2	22,8
Hofors	52,1	30,2	17,7
Hudiksvall	51,3	36,4	12,3
Ljusdal	59,6	33,7	6,7
Nordanstig	71,7	28,1	0,1
Ockelbo	64,5	34,2	1,2
Ovanåker	60,7	37,0	2,3
Sandviken	46,4	36,0	17,6
Söderhamn	49	38,1	12,6

3.2 Påbörjade bostäder

Under 2020 påbörjades byggandet av totalt 804 bostäder i småhus och flerbostadshus i Gävleborg. I jämförelse med 2019, då det påbörjades totalt 559 bostäder, är det en tydlig uppgång och en återgång till de nivåer vi sett de senaste åren. Baserat på dessa uppgifter kan pandemin inte sägas ha haft negativ påverkan vad gäller påbörjade bostäder i länet under 2020. Något som däremot kan ha haft positiv påverkan är återinförandet av investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande som skedde under 2020.

Figur 10: Påbörjade bostäder i Gävleborg 2016–2020 (SCB)



Under 2020 påbörjades 622 bostäder i flerbostadshus i Gävleborg, inräknat både hyresrätter och bostadsrätter. Kommunernas egna bedömningar i bostadsmarknadsenkäten 2019 avseende förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2020 var 878, vilket har visat sig vara en överskattning. De 622 påbörjade bostäderna i flerbostadshus är betydligt fler än 2019 års siffra på 391 bostäder, men under det genomsnittliga antalet påbörjanden för perioden 2016–2018.

Under 2020 påbörjades 182 bostäder i småhus. Andelen småhus av totalt påbörjade bostäder är på relativt låga nivåer, men något högre än det nationella genomsnittet. Antalet påbörjade bostäder i småhus har varit jämnt fördelat mellan åren.

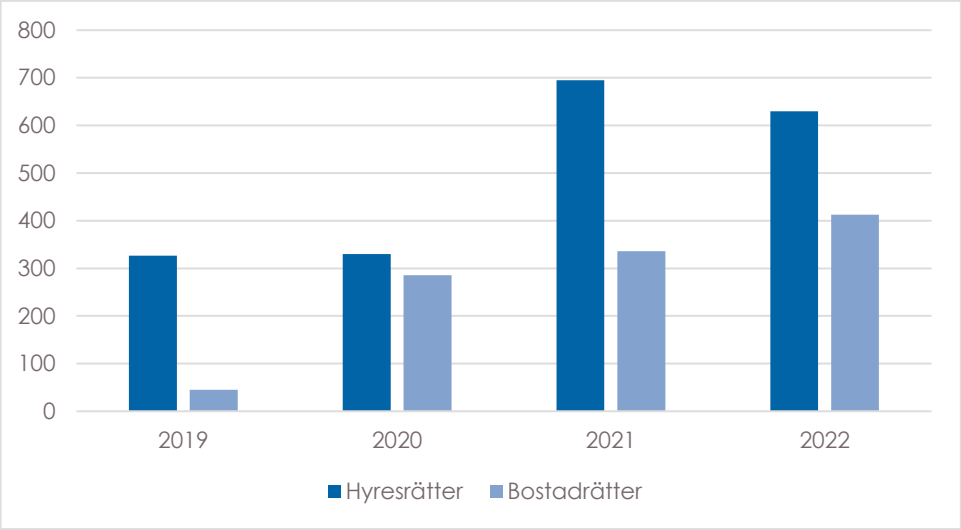
Enligt årets bostadsmarknadsenkät förväntas antalet påbörjade hyresrätter i länet öka under 2021 och 2022. Åtta kommuner bedömer att det kommer påbörjas hyresrätter under 2021–2022. Gävle kommun sticker ut med ett fortsatt högt antal påbörjanden, medan

antalet påbörjade bostäder i övriga kommuner är i nivåer av 10–30 bostäder per år.

Antalet påbörjade bostadsrätter förväntas också öka under samma tidsperiod, men på lägre nivåer. Det mesta av byggandet förväntas ske i Gävle och Hudiksvalls kommuner. En majoritet av länets kommuner bedömer att det inte kommer påbörjas nybyggnation av bostadsrätter under denna tidsperiod.

Den slutsats som kan dras är att kommunerna ser positivt på byggtakten under 2021 och 2022 och att pandemin inte i dagsläget bedöms ha påverkan så att bostadsbyggandet minskar till nivåer som understiger det vi har sett på senare år. Även nationellt förväntas bostadsbyggandet öka under 2021 och 2022.

Figur 11: Påbörjade bostäder 2019 och 2020 samt förväntat antal påbörjade bostäder 2021 och 2022 (SCB, BME 2021)

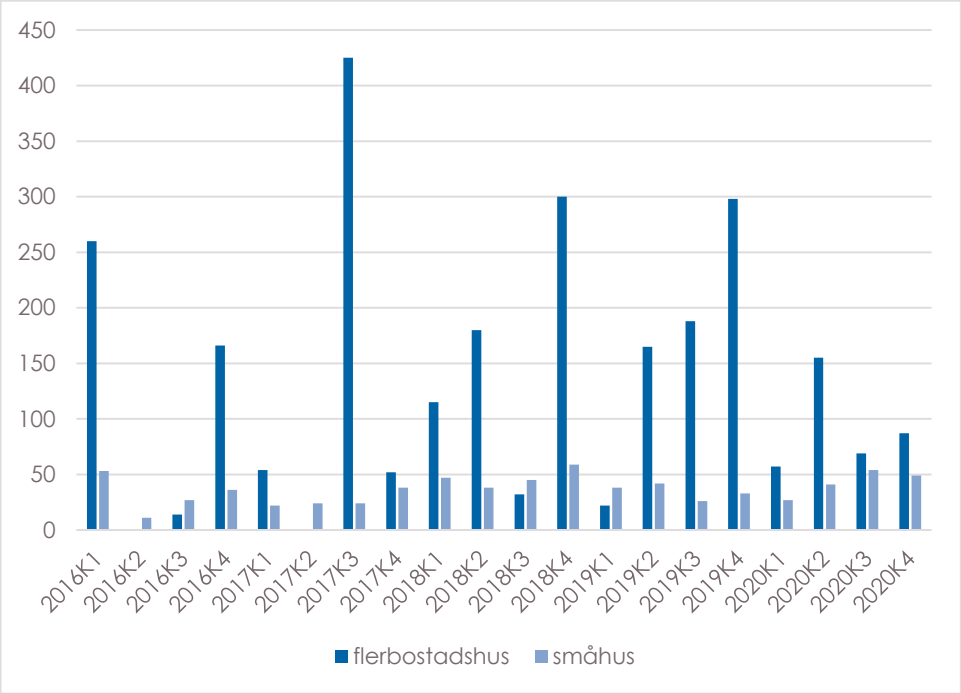


3.3 Färdigställda bostäder

År 2020 färdigställdes 555 nybyggda bostäder i flerbostadshus och småhus i Gävleborg. Det är en tydlig minskning jämfört med 2019 och 2018. Det minskade antalet färdigställda bostäder kan även ses nationellt och beror till stor del på minskat antal påbörjade bostäder 2019.

SCB har gjort en jämförelse mellan länen över antal färdigställda bostäder per tusen invånare som visar att det i Gävleborg färdigställdes 1,9 bostäder per tusen invånare under 2020, vilket är under riksgenomsnittet på 4,9 nybyggda bostäder. Det län med flest nybyggda bostäder per tusen invånare var Uppsala län med 8,6 bostäder.

Figur 12: Färdigställda bostäder i nybyggda hus i Gävleborg 2016–2020 (SCB)



Under 2020 färdigställdes 323 hyresrätter. Av dessa färdigställde de allmännyttiga bostadsföretagen 127 bostäder, en minskning jämfört med 2019 och 2018. Antalet färdigställda bostadsrätter uppgick till 46, vilket också det var en minskning jämfört med de två föregående åren.

Fördelningen över antalet färdigställda bostäder mellan hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus har på senare år dominerats av hyresrätter. Baserat på kommunernas egna bedömningar över de kommande årens bostadsbyggande kommer vi även fortsättningsvis se en stor andel hyresrätter bland färdigställda bostäder i Gävleborg. Hyresrättsbyggandet är även mer omfattande än bostadsrättsbyggandet nationellt.

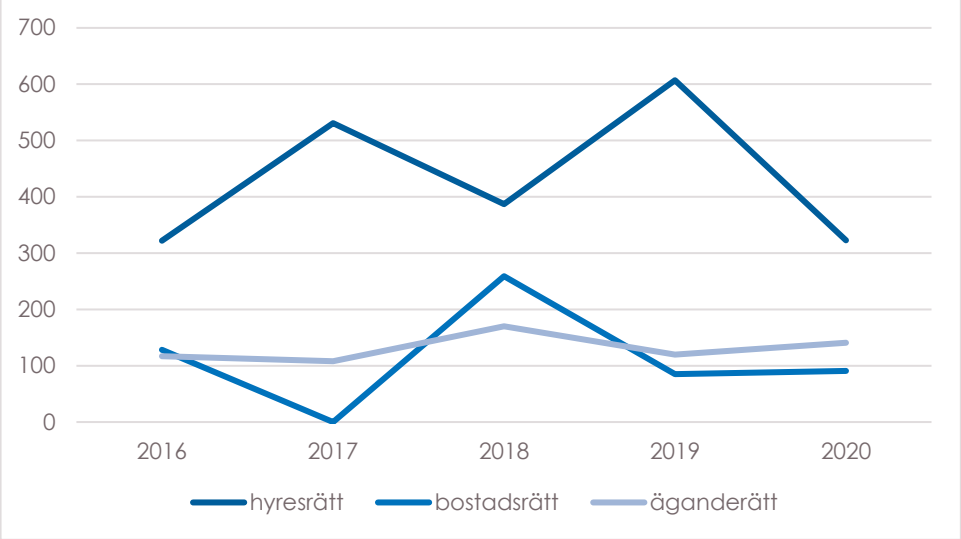
De färdigställda bostäderna i flerbostadshus bestod år 2020 nästan enbart av små bostäder på 1 rum - 3 rum och kök. Mindre än 2 % av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var på 4 rum och kök. Inga bostäder med fler rum än så färdigställdes i länet i fjol. I riket utgörs större lägenheter på fyra rum och kök eller mer nästan 12 % av de bostäder som byggs i flerbostadshus. Bristen på större bostäder i flerbostadshus märks i en jämförelse mellan Gävleborg och det nationella genomsnittet. Endast 9,2 % av länets bostäder är 4:or eller större i jämförelse med riksgenomsnittet på 13,7 %.

Flera av länets kommuner har i tidigare års bostadsmarknadsenkäter bedömt att det finns ett behov av större hyresrätter i länet. Att så pass få större bostäder byggs kan även gå stick i stäv mot dagens preferens att bo lite större. Om färdigställda bostäder även fortsättningsvis nästan uteslutande består av små bostäder kommer de som önskar få tag i större boenden i Gävleborg behöva söka sig till

småhusmarknaden som dock blir alltmer svårtillgänglig om ökningstakten på småhuspriserna fortsätter. Ett resultat av denna utveckling kan i förlängningen bli ökad trångboddhet.

Som figur 13 visar sker det inga kraftiga svängningar i byggandet av äganderätter (småhus) som det gör för de andra upplåtelseformerna. Fler bostäder i form av äganderätter än bostadsrätter färdigställs numera i Gävleborg. Intressant nog färdigställs alltfler bostadsrätter i småhus, medan trenden är nedåtgående för färdigställda bostadsrätter i flerbostadshus. Under 2020 var det nästan lika många bostadsrätter som färdigställdes i småhus som i flerbostadshus i Gävleborg. Nästan en fjärdedel av färdigställda småhus utgörs numera av bostadsrätter. Samma höga andel syns även på nationell nivå då bostadsrätter i småhus blir allt vanligare, enligt Boverket.

Figur 13: Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i länet 2016–2020 (SCB)



Byggtakten är relativt hög i länet. Värt att notera är dock att det även förekommer rivningar av bostäder i Gävleborg och att nettotillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnation i vissa kommuner inte blir stort.

3.4 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

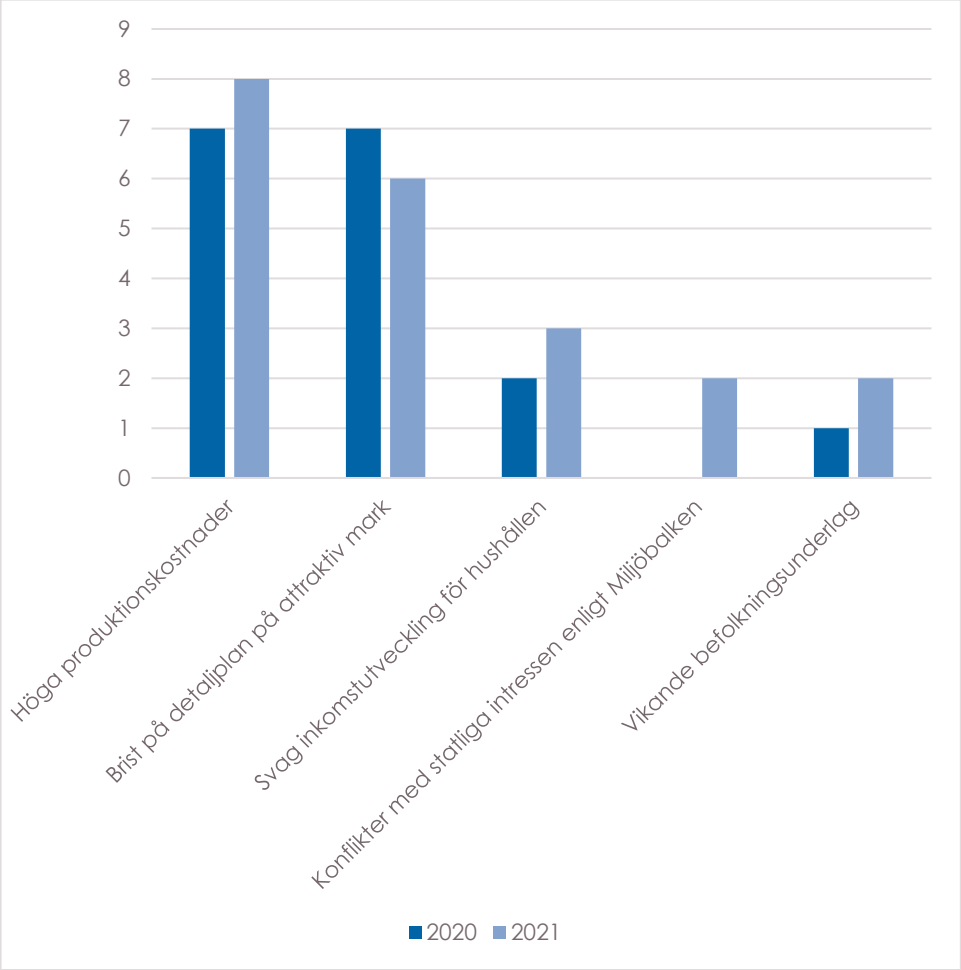
När länets kommuner svarar på frågan vad som utgör de största hindren för bostadsbyggandet svarar en majoritet höga produktionskostnader samt brist på detaljplaner på attraktiv mark. Svag inkomstutveckling för hushållen, vikande befolkningsunderlag och konflikter med statliga intressen såsom strandskyddsbestämmelser och riksintressen är andra framträdande faktorer.

Hinder för bostadsbyggande i form av svårigheter för privatpersoner att få lån samt svag andrahandsmarknad för bostäder har minskat i år, förmodligen som ett resultat av en starkare bostadsmarknad vilket i sin tur möjliggör bättre möjligheter att få lån. Enligt Boverket anger färre

kommuner nationellt ekonomiska faktorer som hinder för bostadsbyggandet i år jämfört med i fjol.

Vad gäller konflikter med statliga intressen är det skyddsvärd natur i kustnära lägen samt riksintresseanspråk för kommunikationer (framtida järnväg) som har negativ påverkan på byggprojekt.

Figur 14. De fem mest begränsande faktorerna för bostadsbyggandet i länet. Jämförelse mellan 2020–2021. (BME 2020 och BME 2021)



4. Pandemins påverkan på bostadsmarknaden

Covid-19-pandemin (pandemin) har placerat bostaden i fokus på ett sätt som inte har synts på länge. Många av oss har spenderat mycket mer tid hemma än vanligt för att minska smittspridningen, antingen genom att ha arbetat hemifrån eller studerat hemifrån.

Nedan ges en översiktlig beskrivning över de trender som har synts det senaste året och hur det kan ha påverkat prisutvecklingen.

4.1 Bostadens ökade betydelse

Många personer har helt eller delvis arbetat hemifrån under pandemin, vilket har möjliggjorts genom en snabbt påtvingad digitalisering. I olika enkäter framgår att en majoritet av de som har möjlighet till distansarbete också önskar att arbeta från hemmet några dagar i veckan även efter det att pandemin är över. Under det senaste året har efterfrågan ökat på bostäder som har goda förutsättningar för hemarbete. Med tanke på de förväntningar som finns kring ett framtida arbetsliv efter pandemin kan efterfrågan på dessa bostäder ökat på ett sätt som är bestående.

Det är dock inte bara själva bostäderna som har omvärderats. Eftersom det sociala livet har behövt flytta utomhus i större utsträckning på grund av pandemin har även grönytor och bostädernas närmaste omgivningar fått större betydelse. Enligt rapporten ”*Covid 19-pandemins effekter på hållbara städer och samhällen*” skedde nästan en fördubbling av sökningar på sökordet ”uteplats” för lägenheter under 2020 på bostadstjänsten Hemnet. Om bostaden framöver även kommer fungera som arbetsplats kan betydelsen av intilliggande grönytor och offentliga rum få ökad betydelse i framtiden och det kan därför vara av stor vikt att planera in detta tillsammans med ny bebyggelse.

Vilka områden som kan tänkas bli vinnare och dra nytta av utökat distansarbete och om det får en påverkan på den urbaniseringstrend som har gällt i Gävleborg och andra delar av landet under många år har redan börjat diskuteras. I ”*Covid 19-pandemins effekter på hållbara städer och samhällen*”, baserad på en mängd intervjuer med experter, tror de flesta att mindre städer i eller i närheten till storstadsregionerna kommer vara de stora vinnarna. Där finns det bäst förutsättningar för prisvärt boende med goda kvaliteter, hög nivå av service, god infrastruktur samt tillgång till kollektiva färdmedel. Detta styrks av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings rapport ”*Ett år med Coronapandemin*” som visar att många under pandemin har letat efter en ny boendeform och att fler har letat efter boende utanför städerna eller övervägt boende på pendlingsavstånd.

Om många personer även fortsättningsvis kommer kunna arbeta på distans och pendlingen behöver ske mer sällan kan det leda till att fler kan tänka sig bo längre bort från arbetsplatser och att närheten till arbetsplatser värderas något lägre än tidigare. Detta skulle kunna leda

till att attraktionskraften och priserna stiger även utanför storstäder framöver. Andra faktorer som kan vara till mindre städers och den tätortsnära landsbygdens fördel är att det ofta finns goda möjligheter att distansarbeta i många av de nya arbeten som skapas i samhället samt att den snabba teknikutvecklingen kommer förenkla distansarbetet över tid.

I årets bostadsmarknadsenkät ställdes frågan om kommunerna upplever att bostadsmarknaden påverkats av pandemin. Endast en kommun svarade ja på frågan med förklaringen att bostadspriserna stigit. Resterande kommuner svarade att bostadsmarknaden inte påverkats. Vid Länsstyrelsens samtal med kommunerna framkom att flera kommuner har resonerat kring framtida effekter, men att det i dagsläget är för tidigt att dra slutsatser. I dessa samtal fanns en försiktig förhoppning att människor möjligtvis kommer att efterfråga andra typer av kvaliteter i sitt boende och att den starka urbaniseringstrenden kommer att klinga av. Pandemin skulle på så sätt kunna öppna upp möjligheter för mindre kommuner där kvaliteter som stor bostadsyta, egen trädgård och närhet till naturen är åtkomliga till en lägre kostnad än i städerna.

Avgörande för om dessa platser blir ”vinnare” i framtiden är att det finns goda möjligheter för distansarbete genom utbyggd bredbandsinfrastruktur, men också att det finns skolor och annan samhällsservice lokalt. Viktigt är att som kommun vara förberedd, bland annat genom att kunna erbjuda lämpliga bostäder och tomter samtidigt som man behöver fråga sig vad som gör en plats attraktiv och vilka personer som kan tänkas bo just där.

4.2 Ökade bostadspriser

Pandemin slog till i Sverige i början av 2020. Resonemangen om hur pandemin skulle komma att påverka bostadsmarknaden var många. Tidigt i pandemins framfart prognostiserades att bostadspriserna skulle sjunka, vilket också besannades inledningsvis. Flera av storbankerna prognostiserade kraftiga fall för bostadspriserna under resterande del av året som en följd av ökad arbetslöshet, kraftigt försämrad konjunktur och nedstängningar av delar av samhället. Oron var också stor bland privatpersoner under mars-april 2020. Efter en kortvarig nedgång i bostadspriserna började det så smått vända redan i maj 2020 och priserna började återigen stiga.

Under det dryga år som gått sedan prisuppgången inleddes har bostadspriserna ökat kraftigt. De ökade priserna gäller inte minst för småhus. Småhuspriserna i Gävleborg ökade näst mest i landet mellan februari 2020 och februari 2021, enligt delrapporten ”*Ett år med Coronapandemin*”, och priserna har sedan dess ökat ytterligare. Från det att pandemin inleddes till maj 2021 har småhuspriser ökat med ungefär 20 % nationellt. Under den senaste tolvmånadersperioden har medelpriset för en villa i exempelvis Bollnäs kommun stigit med 32 % och i Sandvikens kommun med 19 %, enligt Svensk Mäklarstatistik. Priserna på fritidshus i Gävle kommun har stigit med i genomsnitt 30 % det senaste året. Prisutvecklingen för mindre bostäder har under det senaste året inte varit lika kraftig på grund av att unga personer som grupp har drabbats ekonomiskt av pandemin.

Prisstegringarna är uppseendeväckande stora då de har skett samtidigt som inkomsterna bland hushållen har utvecklats mycket svagt. Det går också emot en långvarig trend i landet att bostadsrättspriser har stigit mer än småhuspriser.

Riksbanken skriver i en promemoria att ett flertal faktorer sannolikt ligger bakom den branta prisstegringen för småhus och större bostadsrätter. Till att börja med är utbudet av småhus lägre än efterfrågan. Olika undersökningar visar att en majoritet av svenskarna vill bo i småhus, men att småhusbyggandet nationellt inte har kunnat tillfredsställa efterfrågan. Något som för tillfället ökar efterfrågan på större bostäder ytterligare är att stora årskullar födda på sent 80-tal och tidigt 90-tal nu bildar familj.

Riksbanken ser även livsstilsförändringar som en tänkbar anledning till snabbt ökade priser. Det finns för tillfället en generell önskan om större boyta och allmänt ett bättre boende, då allt mer tid har spenderats i hemmet samtidigt som många har insett att de sannolikt kommer arbeta på annat sätt efter att pandemin är över. Den renoveringstakt som har synts det senaste året är ett tecken på det. Detta styrks även av Finansinspektionens senaste bolåneundersökning som indikerar att nya bolånetagare hösten 2020 lånade mer jämfört med tidigare års undersökningar, både i förhållande till bostadens värde och inkomsten.

Sparkvoten, sparandet i förhållande till den disponibla inkomsten, har stigit påtagligt under pandemin. Enligt Riksbanken drabbades inte många av dem med fasta anställningar och som redan var etablerade på bostadsmarknaden av pandemins negativa effekter. På grund av de restriktioner som infördes ökade snarare sparandet bland många hushåll och mer pengar kunde investeras på bostadsmarknaden än tidigare.

Andra faktorer av betydelse har varit det låga ränteläget, det tillfälliga undantaget från amorteringar som har lett till lägre månadsbetalningar för bolån för många hushåll samt en stark börsutveckling som har ökat många hushålls förmögenhet.

4.3 Pandemin och sociala ojämlikheter i boendet

Pandemin har blottlagt ojämlikheter mellan grupper i samhället, inte minst i boendet. Grupper med svagast ekonomi tenderar att vara de grupper som har sämre möjligheter till distansarbete och har därför haft svårast att undvika smittan både i arbete och hemmiljö. De kraftigt ökade priserna på bostadsrätter och småhus stänger dessutom ute allt fler som försöker komma in på den ägda bostadsmarknaden. Om denna utveckling skulle fortsätta innebär det att färre bostäder till en överkomlig kostnad finns tillgängliga. Detta står i kontrast mot ekonomiskt starkare grupper i samhället som snarare har fått en breddad bostadsmarknad i och med den snabbt ökade digitaliseringen i samhället.

Under samtal mellan Länsstyrelsen och länets kommuner nämnde ingen av kommunernas tjänstepersoner att de hade märkt av ett större behov av billigare bostäder under det senaste året. En anledning till det skulle kunna vara att det är för tidigt att se sådana tendenser och

att det dessutom är svårt att koppla till just pandemin. Flera av länets kommuner har i tidigare bostadsmarknadsenkäter däremot bedömt att det finns ett behov av större bostäder och att det finns hushåll som lever i trångboddhet.

Just trångboddheten kan ha haft starkt negativ påverkan under pandemin på flera sätt. I ”*Ökad ojämlikhet i boendet i spåren av Coronapandemin*” skriver författarna bakom rapporten att det var de boende i de utsatta bostadsområdena som under 2020 drabbades hårdast av pandemin sett till dödstal, något som de bland annat kopplar till den trångboddhet som råder där.

Många barn som lever i ekonomiskt svaga hushåll lever i trångboddhet. Tidigare studier visar på att barn som är trångbodda kan ha sämre förutsättningar än andra barn. Trångboddheten påverkar på olika sätt barnens hälsa, miljö och skolgång. Hemmiljöns betydelse för barn och unga har också ökat utifrån ökad tid i hemmet med inställda fritidsaktiviteter och distansstudier. Under delar av 2020 och början av 2021 har distansundervisning genomförts inom gymnasieskolan. En majoritet av eleverna studerar därmed hemifrån. Hur trångboddhet kan påverka elevers studieresultat har inte studerats i någon större omfattning. Den senast tillgängliga statistiken visar dock att nästan 20 % av årskurs 9 elever som inte var behöriga till gymnasieskolans yrkesprogram var trångbodda. Det går att jämföra med behöriga till gymnasieskolan där endast 5 % av eleverna var trångbodda. Bland gymnasieelever var en större andel elever med utländsk bakgrund trångbodda, vilket även gäller för de hushåll där elevernas föräldrar har högst förgymnasial utbildning. Även bland hushåll i småhus visar det sig att de som bor på mindre yta per person har lägre grad av behörighet till gymnasiet.

Om trångboddheten i sig är en viktig faktor för studieresultaten eller om de påverkas mer av föräldrarnas utbildningsbakgrund framgår inte tydligt, men behovet av stöd och en tyst studieplats kan tänkas vara större för de som har det svårare i skolan. Att bedriva distansstudier som det har gjorts under 2020 och 2021 kan antas vara mer problematiskt i dessa hushåll.

5. Bostäder för alla

Alla människor behöver en bostad. Vi har alla olika behov, förutsättningar och önskemål. Att ha en bostadsmarknad i balans, som kan möta allas behov, har under de senaste åren varit en utmaning för landets kommuner.

På dagens bostadsmarknad är tillgången på hyresrätter med lägre hyror avgörande för de grupper som har en svag förankring på bostadsmarknaden. Nyproducerade hyresrätter är däremot i regel inte något som dessa grupper kan efterfråga. Kvar blir då det äldre hyresrättsbeståndet med lägre hyresnivåer, som dock utgör en allt mindre del av bostadsbeståndet på grund av renoveringar och ombildningar.

Vissa grupper, likt ungdomar, personer med funktionsnedsättning och nyanlända har det generellt svårare än andra på bostadsmarknaden. Den senaste tiden kraftiga prisuppgångar på bostadsmarknaden riskerar att stänga ute många av de mindre köpstarka hushållen.

5.1 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper

En del i det bostadsförsörjningsansvar som kommunerna och länsstyrelserna har är att analysera bostadsbehovet för de grupper i samhället som har det svårare på bostadsmarknaden, så kallade särskilda grupper. 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.

Som tidigare nämnts i rapporten har länet en hög arbetslöshet bland unga personer och nyanlända. De genomsnittliga hyresnivåerna är dock på lägre nivåer än det nationella genomsnittet, något som redovisades i förra årets bostadsmarknadsanalys. Det finns även flera lokala bostadsmarknader i länet som är i balans eller har överskott på bostäder, vilket är en ytterligare faktor som kan underlätta gruppernas bostadssituation.

I nio av tio kommuner finns det möjlighet att ansöka om förtur till bostad. De instanser som tar ställning till dessa ansökningar i Gävleborg är kommunernas allmännyttor eller socialförvaltningar. Den vanligaste förtursgrunden under 2020, som gavs av fem kommuner, var personer som fått arbete i kommunen. Tre kommuner gav förturer till följande grupper: anvisade nyanlända personer, personer i behov av skyddat boende, kvinnor utsatta för våld av närstående samt personer med medicinska eller sociala skäl. Enstaka kommuner gav under 2020 förturer till trångbodda familjer, personer med lättare funktionsnedsättning, studenter och hemlösa.

Länsstyrelsen redovisar på följande sidor hur bostadssituationen ser ut för de grupper som bedöms ha det svårt på bostadsmarknaden. Kommunernas bedömningar är tagna från årets bostadsmarknadsenkät.

5.1.1 Äldre

En allt större andel av länets befolkning utgörs av äldre personer. Bostäder anpassade för äldre och deras behov kommer vara en aktuell fråga många år framöver och det behöver både ske tillskott av nya bostäder för äldre samt anpassningsåtgärder i befintliga hus.

Figur 15: Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre (BME 2021)

Kommun	Särskilt boende för äldre
Bollnäs	Underskott
Gävle	Balans
Hofors	Balans
Hudiksvall	Ingen uppgift
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Underskott
Ockelbo	Balans
Ovanåker	Balans
Sandviken	Underskott
Söderhamn	Underskott

Fyra av länets kommuner bedömer att det råder underskott på särskilt boende för äldre personer, medan fem kommuner bedömer att det råder balans. I fjol bedömde fem kommuner att det rådde underskott på särskilt boende, men en av dessa kommuner lämnade inte svar i år. Det kan antas att hälften av kommunerna fortfarande har underskott på särskilt boende för äldre. Under perioden 2021–2022 bedöms det påbörjas 132 bostäder i särskilda boenden i Hudiksvalls och Söderhamns kommuner.

I årets bostadsmarknadsenkät gick det inte att svara att det fanns överskott på särskilt boende för äldre, vilket kan ha haft en påverkan på resultatet. Ockelbo kommun svarade överskott i förra årets enkät, men har i år svarat balans.

Det har ännu inte byggts biståndsbedömda trygghetsboenden i länet som är en ny boendeform avsedda för äldre personer med vårdnadsbehov som understiger heldygnsvård, men som inte längre upplever det som tryggt att bo kvar i det egna hemmet.

5.1.2 Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som har svårast att komma in på bostadsmarknaden. Korta kötider hos hyresvärdar samt osäkra anställningar gör ungdomar generellt sätt mindre attraktiva hos

hyresvärdar och långivare. I och med pandemins negativa konsekvenser på arbetsmarknaden har ungdomar som grupp fått det ännu mer besvärligt på bostadsmarknaden.

Figur 16: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för ungdomar (BME 2021)

Kommun	Ungdomar
Bollnäs	Balans
Gävle	Underskott
Hofors	Balans
Hudiksvall	Ingen uppgift
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Underskott
Ovanåker	Underskott
Sandviken	Underskott
Söderhamn	Balans

Fyra av länets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder för ungdomar. Underskottet beror enligt de fyra kommunerna på att det fortsatt finns för få lediga bostäder. I fjol bedömde fem av länets kommuner att det rådde underskott på bostäder, men en av dessa kommuner lämnade inte svar i år. Bostadsmarknadsläget för ungdomar ser sannolikt likadant ut i år som i fjol.

Nyproduktion av små hyresrätter är viktigt i de kommuner där det råder underskott på bostäder för ungdomar. Samtliga av de kommuner som svarar att det råder underskott på bostäder för ungdomar bedömer att det kommer påbörjas byggande av hyresrätter under perioden 2021–2022.

5.1.3 Personer med funktionsnedsättning

Fem av länets kommuner bedömer att det råder underskott på särskilt boende och gruppbostäder för personer med funktionsnedsättning. Underskottet av servicebostäder är inte lika framträdande. Svaren från årets bostadsmarknadsenkät skiljer sig endast åt från förra årets enkätsvar på så sätt att underskottet av servicebostäder tycks ha minskat något.

Figur 17. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning (BME 2021)

Kommun	Utbudet av SÄRSKILT BOENDE	Utbudet av GRUPPBOSTÄDER	Utbudet av SERVICEBOSTÄDER
Bollnäs	Underskott	Underskott	Balans
Gävle	Underskott	Underskott	Ingen uppgift
Hofors	Balans	Balans	Balans
Hudiksvall	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Ljusdal	Balans	Balans	Balans
Nordanstig	Balans	Balans	Saknar boendeform
Ockelbo	Balans	Balans	Balans
Ovanåker	Underskott	Underskott	Underskott
Sandviken	Underskott	Underskott	Underskott
Söderhamn	Underskott	Underskott	Balans

5.1.4 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 (s. k. självbosatta).

Under 2020 tog länets kommuner emot 365 nyanlända, inräknat både vuxna och barn. Av dessa var 89 anvisade genom bosättningslagen. Antalet som anvisats till länet var lägre än det beslutade länstalet då alla de tidigare uppskjutna överföringarna från april till augusti 2020 inte hann genomföras under hösten. Av de 365 mottagna under 2020 var 26 ensamkommande barn med uppehållstillstånd och som därmed räknas med i kommunernas mottagande av nyanlända.

Det totala mottagandet i länet minskade från åren 2018 till 2020 med 888 personer. Från 2019 till 2020 minskade mottagandet med 435 personer. Minskningen från 2019 till 2020 beror på ett stadigt minskande antal asylsökande till landet, att pandemin har haft en stor påverkan samt att antalet personer som sökte uppehållstillstånd för anknytning blev lägre än prognostiserat.

Figur 18. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för självbosatta och anvisade nyanlända (BME 2021)

Kommun	Självbosatta nyanlända	Anvisade nyanlända
Bollnäs	Balans	Balans
Gävle	Balans	Balans
Hofors	Balans	Balans
Hudiksvall	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Ljusdal	Balans	Balans
Nordanstig	Balans	Balans
Ockelbo	Underskott	Underskott
Ovanåker	Underskott	Underskott
Sandviken	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Söderhamn	Balans	Balans

Sex av länets kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända, vilket är en ökning från förra året då tre kommuner gjorde samma bedömning. Bollnäs och Gävle kommuner har ändrat sina bedömningar från underskott till balans, medan Hudiksvall som bedömde underskott 2020 inte har inkommit med en uppgift i årets enkät. Två kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlända. Fyra kommuner gjorde den bedömningen 2020. Underskottet bedöms bero på ett generellt underskott på bostäder.

En majoritet av kommunerna erbjuder förstahandskontrakt till de anvisade, medan två kommuner erbjuder tidsbegränsade kontrakt.

Bostadsmarknadsenkäten visar att de flesta av länets kommuner samarbetar med de kommunala bostadsföretagen för att säkerställa boende för anvisade nyanlända, antingen regelbundet eller vid behov. Två kommuner tar även vid behov kontakt med privata hyresvärdar.

För självbosatta nyanlända bedömer sex kommuner att det råder balans, medan fyra kommuner gjorde den bedömningen 2020. Precis som för anvisade nyanlända är det endast två kommuner som bedömer att det råder underskott på bostäder jämfört med fyra kommuner i fjol. Två kommuner har inte gett uppgifter om de självbosattas bostadsmarknadsläge. En klar majoritet av länets kommuner gör inga särskilda bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. Två kommuner i länet erbjuder bostadsrelaterade insatser till denna grupp. De exempel som nämns är ett akutboende samt hjälp med att registrera sig hos hyresvärdar.

5.1.5 Vidarebosättning av kvotflyktingar

En kvotflykting är en person som har flytt från sitt land och som har blivit utvald av FN:s flyktingorgan UNHCR för att få flytta till ett annat

land. Det kallas även vidarebosättning. Sedan 2018 har Sverige tagit emot 5 000 kvotflyktingar om året och målsättningen för 2020 var lika många mottaganden. Dock kunde inte 1 401 platser fyllas på grund av pandemins effekter på arbetet med vidarebosättning. Regeringen har nu beslutat att dessa platser ska fyllas under 2021 utöver årets kvot som omfattar 5 000 individer. En kvotflykting har sitt uppehållstillstånd klart innan vidarebosättningen till Sverige. Gävleborg har under många år haft ett stort mottagande av kvotflyktingar. Av det totala mottagandet i Gävleborg 2020 på 365 nyanlända var 71 kvotflyktingar.

5.1.6 Asylsökande ensamkommande barn

Det är kommunerna som ansvarar för mottagandet av ensamkommande barn. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som fått uppehållstillstånd. Migrationsverket anvisar ensamkommande barn till alla kommuner i landet utifrån fördelningskriterier där varje kommun ska ta emot en fastställd andel av det totala antal barn som placeras i riket. Hur många asylsökande barn en kommun ska ta emot beror bland annat på hur stor kommunen är och kommunens tidigare mottagande. Barn som har en anknytning till en viss kommun anvisas till den kommunen oaktat fördelningsprinciperna.

Under 2020 tog Gävleborg emot 8 asylsökande ensamkommande barn och unga. Dessa har tagits emot i fem av länets tio kommuner.

5.1.7 Prognos över asylsökande och ny lagstiftning för EBO

Coronapandemins effekter avspeglar sig även när det gäller asylsökandes möjligheter att söka asyl i Sverige. Globalt är det försämrade möjligheter att resa, inreseförbud till EU inklusive Sverige och försämrade möjligheter att besöka svenska ambassader vilket påverkar bland annat antalet nya asylärenden hos Migrationsverket.

Pandemin har en fortsatt påverkan på internationell rörlighet som fortsatt är begränsad och leder till en minskad migration till Sverige. Migrationsverket har i sin senaste prognos för april sänkt planeringsantagandet för hur många personer som väntas söka asyl i Sverige, från 16 000 till 15 000. Med anledning av tilläggsuppdraget att överföra de 1401 personer som inte kunde överföras 2020 till 2021 har prognosen för kommunmottagna nyanlända justeras upp för i år till 14 300 personer, jämfört med 12 900 i föregående prognos i februari.

Asylsökande kan välja att bo i eget boende (så kallat EBO) under asyltiden. För att fler ska välja att bo i områden där det finns förutsättningar för ett socialt hållbart mottagande, integration och att de negativa sociala konsekvenserna av asylsökandes eget boende ska minska, har förändringar i möjligheterna att bosätta sig i eget boende genomförts. Förändringarna innebär att en kommun kan anmäla vilka områden som ska finnas med i Migrationsverkets förteckning över de områden som bedöms ha sociala och ekonomiska utmaningar. Asylsökande som väljer att bosätta sig i dessa områden kan gå miste om dagersättning eller bidrag.

För att identifiera vilka delar av kommunen som anmälan omfattar ska Statistiska centralbyråns (SCB) koder för demografiska statistikområden (DeSO) användas. DeSO är en regional indelning i mindre geografiska områden som följer läns- och kommungränserna, där varje område har en unik kod.

Det är 32 kommuner i Sverige som bedöms ha särskilt socialt utsatta områden och det är dessa kommuner som har möjlighet att anmäla områden som ska omfattas av de nya reglerna i den s.k. EBO-lagen. I Gävleborg är det Gävle och Sandvikens kommuner som omfattas.

Ingen av dessa kommuner anmälde områden som de vill ska undantas under 2020. Kommunerna har under 2021 möjlighet att anmäla områden fram till 18e oktober genom att lämna in en anmälan till Migrationsverket för att områden ska ingå i förteckning som gäller från 1 januari 2022. Innan anmälan inkommer till Migrationsverket ska Länsstyrelsen beredas tillfälle att yttra sig.

5.1.8 Hemlöshet

I årets bostadsmarknadsenkät framgår att sex av länets tio kommuner arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Tre kommuner har överenskommelser med allmännyttan om sänkta krav på bostadssökande. Sandvikens kommun har ingen särskild överenskommelse med allmännyttan då allmännyttan på eget initiativ godkänner försörjningsstöd.

Endast en av kommunerna jobbar med Bostad först-konceptet, även om det förekommer liknande varianter i länet. En av länets kommuner använder sig av hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Figur 19. Kommunernas arbeten för att motverka hemlöshet (BME 2021)

Kommun	Uppsökande verksamhet	Överenskommelse med allmännyttan om sänkta krav på bostadssökande	Uthyrning av andrahandslägenheter enligt SoL
Bollnäs	Ja	Nej	Ja
Gävle	Nej	Ja	Ja
Hofors	Nej	Nej	Ja
Hudiksvall	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Ljusdal	Ja	Ja	Nej
Nordanstig	Ja	Nej	Nej
Ockelbo	Ja	Nej	Nej
Ovanåker	Nej	Ja	Ja
Sandviken	Ja	Nej	Nej
Söderhamn	Ja	Nej	Ja

5.2 Regleringsbrevsuppdrag – Stödja kommunerna i motverkandet av vräkningar av barnfamiljer

Länsstyrelserna fick i 2020 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Coronapandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har framflyttats då omprioriteringar har varit nödvändiga. Uppdragets placering internt hos respektive Länsstyrelse skiljer sig också åt och påverkar både hantering och process av uppdraget.

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännytta samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar jämställdhets -och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

Kronofogden har tagit fram statistik som visar att det i Gävleborg har verkställts 14 vräkningar av barnfamiljer 2019 och 2020. Åtta av dessa vräkningar har gällt hushåll i fyra av länets allmännyttor. I tre av de fyra berörda kommunerna finns ett formaliserat arbete med vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer, exempelvis genom uppsökande verksamhet och upprättandet av avbetalningsplaner. En majoritet av länets kommuner har regelbundet samarbete med de kommunala bostadsföretagen för at få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Sådana regelbundna samarbeten sker däremot inte med privata hyresvärdar.

Efter mejlkontakt och inledande möten med länets kommuner och Kronofogdemyndigheten är Länsstyrelsen i Gävleborg i planeringsfasen att hösten 2021 tillsammans med Kronofogdemyndigheten arrangera två digitala seminarier där länets kommuner och bostadsbolag verksamma i länet bjuds in. Innehållet för dessa seminarier kommer vara sådant som berör vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, barnperspektiv och former för lokal samverkan. Ett syfte med seminarierna är att sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar.

5.2.1 Kommunernas vräkningsförebyggande arbete nationellt

De flesta kommuner i landet arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar: En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta kontakt via brev, telefon eller hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en ”spindel i nätet” för att underlätta den tidiga kontakten.

Länsstyrelserna upplever att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärden om problem uppstår.

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar aktivt till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligen i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärra barnens situation upplevs som svår.

Ur ett individperspektiv påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta emot hjälp också är central.

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga och för barnen särskilt påfrestande lösningar.

6. Källor

Arbetsförmedlingen

www.arbetsformedlingen.se

Boverket

www.boverket.se

Delegationen mot segregation

Ökad ojämlikhet i boendet i spåren av coronapandemin, Martin Grander och Tapio Salonen, 2020

Finansinspektionen

Den svenska bolånemarknaden, 2021.

Förordning

Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

Hemnet

*Så har pandemin påverkat bostadsmarknaden – månad för måna*d, 2021

Inspektionen för vård och omsorg

www.ivo.se

Lagar

Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Ett år med Coronapandemin- så påverkades bostadsmarknaden, delrapport ur Hur hållbar är bostadsmarknaden? 2021

Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadsenkäten 2011–2021

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2020

Migrationsverket

www.migrationsverket.se

Regeringen

Regleringsbrev för budgetåret 2020 avseende länsstyrelserna

Region Gävleborg, Länsstyrelsen Gävleborg och Gävle kommun

Gävleborgs funktionella geografi. Ortstrukturer, tillväxtmotorer och funktionella samband, 2018.

Riksbanken

Fördjupning – snabbt stigande bostadspriser trots coronakris, 2021.

Statistiska centralbyrån

www.statistikdatabasen.scb.se

Boendesituation bland gymnasielever. Större andel trångbodda bland gymnasielever som ej var behöriga till gymnasieskolan, 2021

Svensk Mäklarstatistik

www.maklarstatistik.se

WSP Sverige AB

Pandemins påverkan på hållbara städer och samhällen. En undersökning på uppdrag av Rådet för hållbara städer, 2020.

Länsstyrelsens rapporter 2021

2021:1	FAS 3 - Efterarbetet - När räddningsinsatsen har avslutats
2021:2	Bottenvegetations-inventering och naturvärdesbedömning i Enångersfjärden och Njutångersfjärden
2021:3	Utvärdering av Åtgärdsprogram för miljömål 2014 - 2020 och överenskommelser
2021:4	Inventering av stora rovdjur i Gävleborgs län 2020/2021
2021:5	Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2021

Länsstyrelsen Gävleborg
Rapportnr: 2021:5
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

Borgmästarplan, 801 70 Gävle, tel 010-225 10 00
www.lansstyrelsen.se/gavleborg