Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2022

Länsstyrelsen
Gävleborg

Länsstyrelsen Gävleborg
Rapport 2022:07
ISSN: 0284:5954
Författare: WSP Sverige AB på uppdrag av Länsstyrelsen Gävleborg
Bild omslag: Mostphotos
Länsstyrelsens rapporter finns på: www.lansstyrelsen.se/gavleborg

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.

Hur kriget i Ukraina kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är i dag svårt att svara på. Sannolikheten är stor att den bland annat kommer påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden. Då läget är svåranalyserat i dagsläget och snabbt blir inaktuellt kan effekterna av kriget analyseras först i nästa års bostadsmarknadsanalys.

Årets bostadsmarknadsanalys blir därmed mestadels en analys över rådande utgångsläge i länets kommuner innan kriget i Ukraina bröt ut.

Den här rapporten vänder sig till oss 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 20 juni 2022

Per Bill

Landshövding i Gävleborgs län

Innehållsförteckning

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2022 1

1. Sammanfattning 6

2. Läget i länet 7

2.1 Bostadsmarknaden 7

2.2 Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen 9

2.3 Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete 13

2.4 Befolkningsutveckling 15

2.5 Sysselsättning 17

3. Bostadsbestånd, byggande och bostadsmarknad 19

3.1 Bostadsbeståndet 19

3.2 Påbörjade bostäder och bostadsbyggnadsplaner 19

3.3 Färdigställda bostäder 21

3.4 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet 23

3.5 Bostadspriser 24

4. Extern påverkan på bostadsmarknaden 28

4.1 Bostadens ökade betydelse 28

4.2 Ökade bostadspriser 29

4.3 Inflationsoro 30

4.4 Pandemin och sociala ojämlikheter i boendet 31

5. Bostäder för alla 32

5.1 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper 32

5.1.1 Äldre 33

5.1.2 Ungdomar 33

5.1.3 Personer med funktionsnedsättning 34

5.1.4 Nyanlända 35

5.1.5 Vidarebosättning av kvotflyktingar 37

5.1.6 Asylsökande ensamkommande barn 37

5.1.7 Prognos över asylsökande och lagstiftning för EBO 37

5.1.8 Hemlöshet 38

5.1.9 Kriget i Ukraina 39

5.2 Regleringsbrevsuppdrag – Stödja kommunerna i motverkandet av vräkningar av barnfamiljer 40

5.2.1 Kommunernas vräkningsförebyggande arbete nationellt 40

6. Källor 43

Länsstyrelsens rapporter 2022 45

1. Sammanfattning

I årets bostadsmarknadsenkät (BME) framgår att hälften av länets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Den andra hälften bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden. I åtta av tio centralorter råder det underskott på bostäder, medan flera kommuner uppger att bostadsmarknaderna utanför centralorterna är i balans.

I flera kommuner har situationen på bostadsmarknaden för äldre förbättrats det senaste året. Det beror delvis på pandemin, då söktrycket till särskilda bostäder för äldre sjönk. Detsamma gäller läget för servicebostäder för funktionshindrade. Men fler än hälften av kommunerna bedömer att det saknas sådana bostäder. För ungdomar är läget på bostadsmarknaden i princip oförändrat. Det är svårt för ungdomar att skaffa egna kontrakt och det finns underskott i flera kommuner. Behovet av studentbostäder har blivit lägre under pandemin i och med distansstudier.

Kommunerna har även i enkäten bedömt läget på bostadsmarknaden för olika kategorier av nyanlända och flyktingar. Detta skedde dock innan kriget i Ukraina bröt ut och den kommande lagstiftningen om en jämnare fördelning av skyddsbehövande som förväntas träda i kraft 1 juli. Kommunerna får då ansvar för boendeplatser för skyddsbehövande. Enkätensvaren gällande läget på bostadsmarknaden för bland annat nyanlända är därmed inte lika aktuella.

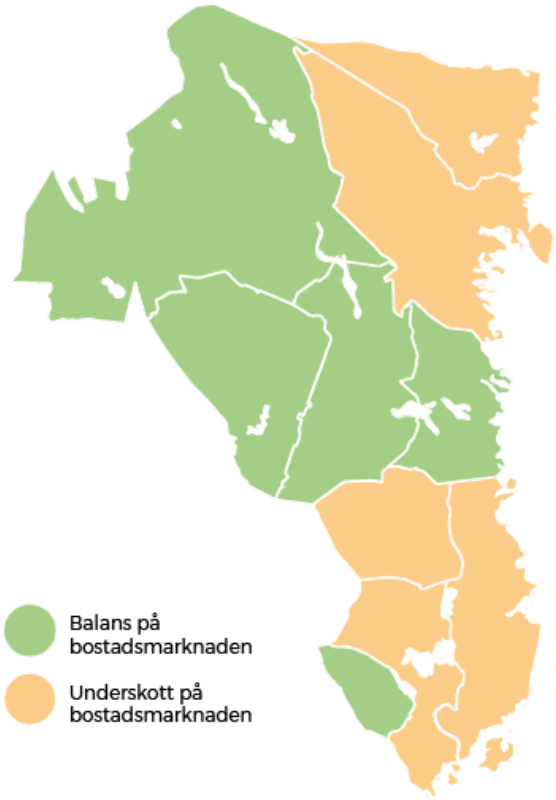
Länets befolkning ökade med 265 personer under 2021. Det är mer än dubbelt så många jämfört med befolkningsökningen i fjol men är fortsatt på låg nivå sett till de senaste årens utveckling. Inflyttningen från övriga delar av landet har ökat vilket minskar det negativa inrikes flyttnettot. Den positiva befolkningsutvecklingen bärs upp av Gävle kommun vars befolkning ökade med 232 personer, medan flera av länets kommuner hade 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 2022 och 2023, däremot skedde bedömningen innan kriget i Ukraina bröt ut. De senaste veckorna har larmsignaler kommit från olika delar av bostads- och byggbranschen. Byggföretagen varnar för ett kraftigt fall för bostadsbyggandet under kommande höst och 2023. Riksbanken varnar för minst fördubblade räntor och ett prisfall på ca 10 procent under detta år.

Byggföretag vittnar idag om långa leveranstider och skenande priser på allt från installationsmaterial till stål. Ökande kostnader får konsekvenser både för privata aktörer, projektutvecklare och kommuner.

2. Läget i länet

Figur 1. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet (BME 2022)



2.1 Bostadsmarknaden

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer hälften av länets tio kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Den andra hälften 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 åtta av tio centralorter har underskott på bostäder. Det är ett något mindre underskott än i fjol. Den kommun som har ändrat sin bedömning från underskott till balans är Ovanåkers kommun som anser att förändringen av läget kan bero på utökade boendeformer samt att efterfrågan mättats.

Bostadsmarknaderna utanför centralorterna är mer i balans, likt förra året bedömer hälften av kommunerna i länet att det råder balans på bostadsmarknaden. Endast en kommun bedömer att det finns

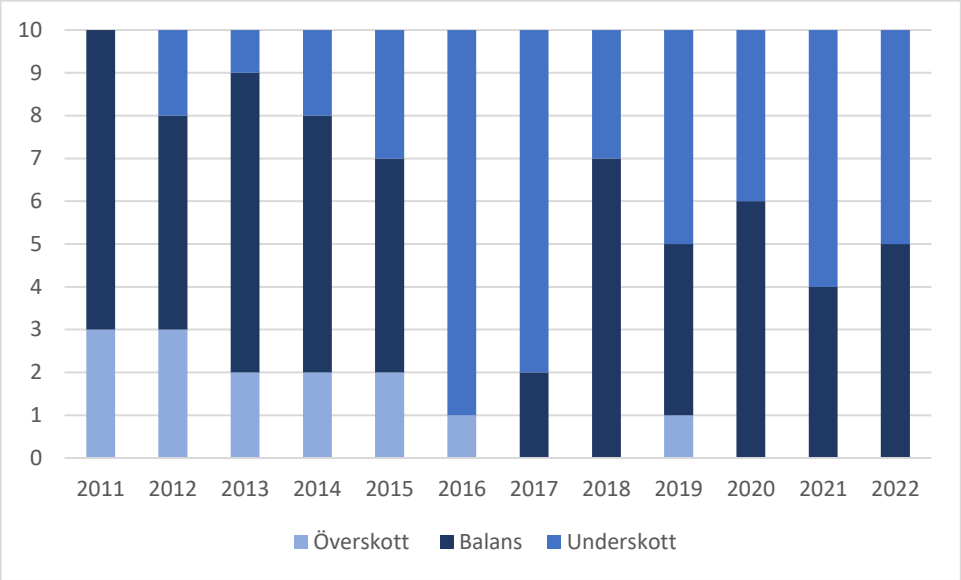
överskott på bostäder utanför centralorten. Hofors och Ovanåker uppger att de har balans på hela bostadsmarknaden – oavsett läge.

Figur 2. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget (BME 2022)

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	Underskott	Underskott	Underskott
Ockelbo	Underskott	Underskott	Balans
Ovanåker	Balans	Balans	Balans
Sandviken	Underskott	Underskott	Underskott
Söderhamn	Balans	Underskott	Överskott
Underskott	**5**	**8**	**4**
Balans	**5**	**2**	**5**
Överskott	**0**	**0**	**1**

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 lite längre sikt.

Figur 3. Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste tio åren (BME 2011–2022)



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 bostadsförsörjning.
Av WSP med inspiration från Boverket 20202, Kommunernas verktyg

Verktyg för bostadsförsörjning	
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjerna stakar ut strategin för bostadsförsörjningen och bygger på en gedigen analys av bostadsmarknaden i den egna kommunen.
Ägardirektiv till allmännyttan	Ett kommunalt bostadsbolag i syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunen kan som ägare av bolaget utöva styrning genom ägardirektiv. Allmännyttiga bostadsbolag måste dock bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Därav kan kommunen inte ålägga bolaget att bygga bostäder på ett sådant vis som på lång sikt inte är lönsamt för bostadsbolaget
Markpolitik	Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisnings- och upplåtelseavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet och ställa vissa krav på exploatörer. När kommunen äger marken har man stor rådighet att besluta över vad som ska byggas och planeras.
Planering	I och med det kommunala planmonopolet är det kommunen som antar detaljplaner. I detaljplanen kan typ av lägenhet, exempelvis kategoribostäder regleras. Kommunen kan också reglera vilken typ av byggnad som kan uppföras.
Förmedling	En serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Kommunen kan också besluta att bostadsförmedlingen ska ge förtur åt vissa hushåll av till exempel sociala eller medicinska skäl.
Förturer, hyresgarantier och strategier för särskilda grupper	I kommunerna finns det olika sätt att tillhandahålla tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika anledningar inte kan få någon ny bostad på egen hand. Det vanligaste är att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa hushåll. Ofta ingår också någon form av boendestöd. Lägenheterna benämns olika och har olika regelverk i kommunerna: sociala kontrakt, kommunkontrakt, träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende. "Bostad först" är en form som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad med eget

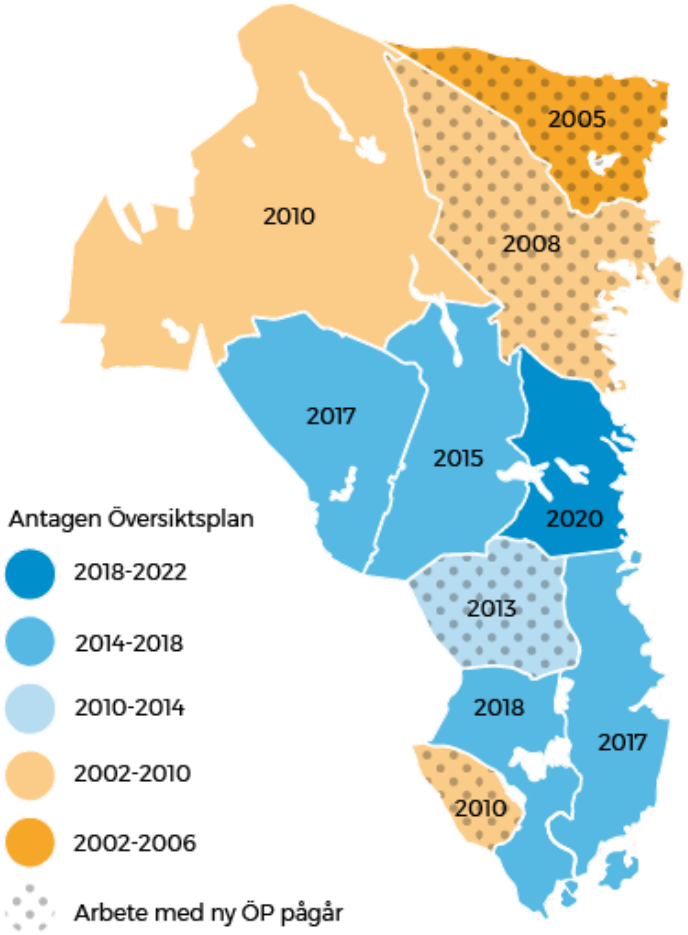
	förstahandskontrakt, därefter stöd på egna villkor. Kommunen har möjlighet, enligt befogenhetslagen, att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att kunna skaffa eller inneha bostad. Likabehandlingslagen gör dock gällande att alla invånare som har samma förutsättningar ska behandlas lika. Stödet kan till exempel ges genom ett kommunalt bostadsbidrag. En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Detta kan både lämnas med stöd av 4 kap. 1 § Socialtjänstlagen, som en form av bistånd till boende, eller med stöd av 2 kap. 6 § lagen om vissa kommunala befogenheter. Vad gäller hyresgaranti inom ramen för kommunala befogenheter är syftet att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att betala för ett eget boende, men som har svårt att få en hyreslägenhet med besittningsrätt.
Kategoribostäder	Bostäder som öronmärks åt en viss grupp, ofta seniorer, studenter eller ungdomar
Samverkan internt och externt	Samverkan mellan olika förvaltningar med olika ansvar och kunskaper om bostadsmarknaden är central för att komma framåt med såväl analys som effektiva verktyg. Samverkan med externa intressenter och aktörer på marknaden är också av största vikt och kan utnyttjas så att var och en gör nytta. Bostadsförsörjningslagen kräver också samarbete mellan kommuner eftersom bostadsmarknaden sällan tar slut vid kommungränsen.
Alternativa boendeformer	Kommunen kan på olika sätt främja alternativa sätta bygga och bo, som till exempel kollektivhus, boendekollektiv och bygemenskaper. Nu testas också olika nya upplåtelseformer: andelsägande, delägande, kooperativ hyresrätt, hyrköp etcetera Detta kan till exempel ske i detaljplanering och genom markanvisning.

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 dock under våren 2022 genomfört samråd för nya riktlinjer.

Hälften 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.

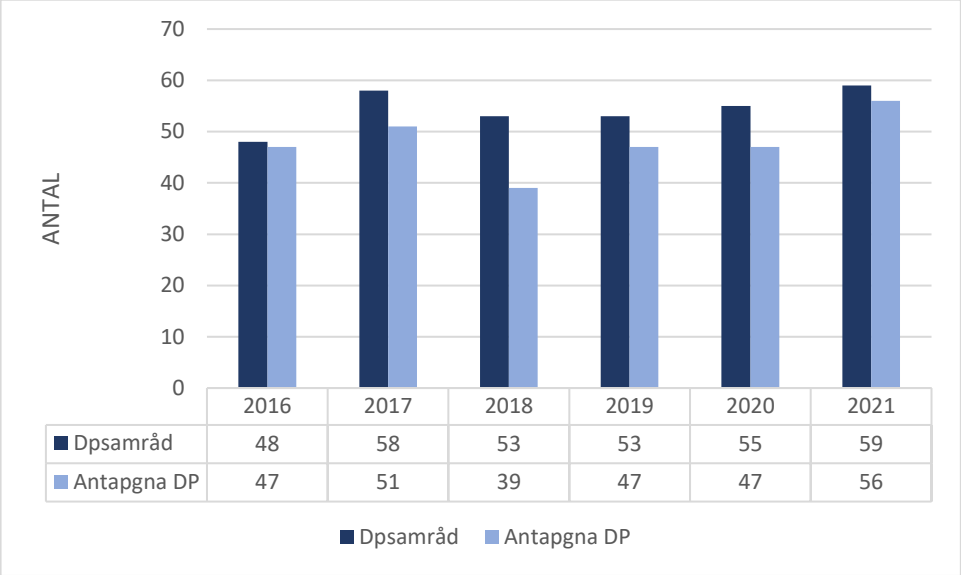
I hälften av länets kommuner är den kommuntäckande översiktsplanen antagen under innevarande eller föregående mandatperiod. Resterande kommuners översiktsplaner är antagna under tidigare mandatperioder. I fyra av dessa kommuner pågår arbete med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan, varav en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

Figur 5. Översiktsplaneläget april 2022 (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. Antalet antagna detaljplaner har ökat tre år i rad.

Figur 6. Årsflöde över inkomna detaljplaner mellan 2016–2021 (Länsstyrelsen Gävleborg)



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dpsamråd	48	58	53	53	55	59
Antapgna DP	47	51	39	47	47	56

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. I och med budgeten för 2022 är stödet borttaget, men under 2022 får ändå många projekt, som skickade in sin ansökan under 2021, stöd.

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. Den 10 februari 2022 beslutade Regeringen om ett nytt regleringsbrev för Boverket där den tidigare prioriteringen till ansökningar i storstadsregionerna är borttagen.

Under 2022 har Länsstyrelsen Gävleborg beviljat investeringsstöd till ett byggnadsprojekt. Hittills i år har 325 hyresrätter och studentbostäder subventionerats genom investeringsstödet. Projektet har bestått av en nybyggnation och har genomförts i Gävle kommun. Det totala stödbeloppet till projektet uppgår till ungefär 97 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 2022 har 7 349 760 kronor i stöd beviljats till 1 byggnadsprojekt med totalt 41 bostäder i Bollnäs kommun. Stöd har beviljats till bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden (ombyggnad).

Länsstyrelsernas återkommande uppdrag synliggörs i årshjulet i figur 7. 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 Gävleborgs län uppgick den 31 december 2021 till 287 767 personer. Året innan bodde 287 502 personer i länet. Det innebär en befolkningsökning på 265 personer. Befolkningen ökade med 159 män och 106 kvinnor. Befolkningsökningen har på senare år legat på betydligt högre nivåer (se figur 8). Att den har stannat av beror främst på minskad invandring.

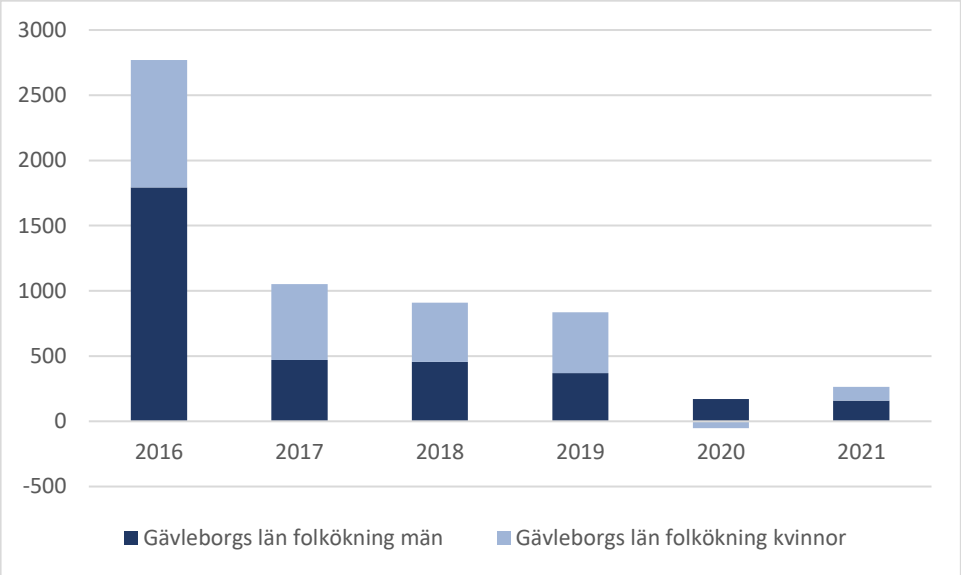
Den befolkningsökning vi ser är ett resultat av ett positivt flyttningsnetto (fler inflyttade än utflyttade) som främst bärs upp av ett flyttningsnetto från utlandet på 730 personer. Gävleborg hade under 2021 fler döda än födda (-525 personer) och är beroende av inflyttningar för att inte ha en negativ befolkningsutveckling.

På kommunnivå skedde det befolkningsökningar i Gävle- (+232), Hofors- (+8), Ovanåker- (+39) och Hudiksvall (+213). Gävle var den enda kommunen i länet som hade ett födelseöverskott under året. De

övriga tre kommunerna växte till följd av ett positivt flyttnetto från utlandet.

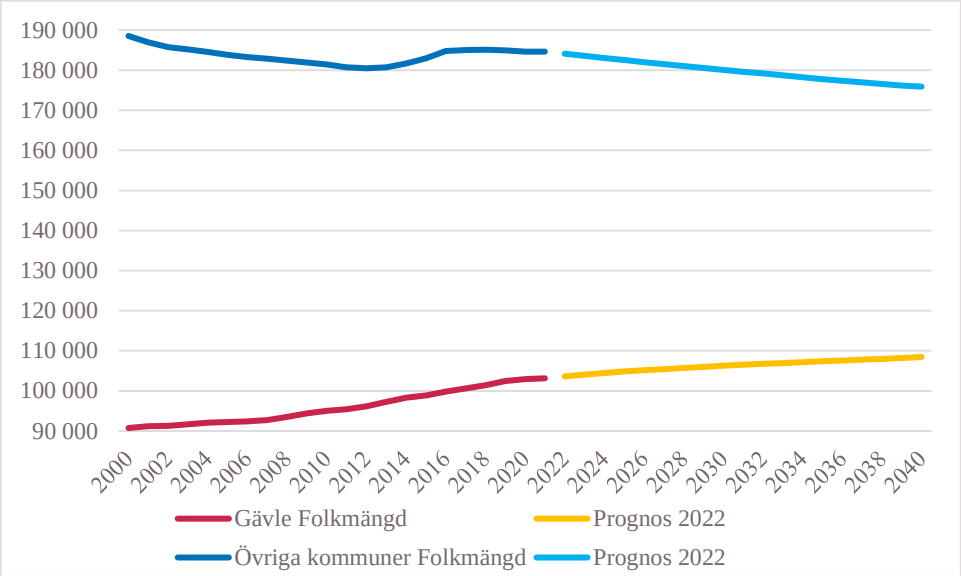
I Bollnäs- (-56), Nordanstig- (-3), Ljusdal- (-63), Ockelbo- (-19), Sandviken- (-40) och Söderhamn (-46) minskade befolkningen trots positivt flyttningsnetto från utlandet.

Figur 8. Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) uppdelat efter kön mellan år 2016–2021 (SCB)



Hur befolkningen kommer att utvecklas framöver är mycket osäkert. Kriget i Ukraina har fått SCB att göra flera olika scenarier för invandringen de kommande åren. Från relativt låga tal (likt fjolårets prognos) till mycket höga tal de kommande åren. För hela Sveriges befolkning innebär det att landet når 11 miljoner invånare antingen år 2032 eller redan i år. För Gävleborgsregionen har SCB inte förändrat prognosen i år jämfört med förra året mer än marginellt. Den innebär att länet totalt sett kommer att minska sin befolkning över tid. Fram till år 2040 beräknas befolkningen i Gävle kommun öka med ungefär 5 000 invånare, medan befolkningen i övriga kommuner kommer att minska med omkring 10 000 invånare.

Figur 9. Befolkningsutveckling i Gävleborg (antal personer) samt SCB:s prognos från 2022 för utvecklingen fram till år 2040.



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 jämfört 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 2022 9,1 %, en minskning med 1,1 % jämfört med samma tidpunkt i fjol. I en jämförelse mellan länets kommuner hade Hudiksvall kommun lägst arbetslöshet på 6,4 %, medan Sandvikens kommun hade den högsta arbetslösheten på 11,3 %.

Offentliga tjänster är största branschaggregat i alla LA-regioner. Foto: Mostphotos

Enligt Arbetsförmedlingens månadsstatistik var arbetslösheten bland utrikes födda i länet i april 2022 fortsatt hög, 27 %. Det är en minskning med 2,5 % 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, 19,3 %, medan Söderhamns kommun hade den högsta på 32 %.

Arbetslösheten bland ungdomar, 18–24 åringar, är sjunkande och var i april 2022 12,7 %. Det är en minskning med 4 %, sannolikt till följd av att många branscher börjat öppna mer efter släppta restriktioner till skillnad ifrån i fjol då arbetslösheten hade ökat bland unga till följd av pandemin. Nordanstig är för närvarande den kommun i länet som har den lägsta ungdomsarbetslösheten på 12,8 %, medan Söderhamn är den kommun i Sverige som har högst arbetslöshet bland unga personer, 17 %.

3. Bostadsbestånd, byggande och bostadsmarknad

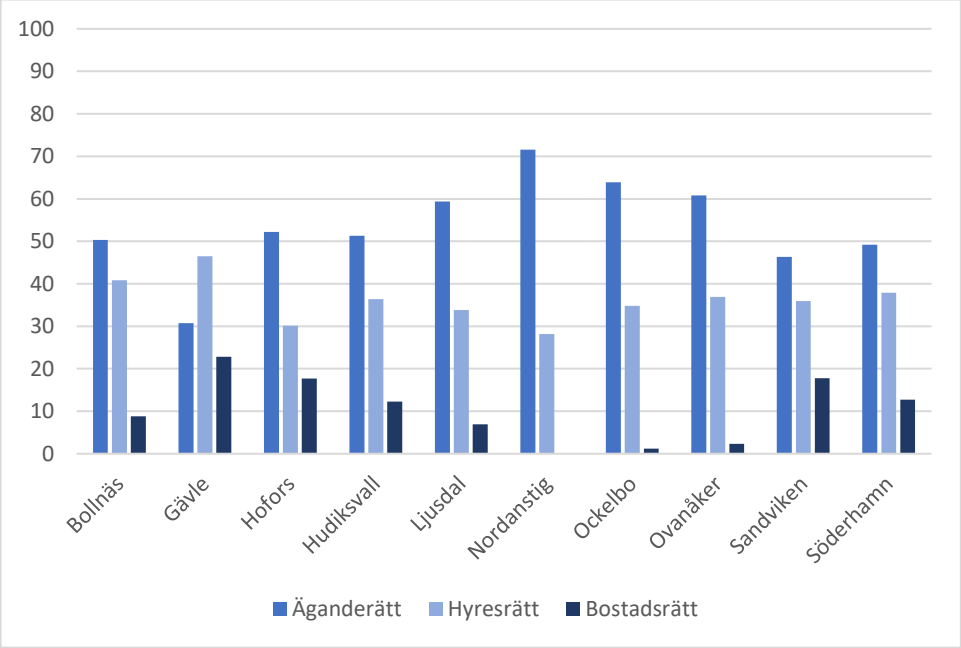
3.1 Bostadsbeståndet

År 2021 uppgick antalet bostäder i länet till 149 339. Det är en ökning med 909 bostäder jämfört med år 2020, inräknat både tillskott genom ny – och ombyggnation. Fördelningen av bostäder i länet var 50,7 % småhus och 43,1 % flerbostadshus. Därtill tillkommer 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, 44,9 %, följt av hyresrätter, 39,8 %, och bostadsrätter 15,3 %. 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 10. Upplåtelseformers andelar i procent av bostadsbeståndet i länets kommuner 2021 (SCB)

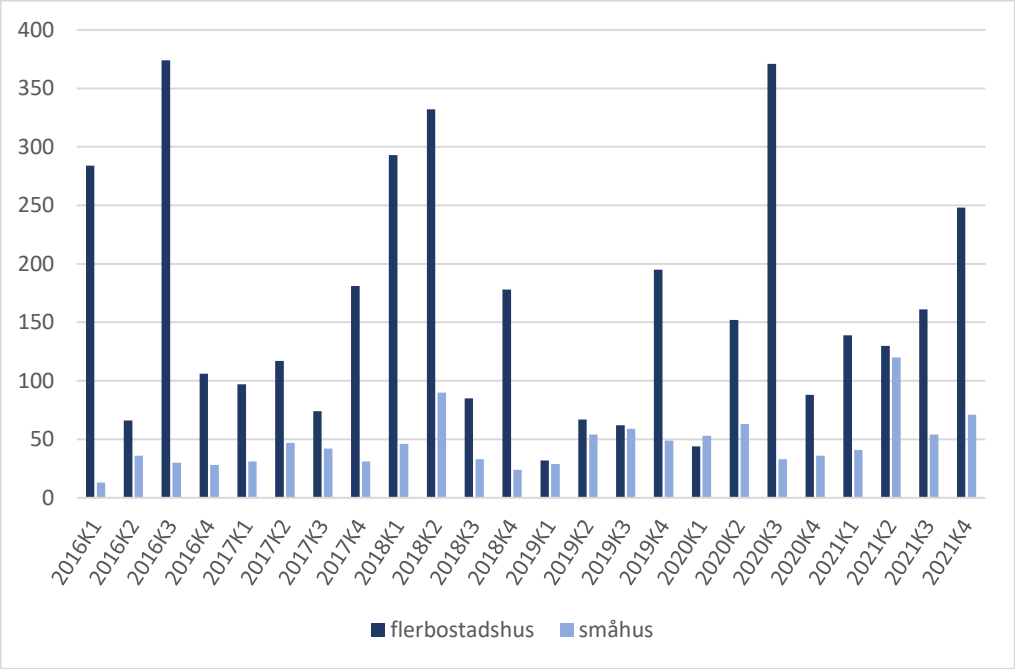


3.2 Påbörjade bostäder och bostadsbyggnadsplaner

Under 2021 påbörjades byggandet av totalt 964 bostäder i småhus och flerbostadshus i Gävleborg. I jämförelse med 2020, då det påbörjades totalt 840 bostäder, är det en uppgång och en fortsatt 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 2021. Något som däremot kan ha haft positiv påverkan är återinförandet av investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande som skedde under 2020.

Figur 11. Påbörjade bostäder i Gävleborg 2016–2021 (SCB)[1]



Under 2021 påbörjades 678 bostäder i flerbostadshus i Gävleborg, inräknat både hyresrätter och bostadsrätter. Kommunernas egna bedömningar i bostadsmarknadsenkäten 2020 avseende förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2021 var 1031, vilket har visat sig vara en överskattning. De 678 påbörjade bostäderna i flerbostadshus är fler än 2020 års siffra på 655 bostäder, och även över det genomsnittliga antalet påbörjanden för perioden 2016–2020.

Under 2021 påbörjades 286 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 ökat med 101 sedan 2020.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät förväntas antalet påbörjade hyresrätter i länet öka under 2022 och 2023. Nio kommuner bedömer att det kommer påbörjas hyresrätter under 2022–2023. Gävle kommun sticker ut med ett fortsatt högt antal påbörjanden, medan antalet påbörjade bostäder i övriga kommuner är i nivåer av 6–31 bostäder per år.

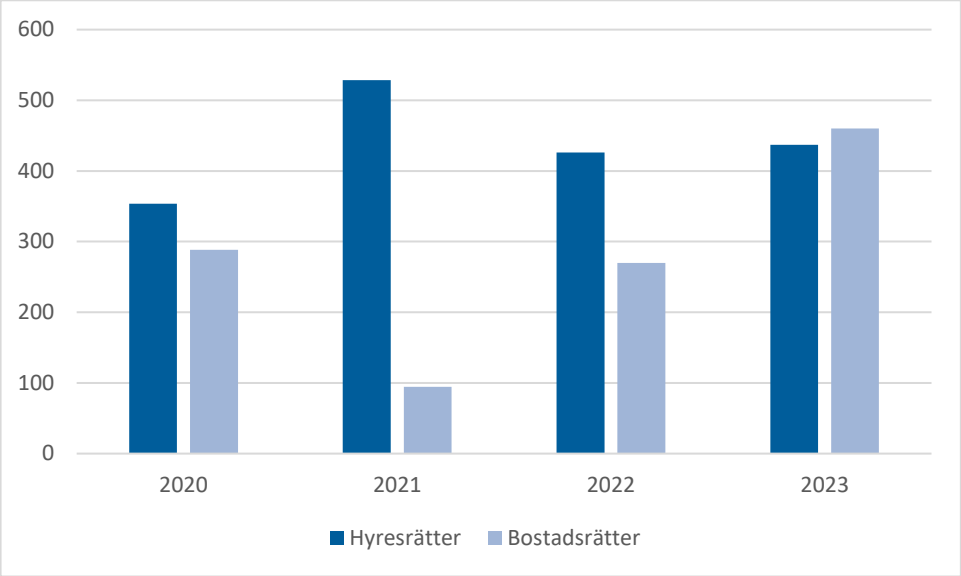
Antalet påbörjade bostadsrätter förväntas också öka under samma tidsperiod, men på lägre nivåer. Det mesta av byggandet förväntas ske i Gävle och Hudiksvalls kommuner. En majoritet av länets kommuner bedömer att det inte kommer påbörjas nybyggnation av bostadsrätter under denna tidsperiod.

Den slutsats som kan dras är att kommunerna ser positivt på byggtakten under 2022 och 2023 och att pandemin inte i dagsläget

[1] Siffror är baserade på preliminära beräkningar från WSP

(januari 2022) bedöms ha påverkan så att bostadsbyggandet minskar till nivåer som understiger det vi har sett på senare år. Även nationellt förväntas bostadsbyggandet öka under 2022 och 2023.

Figur 12. Påbörjade bostäder 2020 och 2021 samt förväntat antal påbörjade bostäder 2022 och 2023 (SCB, BME 2022)

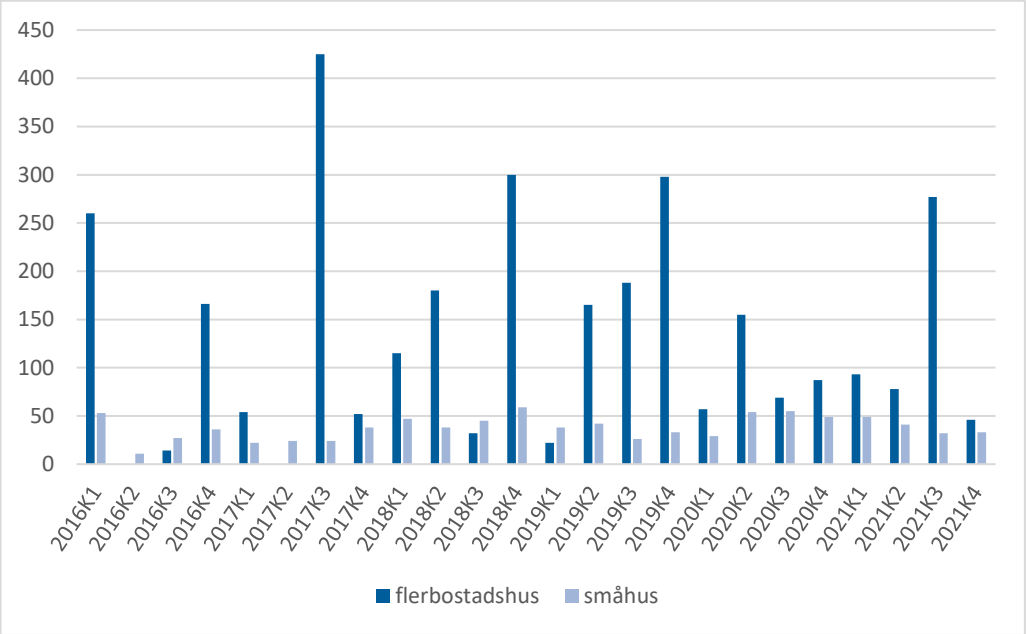


3.3 Färdigställda bostäder

År 2021 färdigställdes 753 nybyggda bostäder i flerbostadshus och småhus i Gävleborg. Det är en ökning med ca 36 % jämfört med 2020 men betydligt lägre än 2018 och 2019 års nivåer. Det låga antalet färdigställda bostäder kan även ses nationellt, och beror till stor del på minskat antal påbörjade bostäder 2020.

SCB har gjort en jämförelse mellan länen över antal färdigställda bostäder per tusen invånare som visar att det i Gävleborg färdigställdes 2,6 bostäder per tusen invånare under 2021, vilket är under riksgenomsnittet på 4,8 nybyggda bostäder. Det län med flest nybyggda bostäder per tusen invånare var Skåne län med 6,2 bostäder.

Figur 13. Färdigställda bostäder i nybyggda hus i Gävleborg 2016–2021 (SCB)[2]



Under 2021 färdigställdes 376 hyresrätter. Av dessa färdigställde de allmännyttiga bostadsföretagen 79 bostäder, en minskning jämfört med 2020 och 2019. Antalet färdigställda bostadsrätter uppgick till 226, 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 2021 mestadels av små bostäder på 2 rum - 3 rum och kök. Drygt 3 % av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var på 4 rum och kök. Inga bostäder med fler rum än så färdigställdes i länet under 2021. I riket utgörs större lägenheter på fyra rum och kök eller mer nästan 10 % av de bostäder som byggs i flerbostadshus. Bristen på större bostäder i flerbostadshus märks i en jämförelse mellan Gävleborg och det nationella genomsnittet. Endast 9,1 % av länets bostäder är 4: or eller större i jämförelse med riksgenomsnittet på 13,6 %.

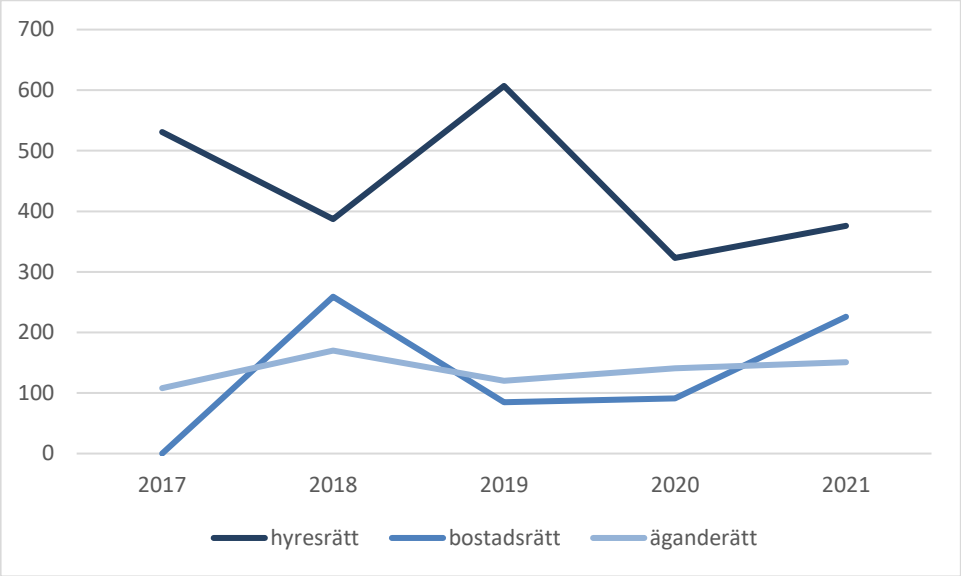
Flera av länets kommuner har i tidigare års bostadsmarknadsenkäter bedömt att det finns ett behov av större hyresrätter i länet. Att så pass få större bostäder byggs kan även gå stick i stäv mot dagens preferens att bo lite större. Om färdigställda bostäder även fortsättningsvis nästan uteslutande består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

[2] Siffrorna per kvartal är baserade på preliminära beräkningar från WSP

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. I fjol färdigställdes fler bostäder i form av bostadsrätter än äganderätter till skillnad från 2019 och 2020 då man också trodde sig se en nedåtgående trend för bostadsrätter i flerbostadshus.

Figur 14. Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i länet 2016–2021 (SCB)



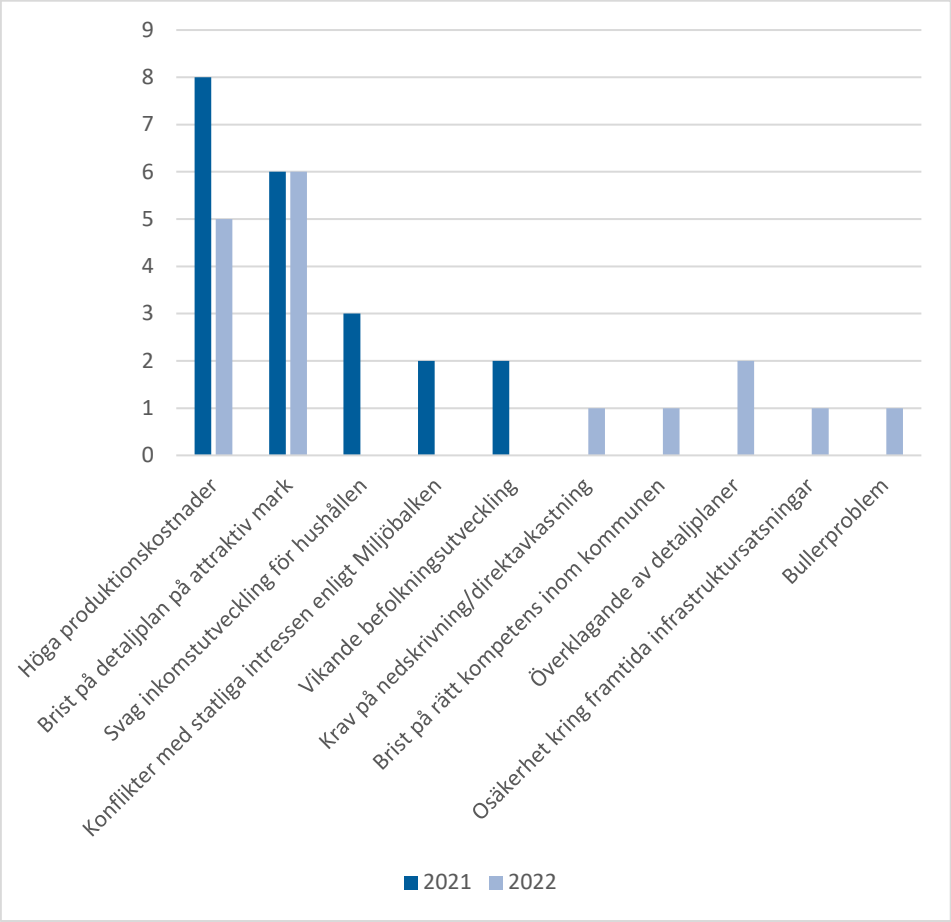
Byggtakten är relativt hög i länet. Värt att notera är dock att det även förekommer rivningar av bostäder i Gävleborg och att nettotillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnation i vissa kommuner inte blir stort.

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. Överklagande av detaljplaner, brist på rätt kompetens inom kommun och svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar är andra framträdande faktorer.

Inga kommuner anger att privatpersoner eller företag skulle ha svårt att få lån, att efterfrågan är svag på andrahandsmarknaden, att inkomstutvecklingen är svag eller svag befolkningsutvecklingen. Man upplever sålunda inga problem på efterfrågesidan. Inte heller brist på arbetskraft anges som skäl för ett begränsat byggande. Inte heller anges att riksintressen eller PBL försvårar, vilket är vanligt i andra regioner.

Figur 15. De fem mest begränsande faktorerna för bostadsbyggandet i länet. Jämförelse mellan 2021–2022. (BME 2021 och BME 2022)

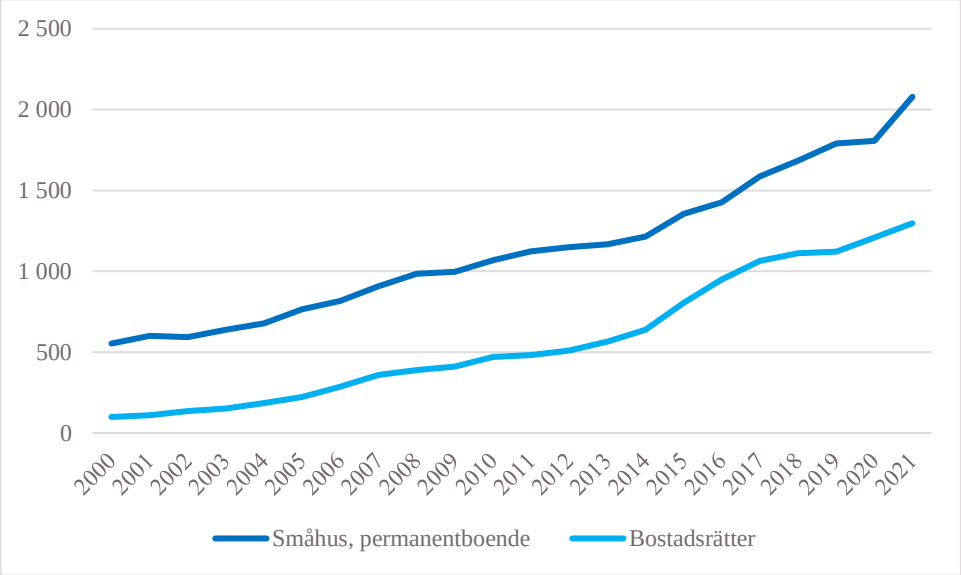


Framöver ser vi också framför oss att byggandet riskerar att minska till följd av leveransproblem och stigande tillgångspriser på världsmarknaden. Byggpriserna har ökat kraftigt det senaste året och det föreligger stora problem att få tag på byggmaterial. Det kommer med all sannolikhet att leda till att många bostadsprojekt inte går ihop kalkylmässigt. Det kommer sannolikt särskilt gälle de hyreshusprojekt som fått investeringsstöd. Det är inte sällan projekt som utan investeringsstöd inte fått ihop kalkylen och för dess bostäder innebär ökade byggkostnader att man återigen hamnar på minussidan. Det gäller särskilt de små byggaktörerna, som kanske inte säkrat upp sig med långa leverans- och entreprenadavtal.

3.5 Bostadspriser

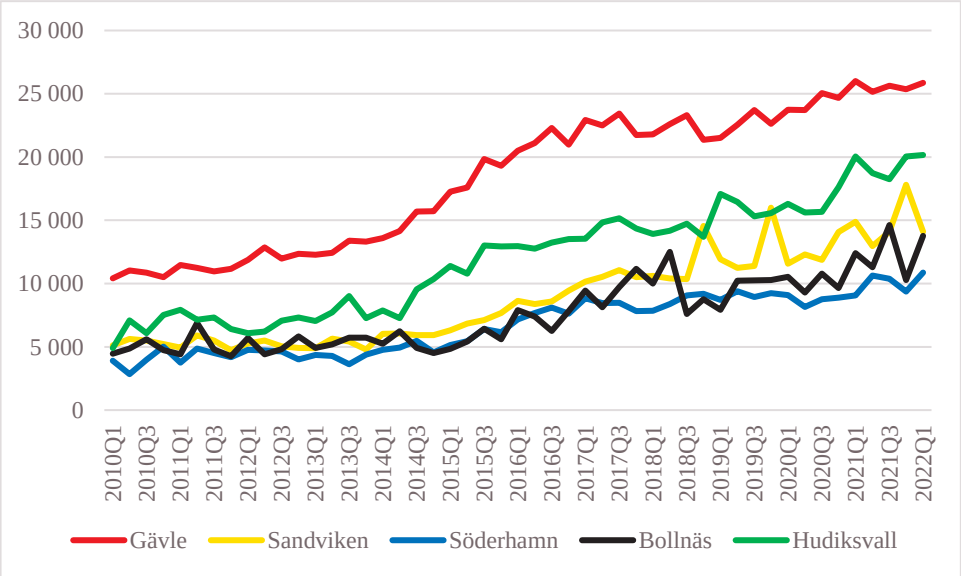
Bostadsprisernas utveckling har varit stark de senaste åren. Det gäller för hela landet och även för Gävleborg. Småhuspriserna har i princip fördubblats först från år 2000 till år 2010 och sedan från 2010 till 2021. Bostadsrättspriserna har haft en ännu kraftigare prisutveckling och närapå tredubblats efter 2010 och från 2000 mer än tiofaldigats.

Figur 16: Brisutvecklingen på bostäder i Gävleborgs län 2000–2021, Medelvärde per år, Tkr.
Källa: SCB och Mäklarstatistik, Beräkning av WSP.



Bostadsrättsmarknaden är koncentrerad till Gävle kommun. Det säljs i genomsnitt ungefär 1 600 bostäder per år i Gävleborg och 60 procent av affärerna sker i Gävle. I fyra kommuner (Ockelbo, Hofors, Ovanåker och Nordanstig) sker nästan inga försäljningar eftersom beståndet av bostadsrätter är minimalt. I Ljusdal sker också få försäljningar, men priserna är relativt höga och härrör till stor del från semesterbostäder i Järvsö (tas ej med i diagrammet). Gävle har tydligt de högsta priserna och därefter kommer Hudiksvall. Lägst ligger Söderhamn och kommunerna behåller sin rangordning över tid.

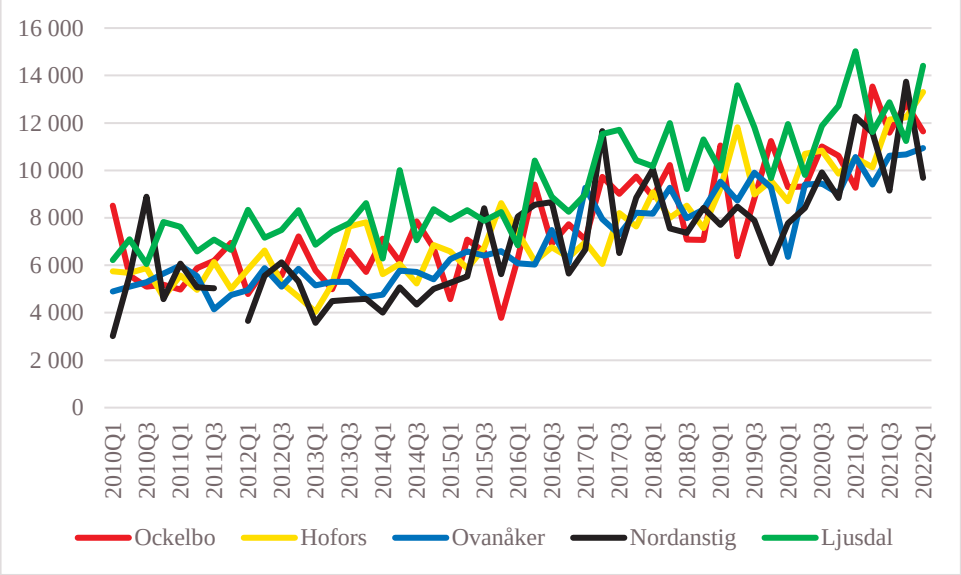
Figur 17: Prisutvecklingen på bostadsrätter i Gävleborgs läns större kommuner 2010–2021, Medelvärde per kvartal, Kr/kvm
Källa: Mäklarstatistik



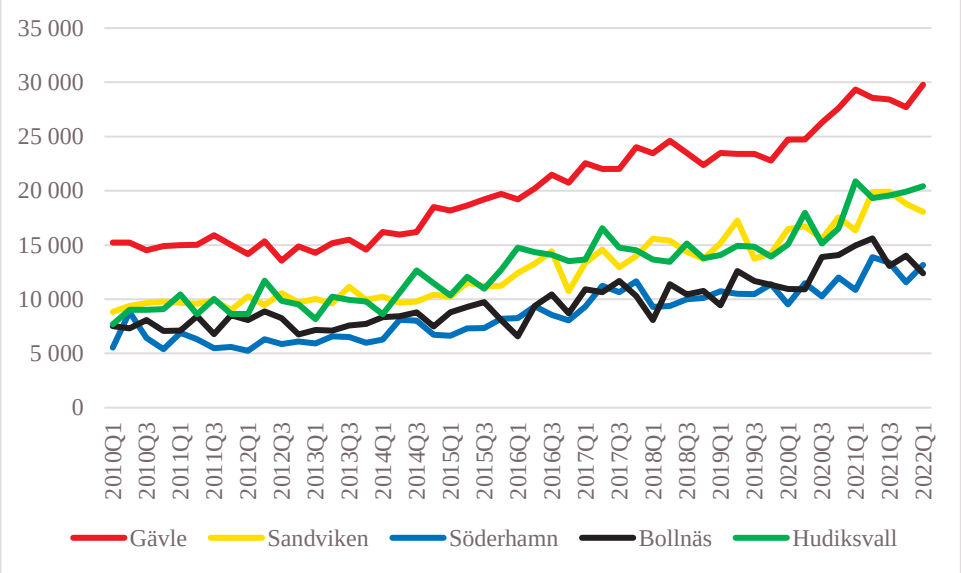
Småhusmarknaden är mer spridd över kommunerna. Det sker omkring 1 500 försäljningar per år och en knapp tredjedel av dem sker

i Gävle kommun. Prisbilden för de små kommunerna är relativt samlad, Även här ser man att Ljusdal sticker ut vill följd av semesterbostäderna. Gävle har 50 procent högre priser än övriga större kommuner. Sandviken och Hudiksvall bildar ett kluster och Söderhamn och Bollnäs ett annat med lite lägre priser.

Figur 18: Prisutvecklingen på småhus i Gävleborgs läns mindre kommuner 2010–2021, Medelvärde per kvartal, Kr/kvm
Källa: Mäklarstatistik



Figur 19: Prisutvecklingen på småhus i Gävleborgs läns större kommuner 2010–2021, Medelvärde per kvartal, Kr/kvm
Källa: Mäklarstatistik



Det föreligger vissa skillnader mellan prisutvecklingen i pris per kvadratmeter och pris i kronor. Under 2021 har priserna för småhus ökat kraftigt i totalpris (tkr) i SCB:s statistik, medan de legat nästan stilla i Mäklarstatistiks data (Kr/kvm). Det tyder på att de småhus som sålts under 2021 varit relativt sett större än de åren innan. Något vi

återkommer till i nästa avsnitt som behandlar pandemins påverkan på bostadsmarknaden.

Bostadsrättspriserna har haft en kraftig prisutveckling och närapå tredubblats efter 2010 och från 2000 mer än tiofaldigats både nationellt och lokalt. Foto: Mostphotos

4. Extern påverkan på bostadsmarknaden

De senaste åren har världshändelser påverkat den svenska bostads- och byggmarknaden. Först kom pandemin som satte bostaden i centrum. Den påverkade i sin tur flöden av varor och tjänster och därmed tillgången på bland annat drivmedel och byggmaterial med kraftigt stigande priser som följd. Därefter kom kriget i Ukraina att ytterligare påverka världshandeln, priserna samt flyktingströmmar och svenska kommuners beredskap att erbjuda hjälp och bostäder.

Covid-19-pandemin har placerat bostaden i fokus på ett sätt som inte har synts på länge. Många har spenderat mycket mer tid hemma än vanligt för att minska smittspridningen, antingen genom arbete eller studier hemifrån.

Men på senare tid har följdeffekterna även spridit sig till hushållsekonomin genom inflation och höjda räntor vilket får hushållen att strama åt sin konsumtion – även på bostäder.

Nedan ges en översiktlig beskrivning över de förändringar som har synts det senaste åren och hur det kan ha påverkat bostadsmarknaden.

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. Med tanke på de förväntningar som finns kring ett framtida arbetsliv efter pandemin kan efterfrågan på dessa bostäder öka på ett sätt som är långsiktigt bestående. Men vi kan få en tillfällig svacka i denna efterfrågan till följd av inflation och höjt ränteläge.

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. Fyra kommuner svarade ja på frågan med förklaringen att efterfrågan har förändrats, i fjol var det endast en kommun som svarade ja på frågan. Resterande kommuner svarade att bostadsmarknaden inte påverkats.

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.

Nettoflyttningen mellan Gävleborgs och Stockholms län har under 2020 och 2021 resulterat i att Gävleborg fått en positiv folkökning med totalt 726 personer (fler flyttar från Stockholm till Gävleborg än tvärtom). Totalt ligger dock Gävleborgs inrikes flyttnetto på minus, men i betydligt lägre utsträckning under de två ”pandemiåren” (-71) än tidigare (exempelvis -737 under 2018–2019). Det är inflyttningen som ökat, medan utflyttning från länet legat på samma nivå.

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. De kraftiga stödpaket som sattes in bidrog till att arbetsmarknaden inte drabbades så kraftigt som man hade trott. Men vissa branscher inom servicenäringarna, såsom restauranger, hotell, fick det svårt i och med reserestriktioner och det har inneburit att långtidsarbetslösheten bitit sig fast, framför allt bland unga.

Som vi redovisat ovan har bostadspriserna ökat kraftigt. De ökade priserna gäller inte minst för småhus. Bostadsrättspriserna har också ökat. Prisutvecklingen för mindre bostäder har under pandemin inte varit lika kraftig på grund av att unga personer som grupp har drabbats negativt av pandemin i större utsträckning än andra.

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.

Sparkvoten, sparandet i förhållande till den disponibla inkomsten, steg också 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 med mindre resande och shopping ökade snarare sparandet bland många hushåll och mer pengar kunde investeras på bostadsmarknaden än tidigare. Många såg också framför sig ”hemestrar” snarare än utlandsresor även framöver och vill därför investera mer i hemmet.

4.3 Inflationsoro

I och med den senaste utvecklingen kan det ovanstående mönstret med allt högre bostadspriser och investeringar i hemmet kanske brytas. Kostnaderna för att bo har ökat kraftigt det senaste halvåret i och med högre bränsle- och uppvärmningskostnader, högre räntor och högre matpriser samt en skakig tid på börsen. Utvecklingen mot en högre inflation startade redan före kriget i Ukraina, men har förvärrats efter det.

Färsk statistik från SCB visar att materialpriserna i byggsektorn stigit med ca 12 procent det senaste året. Många större byggföretag vittnar idag om långa leveranstider, leverantörer som inte vill ge priser på mer än dagar och skenande priser på allt från installationsmaterial till stål. Med allt högre kostnader får både byggarna och projektutvecklarna svårt att få ihop sina kalkyler. De senaste veckorna har larmsignalerna från olika delar bostads- och byggbranschen men också våra myndigheter duggat tätt. Byggföretagen och bankerna varnar för ett kraftigt fall för bostadsbyggandet under kommande höst och 2023. Flera medlemsföretag inom Sveriges Allmännytta har reviderat ned sina bostadsbyggnadsplaner. Byggföretag avbryter påbörjat byggande.

Färsk statistik från SCB visar att materialpriserna i byggsektorn stigit med ca 12 procent det senaste året. Foto: Mostphotos

Redan under hösten 2021 pressades hushållens ekonomi av kraftigt stigande elpriser. Med Ukrainakriget har även priserna på livsmedel stigit kraftigt. Inflationen innebär att hushållens konsumtionsutrymme krymper. SBAB/Boolis senaste kvartalsanalys av bostadsägarnas prisförväntningar, liksom SEB:s månatliga Boprisindikator, redovisar kraftiga fall. Riksbankschef Stefan Ingves varnar för minst fördubblade räntor och ett prisfall på ca 10 procent under detta år.

Stigande räntor påverkar hushållens boendekostnader direkt. Det som skrivs om det i pressen påverkar dessutom hushållens framtidstro och oro. Hushållen blir helt enkelt mindre benägna att planera för den stora investering som ett bostadsbyte ofta innebär. Sedan årsskiftet har dessutom börsen fallit med ca 25 procent. Det betyder att hushållens finansiella tillgångar krymper och att känslan av osäkerhet ökar. Hushållen som sparat mycket kanske har känt sig rika, men nu avtar den känslan – oron ökar i takt med att sparkapitalet minskar.

4.4 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. 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.

Flera av länets kommuner har i tidigare bostadsmarknadsenkäter 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. Många barn som lever i ekonomiskt svaga hushåll lever i trångboddhet. Hemmiljöns betydelse för barn och unga har också ökat utifrån ökad tid i hemmet med inställda fritidsaktiviteter och distansstudier. 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.

Enligt Boverkets senaste beräkningar är över 10 000 hushåll (7,4 procent) i länet trångbodda och drygt 7 000 har ansträngd boendeekonomi, ett antal som dock sjunkit på senare år. Drygt 1 700 hushåll har både ansträngd boendeekonomi och är trångbodda. Boverket har i uppdrag att förbättra statistiken och den skall framöver (enligt beslut om ny Bostadsförsörjningslag) ligga till grund för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, som kommer att få tydligare inriktning mot kommunens egen bostadsbrist.

Hur kriget i Ukraina påverkar flyktingsituationen och kommunernas mottagning beskrivs mer i avsnitt 5.1.4 och 5.1.9.

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 tidens 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 20. Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre (BME 2022)

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

I årets bostadsmarknadsenkät har fyra av länets kommuner bedömt att det råder underskott på särskilt boende för äldre personer, medan fyra kommuner bedömer att det råder balans. I fjol bedömde även då fyra kommuner att det rådde underskott på särskilt boende. Två kommuner bedömer att det råder överskott på särskilt boende för äldre personer. I fjol bedömde dessa kommuner att det rådde balans på särskilt boende.

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 21. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för ungdomar (BME 2022)

Kommun	Bostadsmarknadsläget för ungdomar
Bollnäs	Balans
Gävle	Underskott
Hofors	Balans
Hudiksvall	Underskott
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Ingen uppgift
Ovanåker	Balans
Sandviken	Underskott
Söderhamn	Balans

Tre 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 fyra 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 kommuner förutom Ockelbo bedömer att det kommer påbörjas byggande av hyresrätter under perioden 2022–2023.

5.1.3 Personer med funktionsnedsättning

Mer än hälften av länets kommuner bedömer att det råder underskott på särskilt boende och gruppbostäder för personer med funktionsnedsättning, i fjol bedömde fem kommuner att det rådde underskott. Underskottet av servicebostäder är inte lika framträdande, där bedömer endast tre kommuner att det råder underskott av servicebostäder.

Figur 22. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning (BME 2022)

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

Kriget i Ukraina har aktualiserat frågan, efter att invandringen och flyktingmottagandet innan dess minskat under flera år. Initialt när kriget bröt ut rådde stor osäkerhet kring hur stort mottagandet i Sverige skulle bli. Den senaste prognosen från Migrationsverket visar på ett lägre mottagande än vad som väntades i början av kriget. En del har dessutom redan rest tillbaka. Regeringen har presenterat ett förslag om ny lag för en jämnare fördelning av skyddsbehövande som förväntas träda i kraft 1 juli. Kommunerna kommer då få ansvar för att ordna boendeplatser för skyddsbehövande som från Ukraina. Många av de skyddsbehövande från Ukraina har hittills ordnat boende på egen hand, så kallad EBO.

Det är viktigt att betona att nedanstående svar på enkäten från kommunerna besvarades innan kriget i Ukraina bröt ut. Nu är läget ett helt annat.

Figur 23. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för självbosatta (BME 2022)

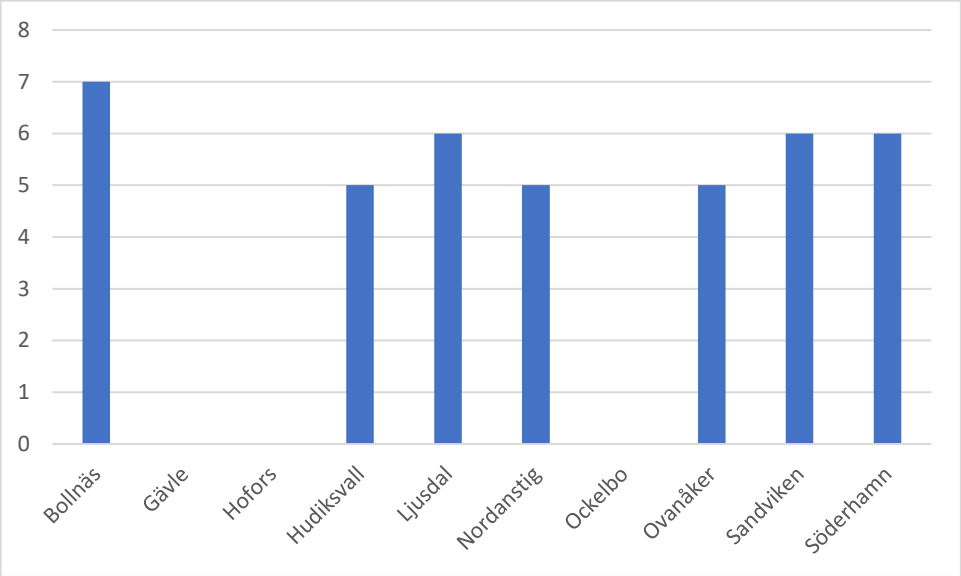
Kommun	Självbosatta nyanlända
Bollnäs	Balans
Gävle	Balans
Hofors	Ingen uppgift
Hudiksvall	Underskott
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Ingen uppgift
Ovanåker	Balans
Sandviken	Underskott
Söderhamn	Balans

För självbosatta nyanlända bedömde sex kommuner att det råder balans, två kommuner bedömde att det rådde underskott och två kommuner har inte gett uppgifter om självbosattas bostadsmarknadsläge. Antalet bedömningar är desamma som i fjol, däremot har bedömningen förskjutits mellan kommunerna. 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 av bovärdar för nyanlända samt information om kommunala som privata bolag.

På en skala 1 till 10, där 1=mycket dåliga och 10=mycket goda, fick kommunerna bedöma möjligheterna att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Bäst möjlighet ansåg Bollnäs sig ha, övriga fem kommuner svarade antingen 5 eller 6.

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.

Figur 24. Kommunernas bedömningar (januari 2022) av möjligheterna att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända.



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 2021 var lika många mottaganden. Dock kunde inte 1 401 platser fyllas på grund av pandemins effekter på arbetet med vidarebosättning. Regeringen beslutade då att dessa platser ska fyllas under 2021 utöver årets kvot som omfattar 5 000 individer. Totalt togs 6 411 kvotflyktingar emot under 2021 vilket innebär att målet för mottagandet – 6 401 personer – uppnåddes. Av det totala mottagandet i Gävleborg 2021 på 315 nyanlända var 115 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 2021 tog Gävleborg emot 17 asylsökande ensamkommande barn och unga, en ökning med mer 100% jämfört med i fjol. Dessa har tagits emot i åtta av länets tio kommuner.

5.1.7 Prognos över asylsökande och lagstiftning för EBO

Coronapandemins effekter avspeglar sig även när det gäller asylsökandes möjligheter att söka asyl i Sverige. Globalt har det de senaste två åren varit försämrade möjligheter att resa, inreseförbud till

EU inklusive Sverige och försämrade möjligheter att besöka svenska ambassader vilket påverkat bland annat antalet nya asylärenden hos Migrationsverket. Däremot bedöms antalet asylsökande från andra länder bli fler än tidigare beräknat under 2022, bland annat till följd av slopade reserestriktioner efter pandemin. Migrationsverket har i sin senaste prognos för april 2022 höjt planeringsantagandet för hur många personer som väntas söka asyl i Sverige från andra länder än Ukraina, från 14 000 till 18 000. Migrationsverket bedömer också att utvecklingen i Ryssland efter krigsutbrottet kan bidra till ökade drivkrafter att lämna andra länder vars ekonomier är tätt kopplade till den ryska.

Asylsökande kan välja att bo i eget boende (så kallat EBO) under asyltiden. EBO verkar 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. Det 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 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 2022.

5.1.8 Hemlöshet

I årets bostadsmarknadsenkät framgår att sju 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. Två av länets kommuner använder sig av hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Nu har regeringen signalerat att kraftigare åtgärder skall tas mot hemlöshet. Sverige har inte haft en fungerande hemlöshetsstrategi likt man har i flera andra länder. Men nu har pengar anslagit för att fler kommuner skall arbeta enligt modellen ”Bostad först”, som visat sig vara ett effektivt sätt att mota hemlöshet och utanförskap.

Figur 25. Kommunernas arbeten för att motverka hemlöshet (BME 2021)

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

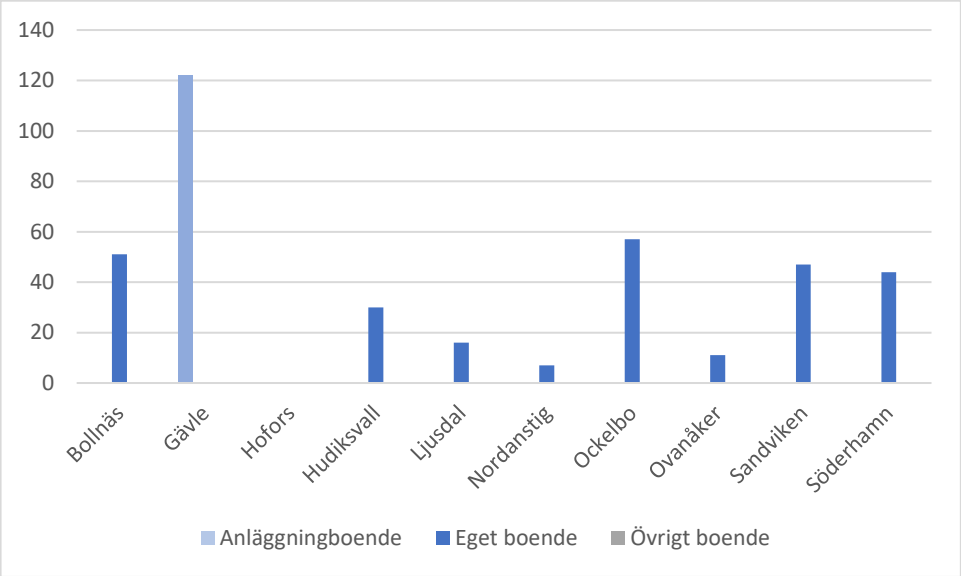
5.1.9 Kriget i Ukraina

Säkerhetsläget i Ukraina har försämrats allvarligt efter Rysslands invasion i slutet på februari 2022. Många människor flyr från Ukraina till närliggande länder och till Sverige. Den 3 mars beslutade EU att aktivera massflyktsdirektivet. Det innebär att den som kommer från Ukraina i första hand beviljas uppehållstillstånd enligt direktivet. Massflyktsdirektivet betyder att ukrainska medborgare eller de som har skyddsstatus i Ukraina och har lämnat landet efter den ryska invasionen kan få ett tidsbegränsat uppehållstillstånd i Sverige. En person som är i behov av skydd, men som inte uppfyller kraven för tillstånd enligt massflyktsdirektivet kan ansöka om asyl.

Sedan invasionen den 24 februari 2022 har det sammanlagt inkommit ca 36 969 ansökningar från ukrainska medborgare till Migrationsverket, 35 436 av dessa enligt massflyktsdirektivet. Men siffrorna uppdateras hela tiden och det finns inte säkra siffror på hur många som åker tillbaka. Enligt Migrationsverkets uppdaterade huvudscenario kan 80 000 personer från Ukraina komma att söka skydd i Sverige fram till årsskiftet 2022/2023. I SCB:s olika scenarier ligger invandringen (inkl. flyktingar från Ukraina) på mellan 90 000 och 390 000 personer. Resultatet för Sveriges befolkning blir en skillnad på 650 000 invånare fram till år 2026.

I Gävleborgs län vistas för närvarande 504 personer som är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem. De flesta i länet bor i eget boende. De som bor i Migrationsverkets anläggningar kommer sannolikt att flytta ut inom kort i och med den nya lagen där kommunerna får huvudansvaret för att ordna boende.

Figur 26. Personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem, uppdelade på boendetyp. I Maj 2022.



5.2 Regleringsbrevsuppdrag – Stödja kommunerna i motverkandet av vräkningar av barnfamiljer

Länsstyrelserna fick 2020 i uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. 2021 förlängdes detta uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar.

Inom ramen för uppdraget anordnade Länsstyrelsen tillsammans med Kronofogden två seminarier (ett för Gästrikland och ett för Hälsingland) under hösten 2021. Programmet började med att Kronofogden berättade om hur vräkningar går till samt hur man kan arbeta vräkningsförebyggande, efter det föreläste en av länets kommuner tillsammans med allmännyttan om hur dom arbetar vräkningsförebyggande. Därefter berättade Rädda barnen om vräkningar ur ett barnperspektiv. Två personliga ombud från två av länets kommuner berättade hur man arbetar med vräkning av personer med psykiska funktionsnedsättningar. Seminarierna avslutades med gruppdiskussioner.

Målgrupp för seminarierna var privata fastighetsbolag, kommunala bostadsbolag, tjänstepersoner inom kommunen som kommer i kontakt med personer som riskerar vräkning, exempelvis personligt ombud, budget-och skuldrådgivare, socialtjänstmedarbetare, boendestödjare och tjänstepersoner som arbetar strategiskt med boendefrågor. Totalt deltog 78 personer på seminarierna.

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 redan 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. I mottagande kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll bosätts/flyttar till. 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.

Pengar anslagit för att fler kommuner skall arbeta enligt modellen "Bostad först", som visat sig vara ett effektivt sätt att mota hemlöshet och utanförskap. Foto: Mostphotos

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

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

Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadsenkäten 2011–2022

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2021

Migrationsverket

www.migrationsverket.se

Regeringen

Regleringsbrev för budgetåret 2021 avseende länsstyrelserna

Regleringsbrev för budgetåret 2022 avseende Boverket

Region Gävleborg, Länsstyrelsen Gävleborg och Gävle kommun

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

SBAB/Booli

Prisindex, Housing Market Index (HMI), Juni 2022.

SEB

Boprisindikator, Juni 2022.

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

Länsstyrelsens rapporter 2022

2022:1	Integration Gävleborg 2.0 – Slutrapport januari 2022
2022:2	Årlig uppföljning av Miljökvalitetsmålen i Gävleborg 2021
2022:3	Statlig närvaro och service i Gävleborgs län
2022:4	Inventering av stora rovdjur i Gävleborgs län 2021/2022
2022:5	Utredning av skyfall och översvämningar i Gävleborgs län, augusti 2021
2022:6	Riskhantering vid transportleder för farligt gods
2022:7	Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2022

Länsstyrelsen Gävleborg
Rapportnr: 2022:7
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