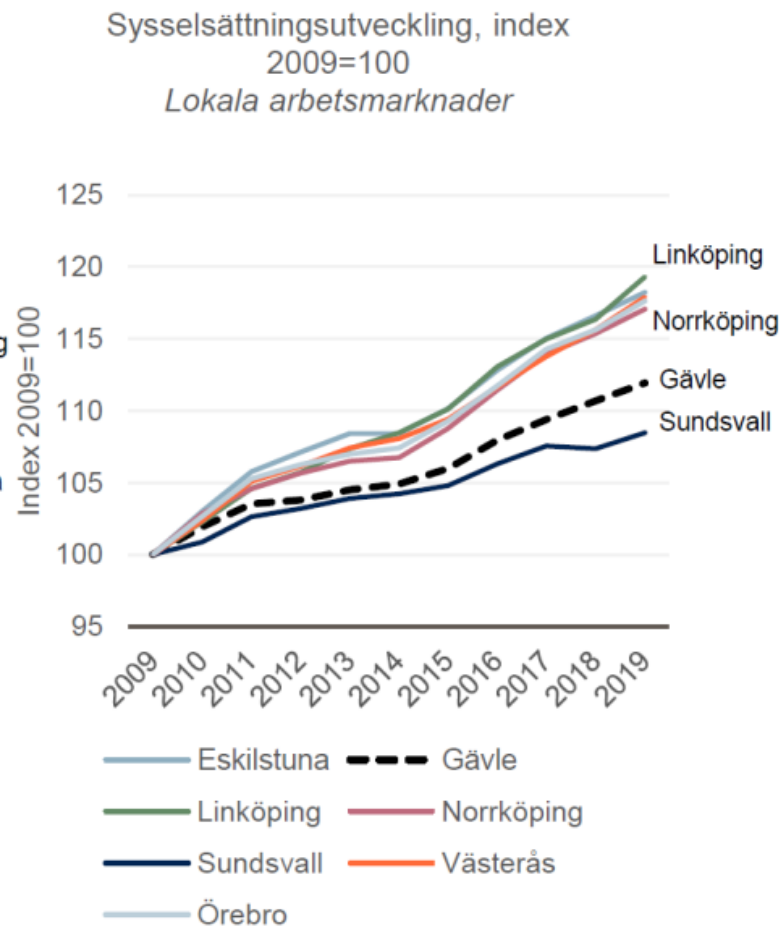
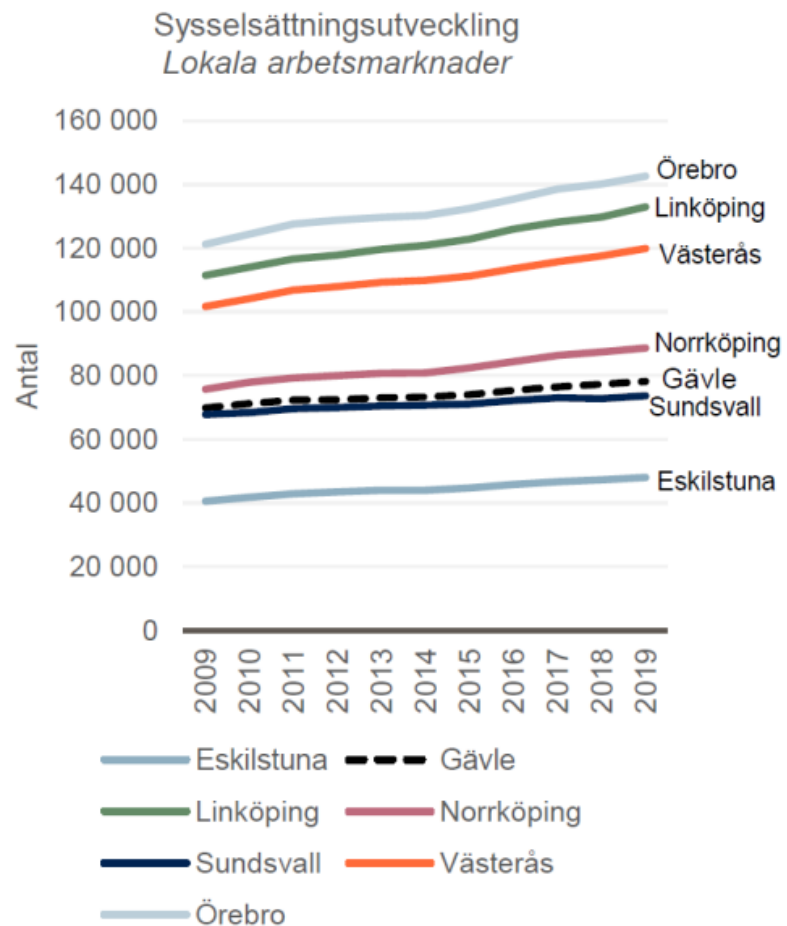


MARKNADSANALYS GÄVLE KOMMUN

- Daniel Andersson



Svag sysselsättningsutveckling i Gävle i förhållande till jämförbara lokala arbetsmarknader i samma storleksklass



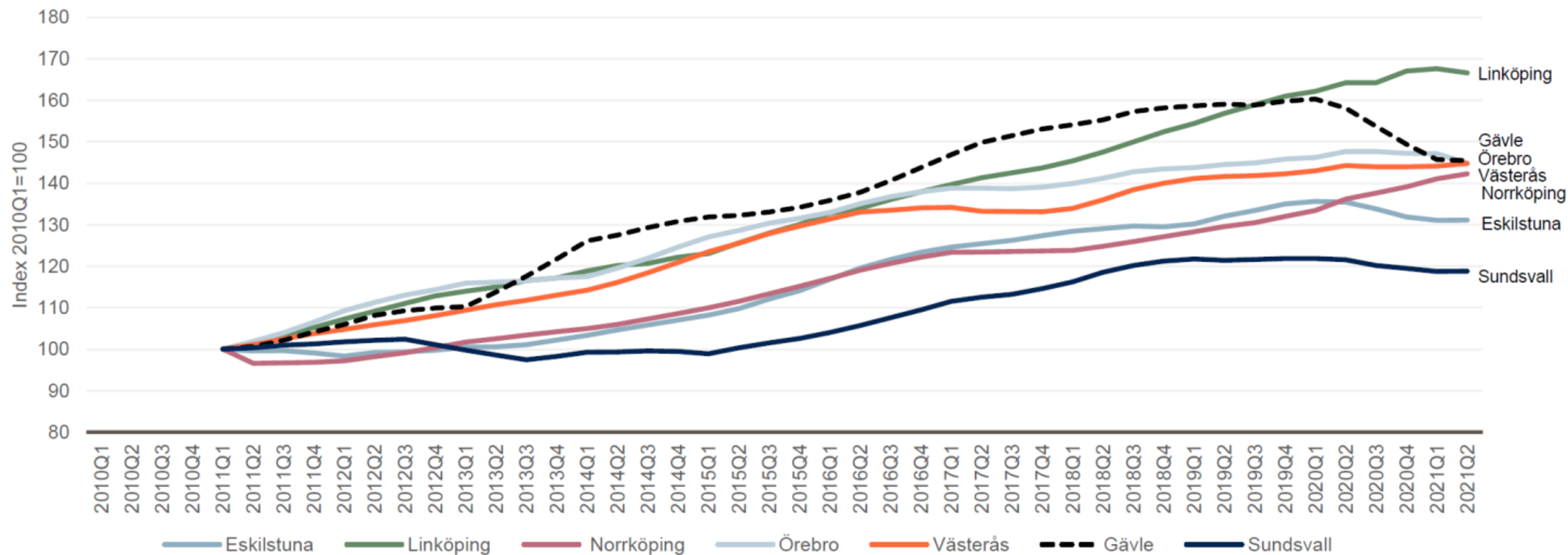
Årlig sysselsättningstillväxt – lokala arbetsmarknader

Kommun	Senaste 10 åren	Senaste 5 åren	Senaste 3 åren
Västerås	1,7	1,8	1,8
Linköping	1,8	1,9	1,8
Örebro	1,6	1,8	1,7
Norrköping	1,6	1,9	1,7
Eskilstuna	1,7	1,7	1,6
Gävle	1,1	1,3	1,2
Sundsvall	0,8	0,8	0,7

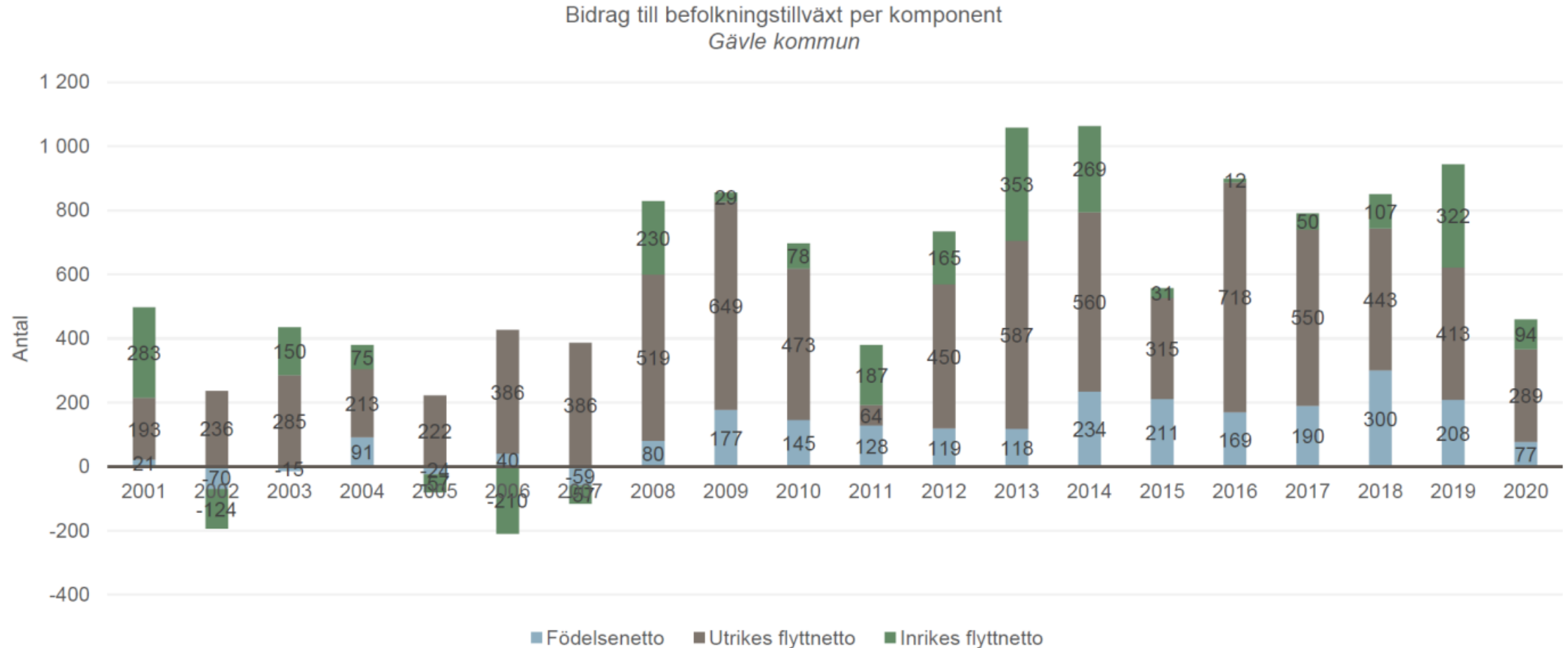
Källa: SCB och Evidens

I förhållande till relevanta jämförelsekommuner har tjänstesektorn i Gävle vuxit starkt de senaste åren

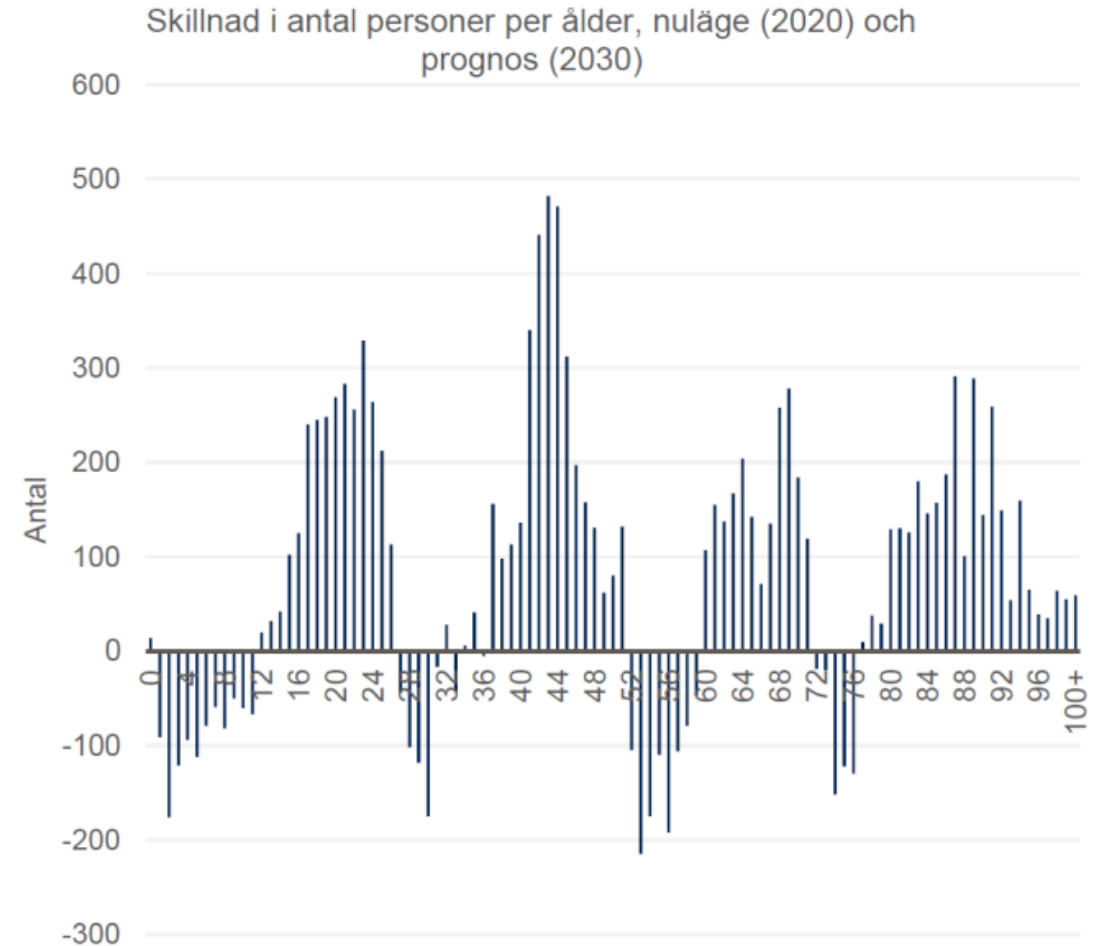
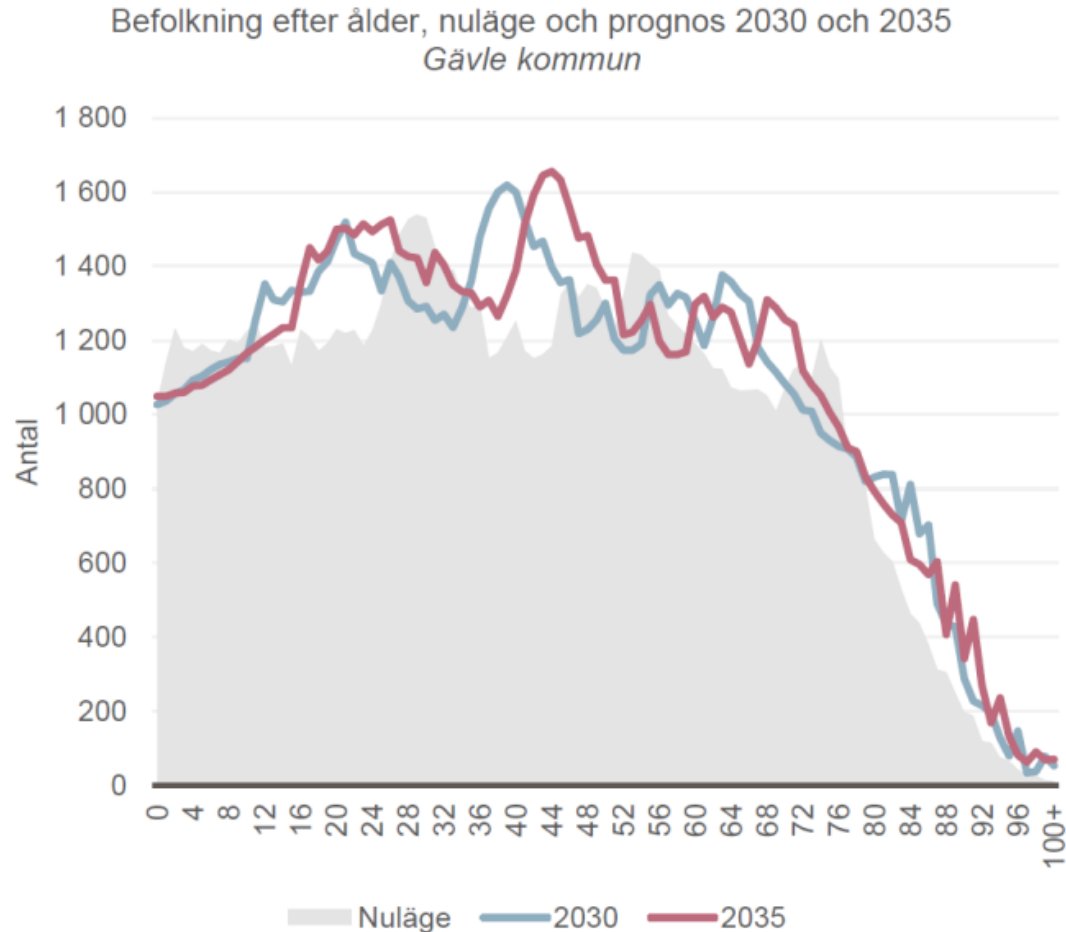
Utveckling av lönesumma inom tjänstesektorn per kommun. 4 kvartals glidande medelvärde
Index 2011Q1= 100



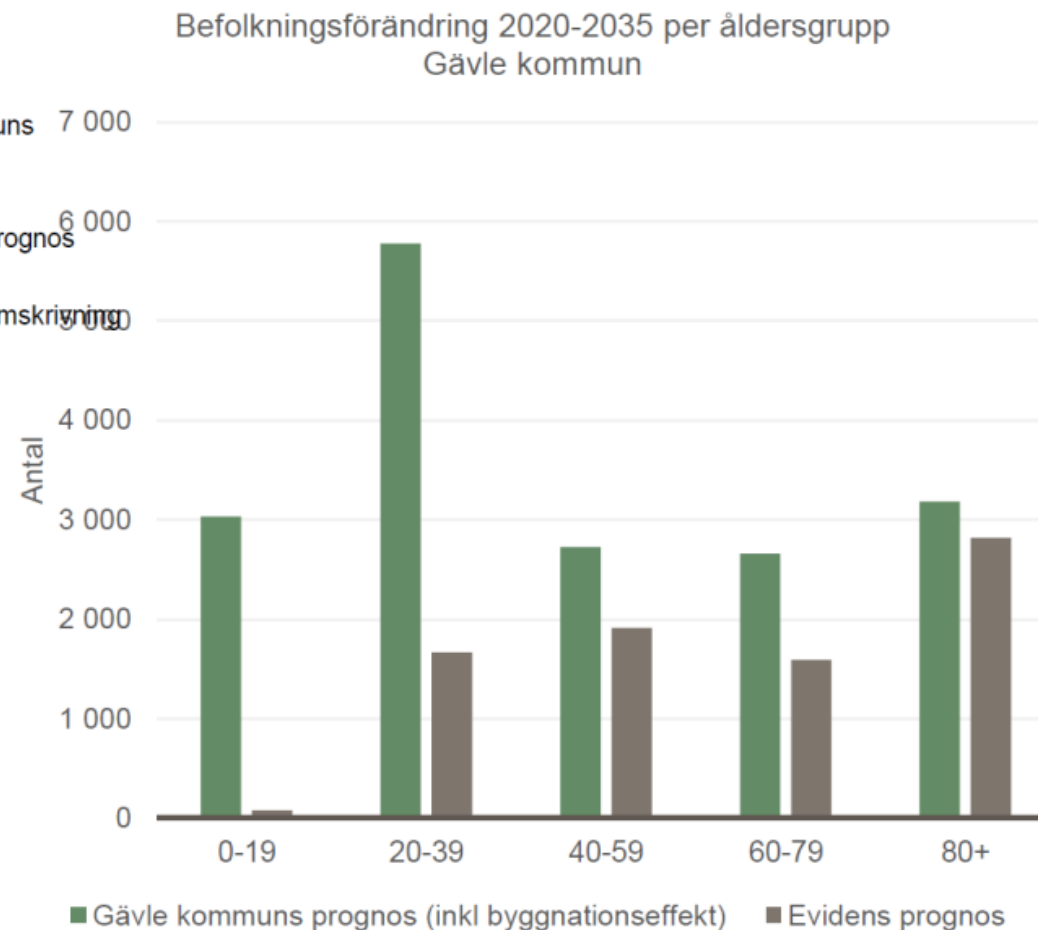
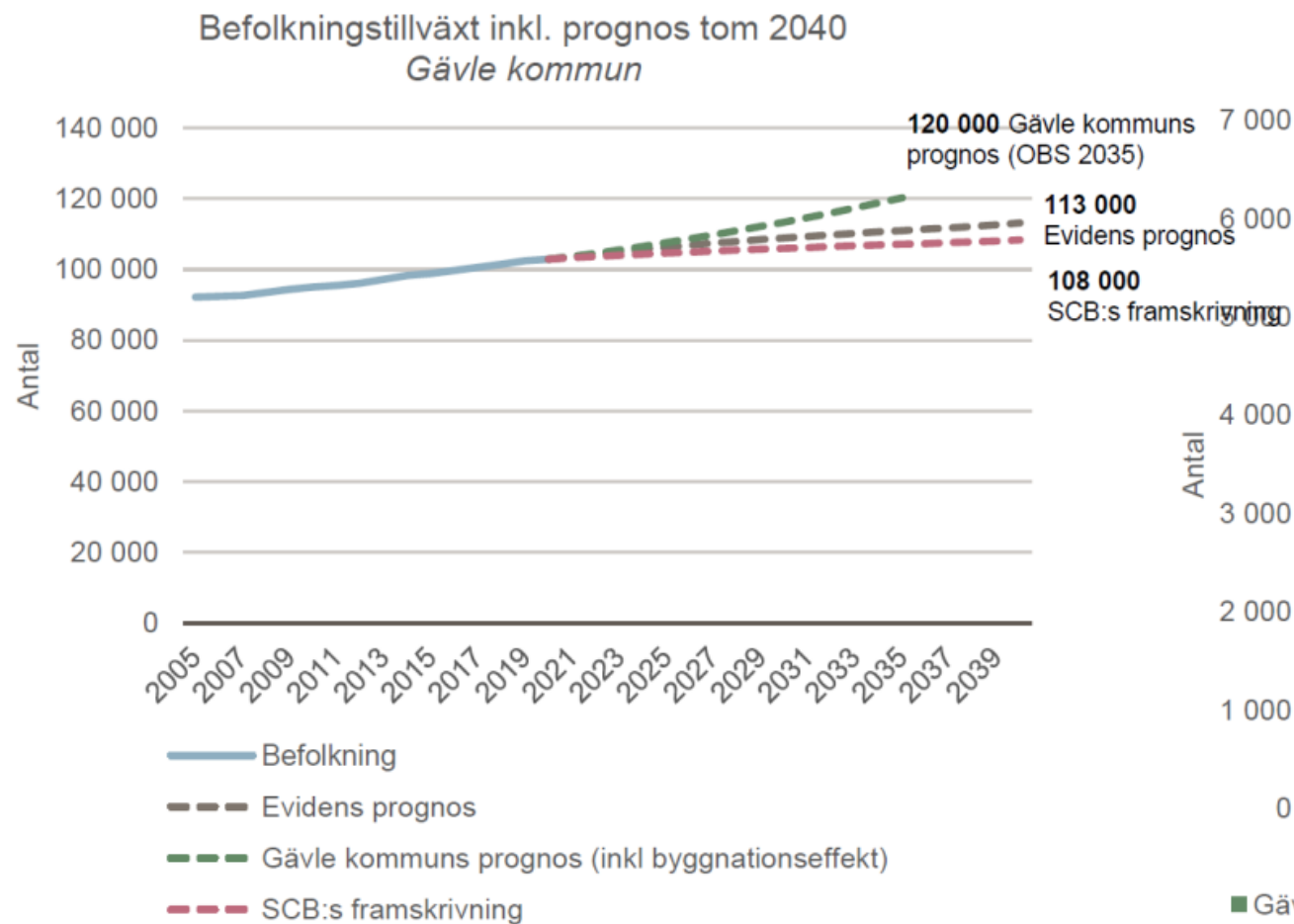
Historiskt är det främst utrikes flyttnetto som drivit befolkningstillväxten i Gävle kommun



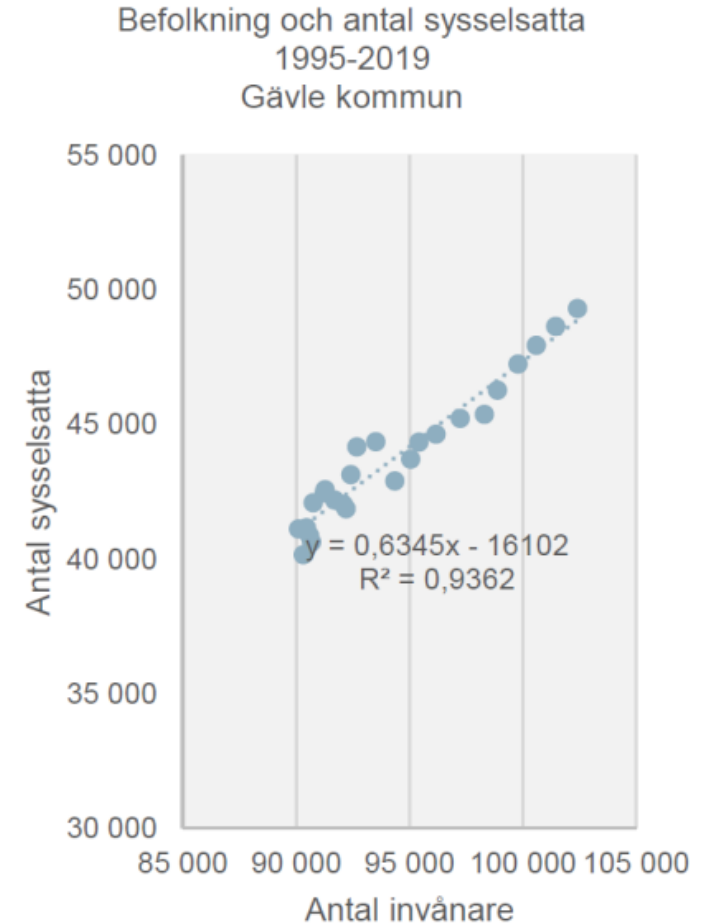
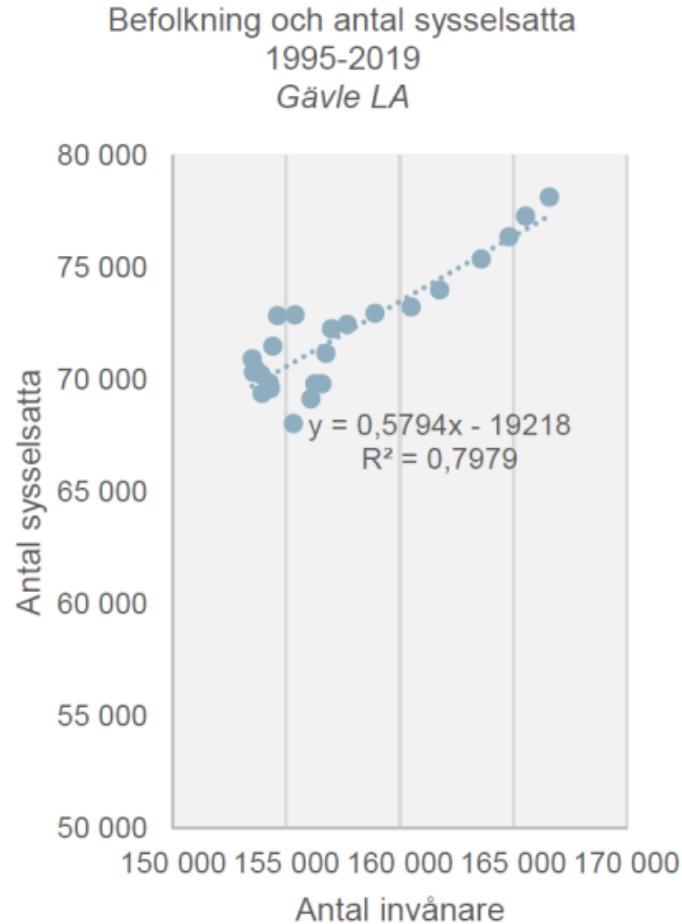
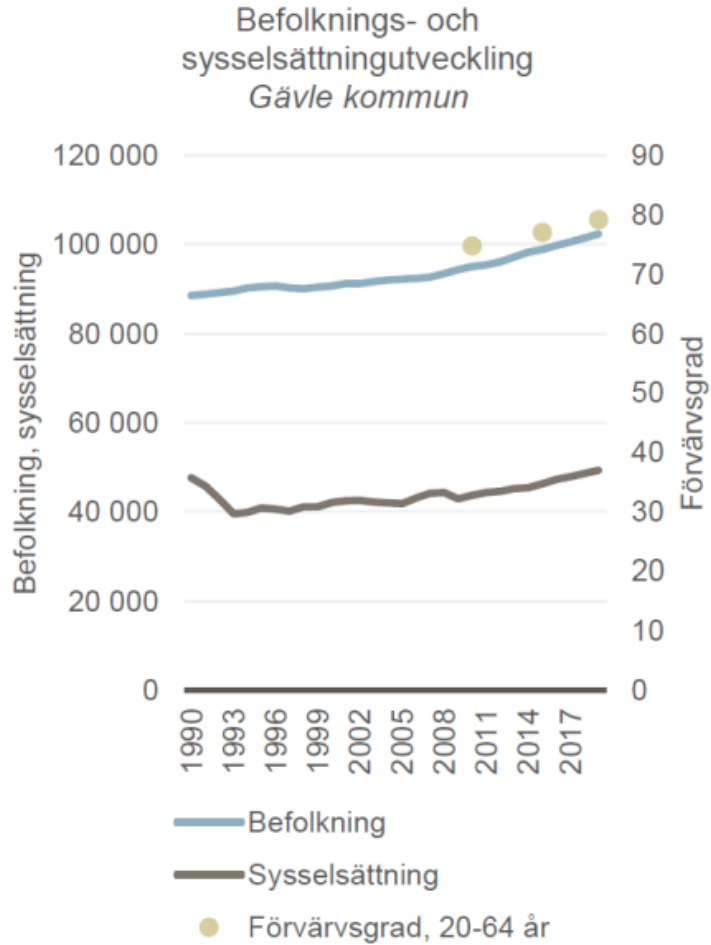
35-45 åringar är en åldersgrupp som förväntas växa starkt de kommande 10 åren



Befolkningen förväntas växa med drygt 500 personer årligen (knappt 0,5 % per år) enligt Evidens prognoser



Arbetsmarknad viktig för långsiktig befolkningstillväxt



Scenarier för befolkningsprognoser och benchmark-etableringar



Scenario 1

Långsiktig organisk utveckling av större verksamhetsområde

Benchmark: Torsvik-området i Jönköping

- Torsvik söder om Jönköping är ett av Nordens största och äldsta logistikcentrum. Här ligger cirka 120 verkamma företag
- 5 319 personer, eller cirka 7% av antalet sysselsatta i Jönköpings kommun, är sysselsatta i och omkring Torsvik 2019. 2001 var motsvarande siffra 2027 personer. Under en knapp 20-årsperiod har antalet sysselsatta i området alltså ökat med cirka 3 300 personer.
- Antalet sysselsatta i kommunen som helhet ökade under samma period från 56 087 till 72 216, dvs en ökning om cirka 16 000 personer.

Källa: Jönköpings kommun

Scenario 2

Omedelbar etablering av mycket stor industri

Benchmark: Northvolt i Skellefteå

- I Skellefteå byggs nu Europas största batterifabrik. Byggstart skedde 2019 och beräknas stå färdig 2023.
- Ramboll har på uppdrag av Skellefteå kommun tagit fram tillväxtscenarier för Skellefteå där det högsta scenariot innebär 14 000 nya arbetstillfällen fram till år 2030.
- Av dessa 14 000 står anställda i Batterifabriken för 3 000. Totalt antas 6 900 anställas inom industrin, 4 300 inom tjänsteföretagen, 690 inom service och 2 300 i offentliga verksamheter.
- Ramboll gör bedömningen att ovanstående sysselsättningsökning kommer att innebära en befolkningsökning om 16 000 personer, utöver de som flyttar in varje år, under en tidsperiod om åtta år.

Källa: Skellefteå kommun



Scenario 3

Omedelbar etablering av stor aktör inom tech

Benchmark: Facebook i Luleå

- 2011 beslutade Facebook att etablera sig i Sverige. Under byggnationen av datacenter i Luleå under 2012-2016 (då merparten av byggnationerna ägde rum) beräknas den samlade effekten av Facebooks etablering vara nära 4 700 årsarbetskrafter totalt. Det motsvarar drygt 900 sysselsatta per år.
- Anläggningens drift sysselsatte under 2017 direkt och indirekt nära 400 årsarbeten varav knappt 250 är bosatta i regionen.
- Då Gävle kommun redan har en pågående etablering av en stor tech-aktör, Microsoft, används den information Evidens har tillhandahållit av Gävle kommun i scenario 3. Indirekta och inducerade effekter av Microsofts etablering baseras på beräkningar som gjorts i samband med Facebooks etablering i Luleå.

Källa: IHS Markit, Sweco, SVT och VIA.TT

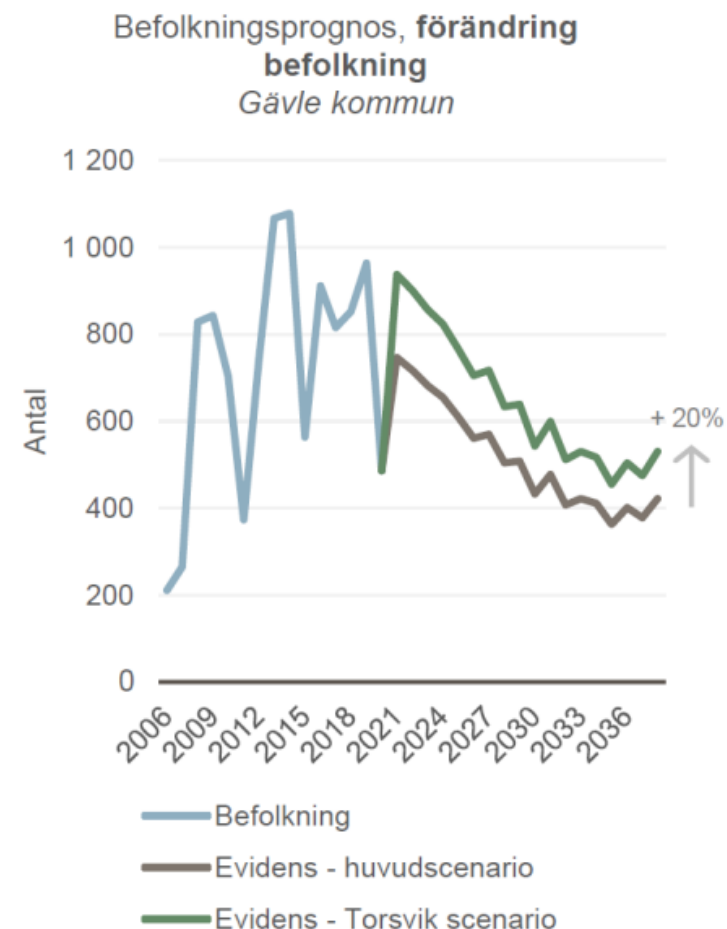
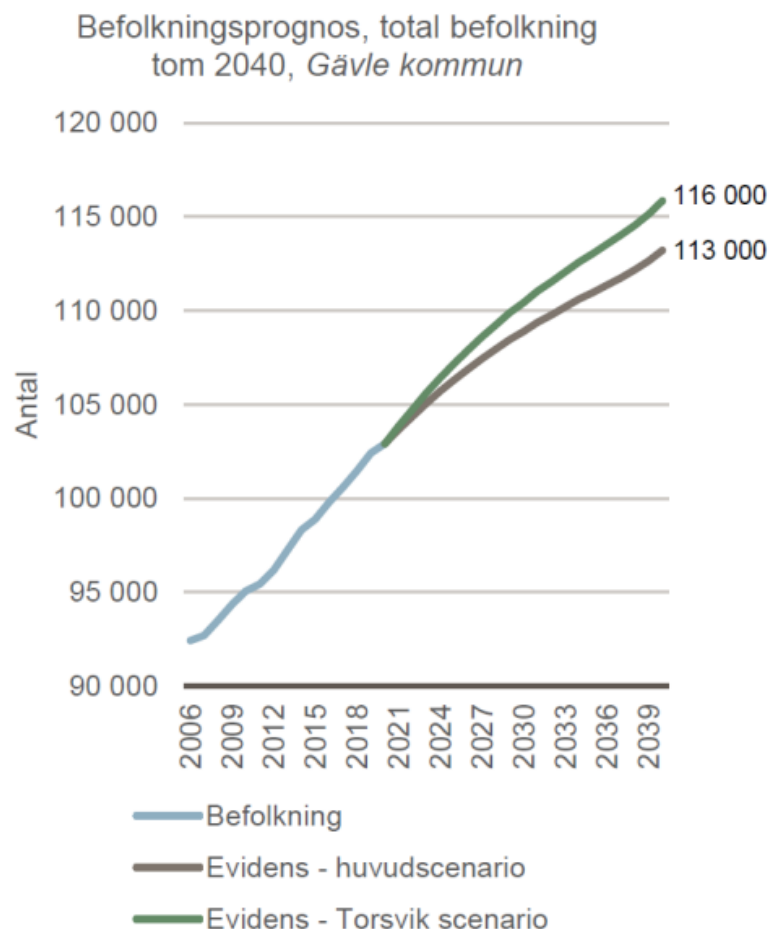


Scenario ett: Långsiktig organisk utveckling av större verksamhetsområde

- Givet en **kontinuerlig, organisk utveckling av ett verksamhetsområde** i Gävle görs bedömningen att den totala befolkningsökningen är marginell i förhållande till huvudscenariot, även om *förändringen* ökar med cirka 20 procent.

Metod

- Relationen mellan sysselsättningsutvecklingen och befolkningsutveckling i Jönköping undersöks. I Jönköping ger en ny sysselsatt 1,4 nya invånare.
- Med vetskap om Torsviks sysselsättningsutveckling kan relationen mellan sysselsättnings- och befolkningsutvecklingen i Jönköping användas för att beräkna hur stor andel av förändringen av befolkningsökningen i kommunen som kan härröras till Torsvik, cirka 20 procent.
- Till sist appliceras ovanstående relation på Gävles befolkningsprognos, dvs. prognosen för befolkningsförändringen räknas upp med ca 20 procent.

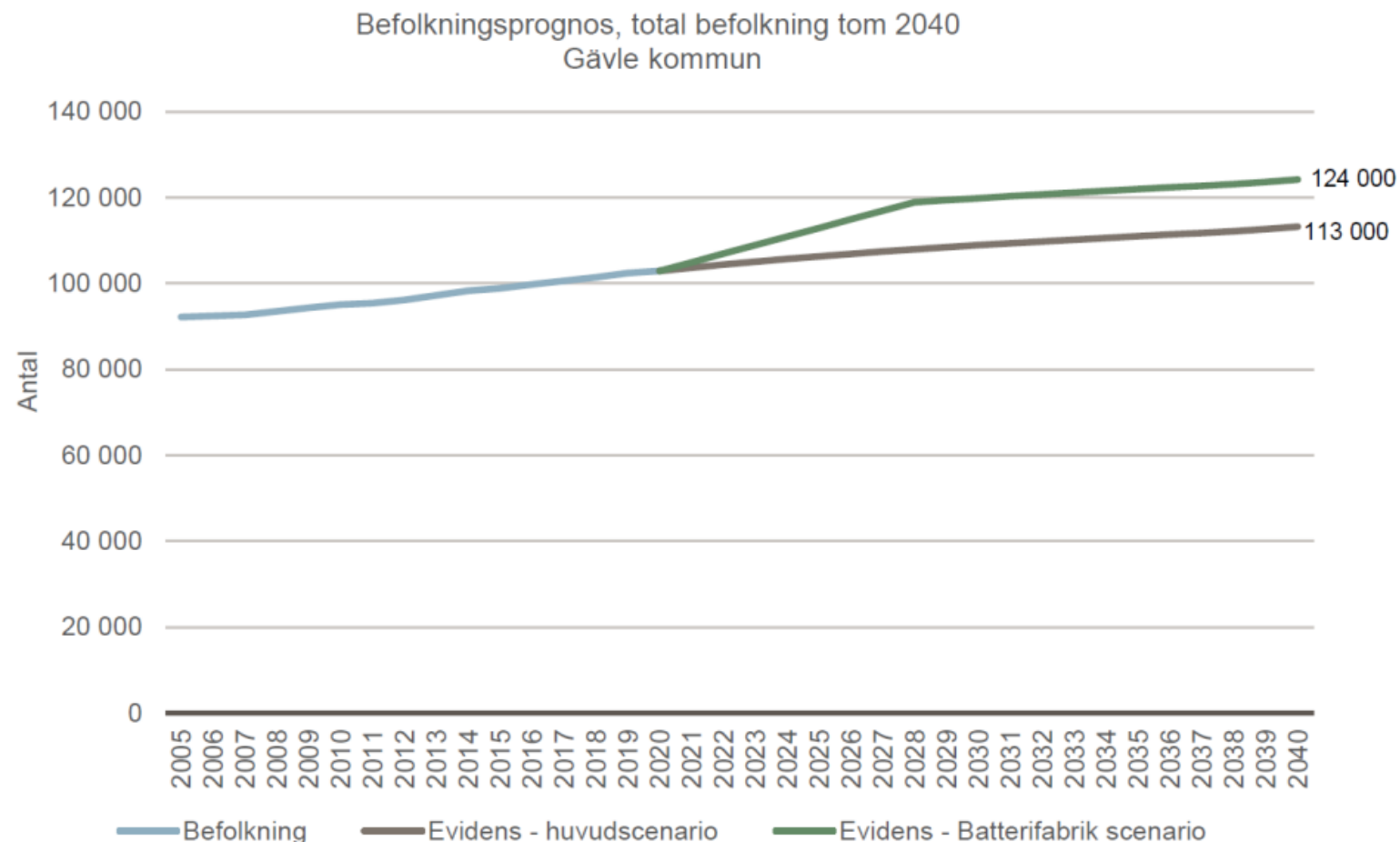


Scenario två: Omedelbar etablering av mycket stor industri

- Givet en **omedelbar etablering av en mycket stor industri i Gävle** görs bedömningen att den totala befolkningsökningen är märkbar i förhållande till huvudscenariot.
- Med antagandet om att en etablering av en stor industri skulle innebära motsvarande för Gävle som för Skellefteå så skulle antalet invånare vara cirka 10 procent högre än i huvudscenariot 2038.

Metod

- Ramboll bedömer att batterifabriken etablering kommer att innebära ca 14 000 nya sysselsatta samt ca 16 000 nya invånare utöver de som brukar flytta in under en tidsperiod om åtta år.
- Antagande görs om att en etablering av en stor industri skulle innebära motsvarande för Gävle.



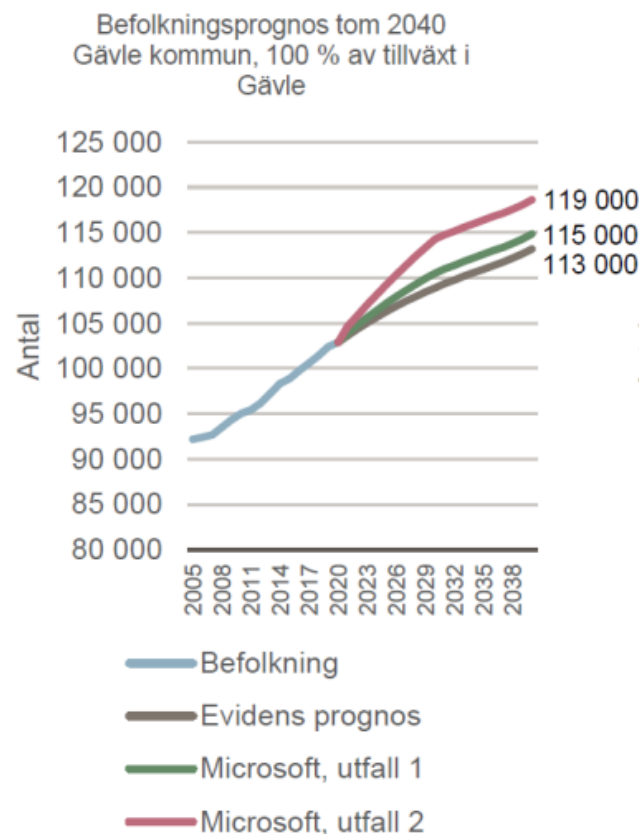
Scenario tre: Uppemot 6 000 fler invånare i Gävle år 2040 till följd av Microsofts etablering

- Två scenarier för sysselsättningen tas fram, baserat på olika antal kontraktsanställda hos Microsoft. Med antagandet om att en etablering av en stor tech-aktör skulle innebära motsvarande tillväxt för Gävle som Microsofts etablering bedöms innebära, skulle antalet invånare vara cirka 2 till 6 procent högre än i huvudscenariot 2038, beroende på om befolkningstillväxten sker i Gävle kommun eller i grannkommuner.

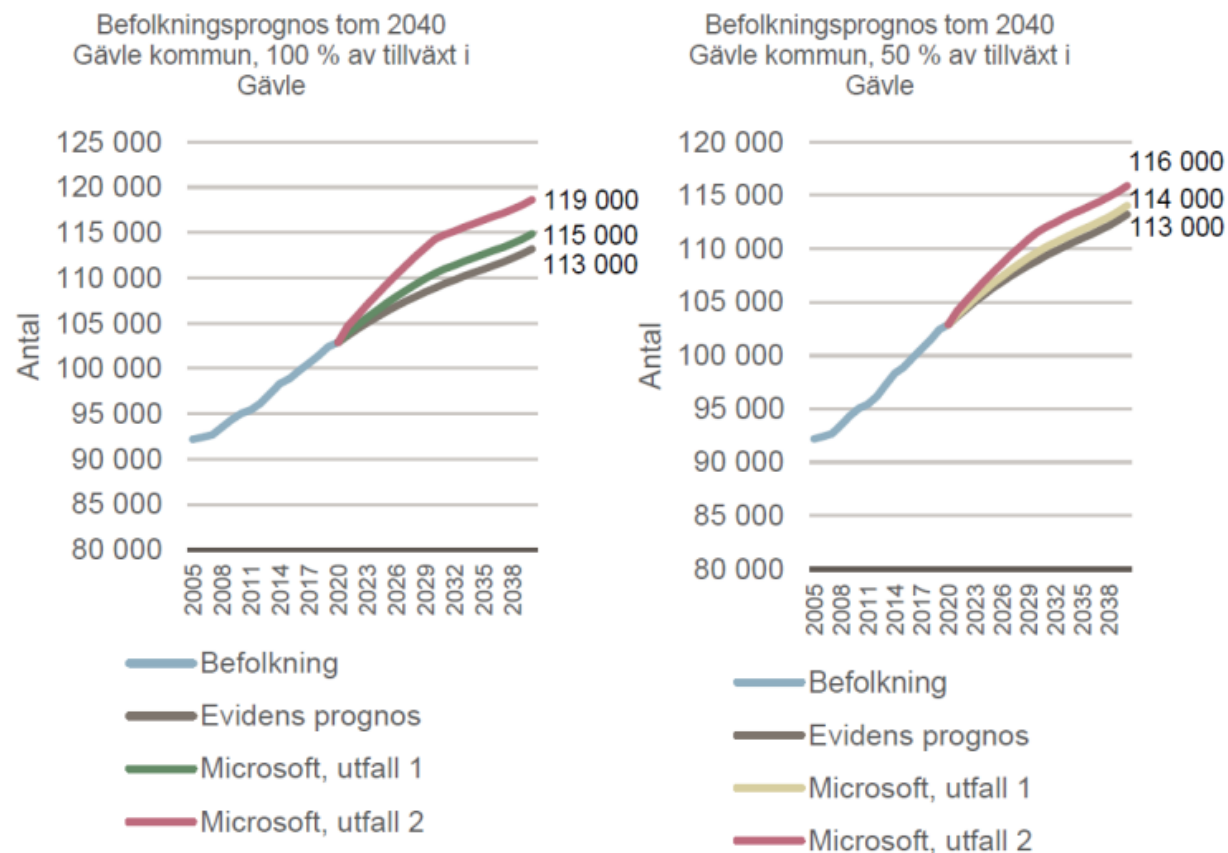
Metod

- 15 hallar uppförs under 10 år med 60 anställda per hall, vilket ger 900 anställda i hallarna om 10 år. Idag finns 170 personer anställda i hallarna.
- **Scenario 1** Inga ytterligare (kontrakts-)anställda tillförs i kalkylen.
- **Scenario 2** Microsoft antas ha lika många kontraktsanställda som Facebook.
 - När förhållanden mellan direkta, indirekta och inducerade effekter ska beräknas och appliceras på Microsoft-caset antas de kontraktsanställda på Facebook utgöra en direkt effekt.
- Varje ny sysselsatt förväntas öka befolkningen med 1,13 personer enligt det historiska sambandet mellan sysselsättningstillväxt och befolkningsutveckling
- Två olika utfall presenteras, ett där samtliga sysselsatta och all befolkningsökning hamnar i Gävle kommun och ett där 50 procent hamnar i Gävle kommun (50 procent i Sandviken)

100% av sysselsättningen och befolkningsökningen hamnar i Gävle



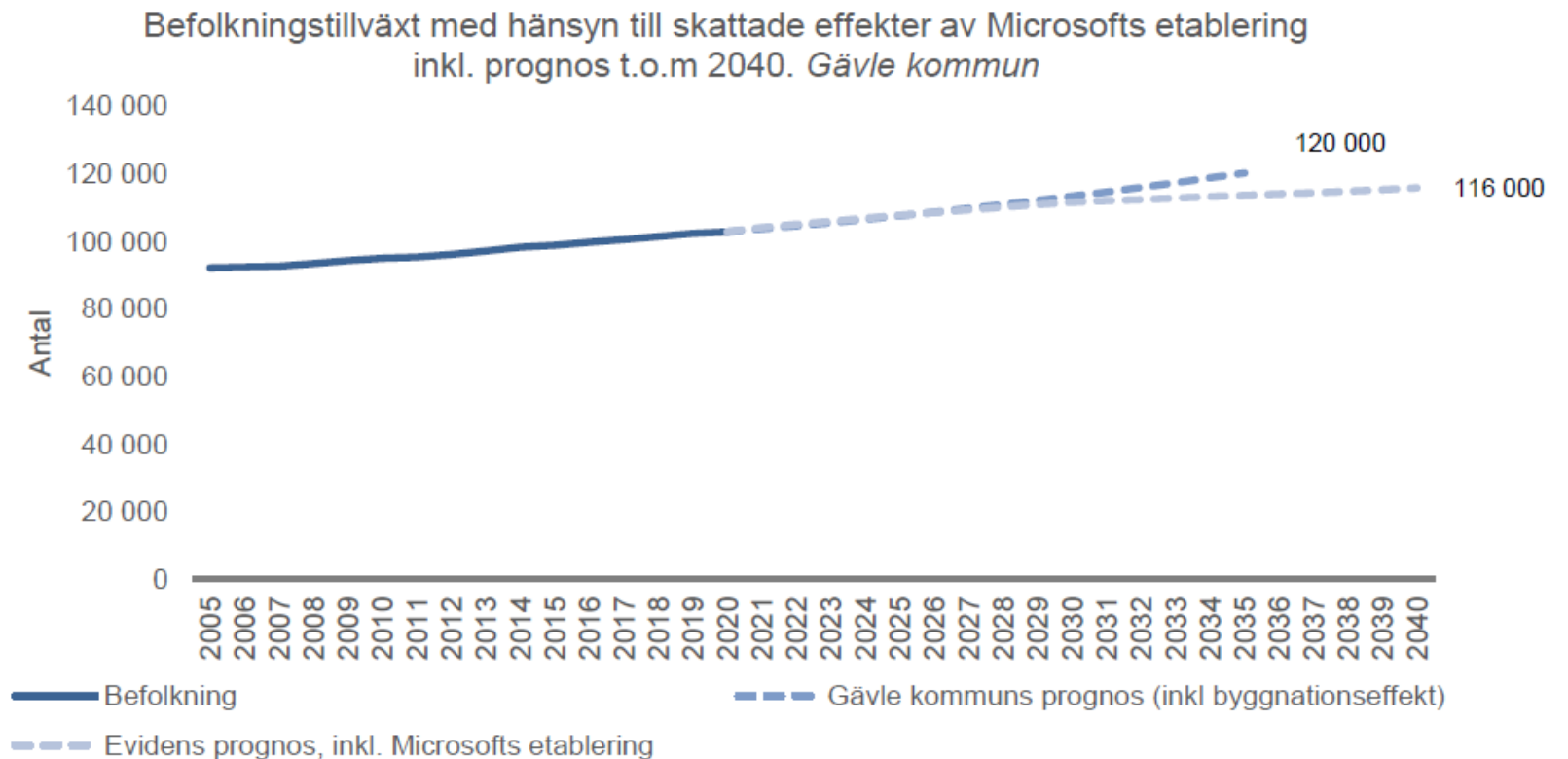
50% av sysselsättningen och befolkningsökningen hamnar i Gävle



SAMMANFATTNING

Utveckling till år 2040:

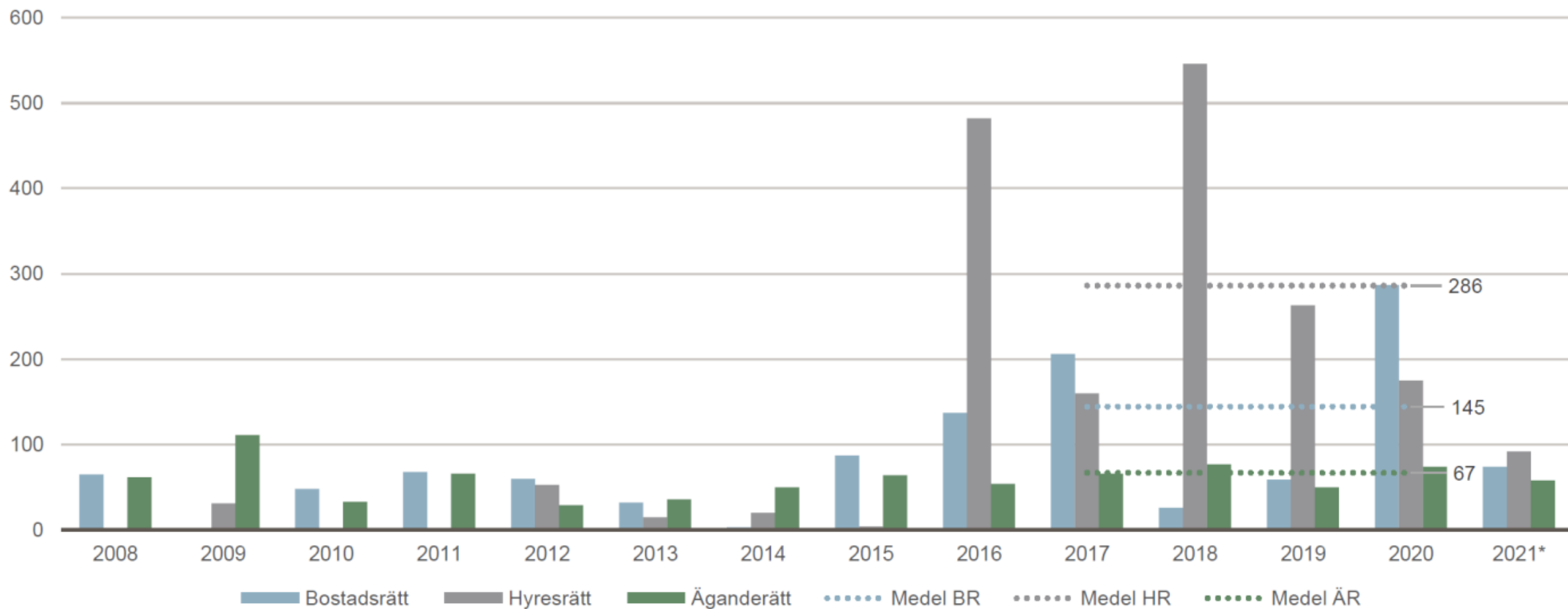
- Långsiktig utveckling av större verksamhetsområde, **+2800 invånare**
- Omedelbar etablering av mycket stor industri, **+ 11 200 invånare**
- Omedelbar etablering av stor aktör inom tech, **+1000–5000 invånare**
- **Infrastrukturutbyggnad (+500)**



Figur 20. Källa: Gävle kommun, SCB och Evidens.

Tydligt ökad produktionstakt sedan 2016

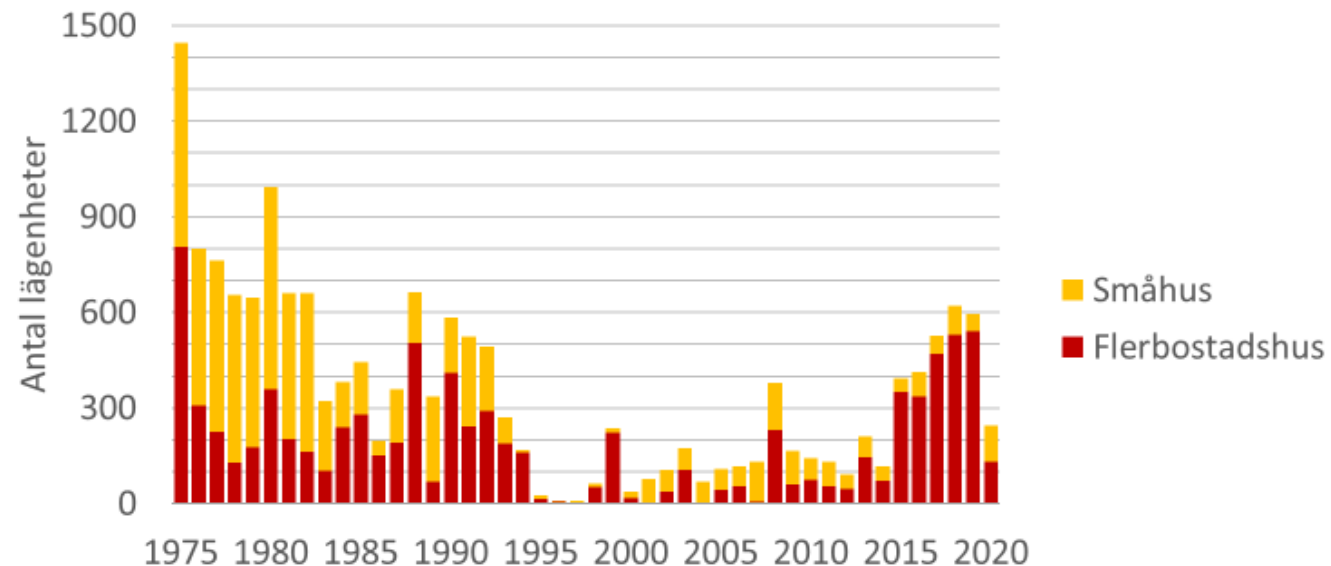
Antal påbörjade bostäder i Gävle kommun 2008-2021



- T.o.m. kv. 2
- Källa: SCB och Evidens

Färdigställda bostäder

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp. Gävle kommun

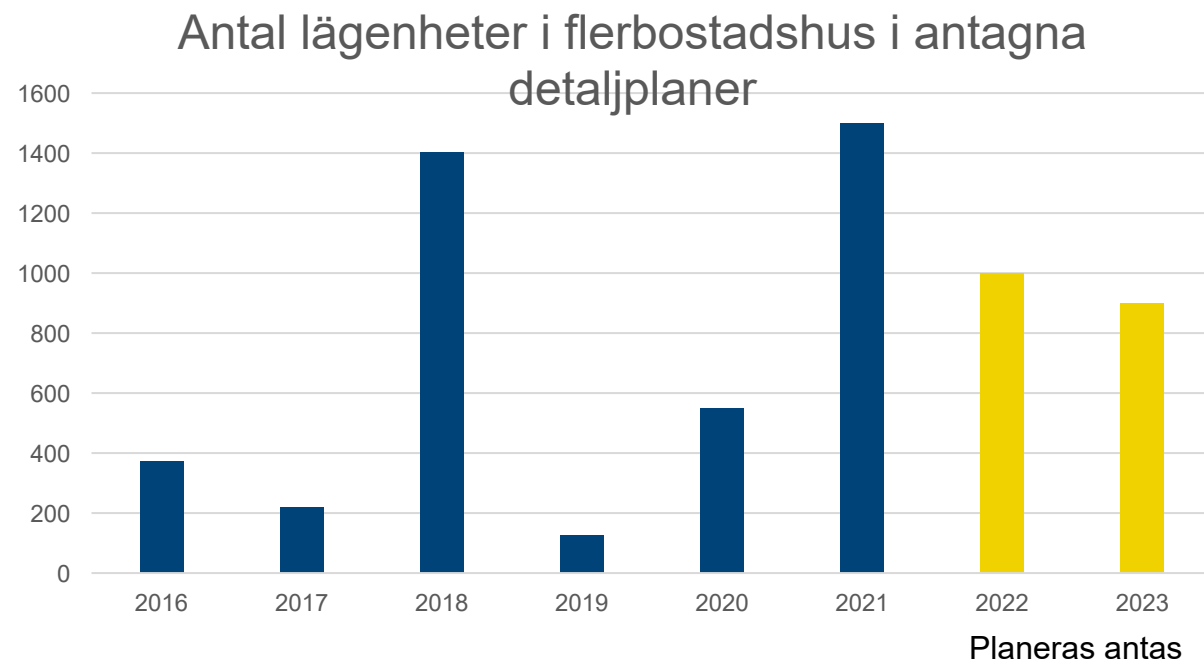


Källa: Gävle kommun (SG) och Statistiska centralbyrån

2021 var antalet färdigställda bostäder 701 st.

Antalet färdigställda bostäder i snitt sedan 2015 = ca 400-450 bostäder

Flerbostadshus - planberedskap

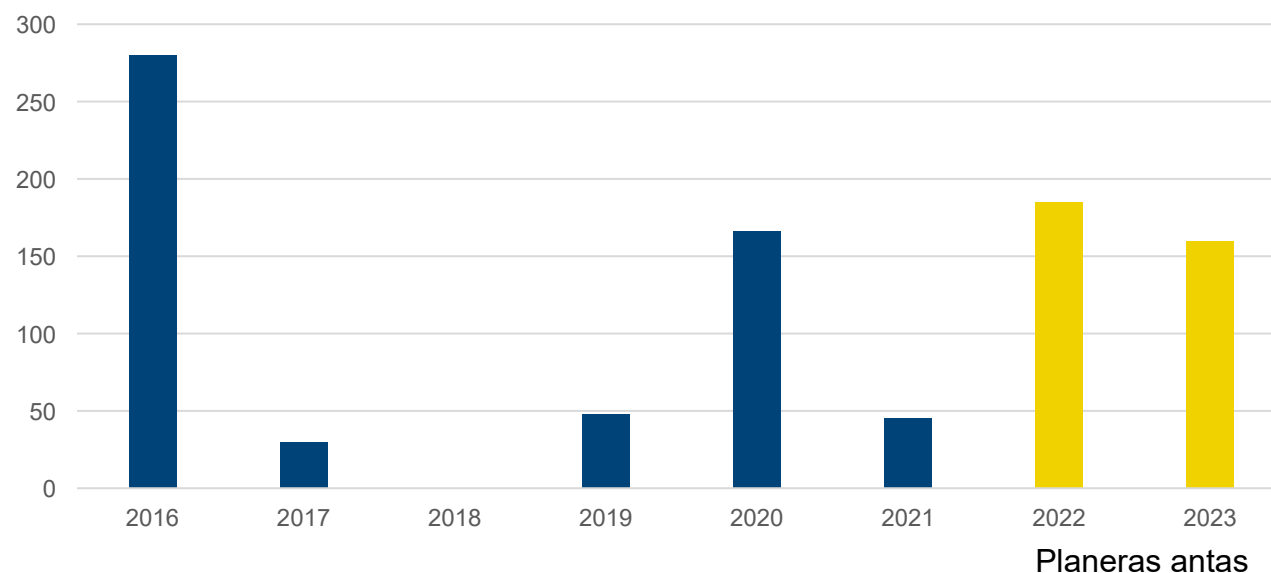


Antal lgh i snitt sedan
2016 = 700 per år

Under 2021-2023
planeras ca 3300 lgh
skapas i antagna planer.
Snitt 1100 per år.

Småhus - planberedskap

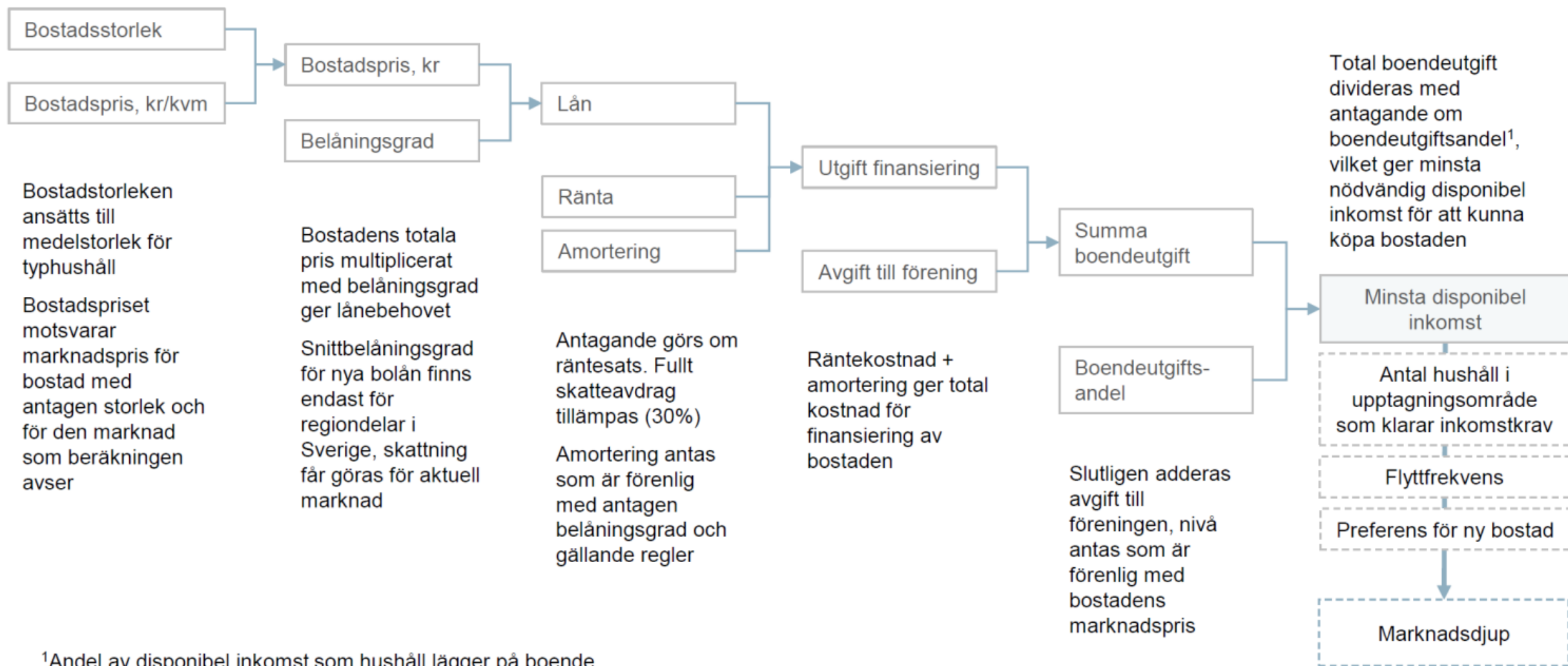
Antal småhus i antagna detaljplaner



Antalet småhus i snitt sedan 2016 = 100 per år

Under 2021-2023 planeras ca 240 småhus skapas i antagna planer. Snitt ca 80 per år.

Metod för att beräkna minsta disponibel inkomst som krävs för att kunna förvärva en ny bostad



SAMMANFATTNING MARKNADSDJUP

Upplåtelseform	Marknadsdjup/år	10 år	20 år
BR	230	2 300	4 600
ÄR	40 -100 (ej centralt)	400	800
HR	150 - 350	1 500 - 3 500	3 000 - 7 000
Totalt	420 - 620	4 200 - 6 200	8 400 - 12 400

Tabell 17. Källa: Evidens.

- 6000 bostäder på Näringen 2040 innebär betydande andel
- Viktigt att landa etableringar för Gävle

Hyresrätter:

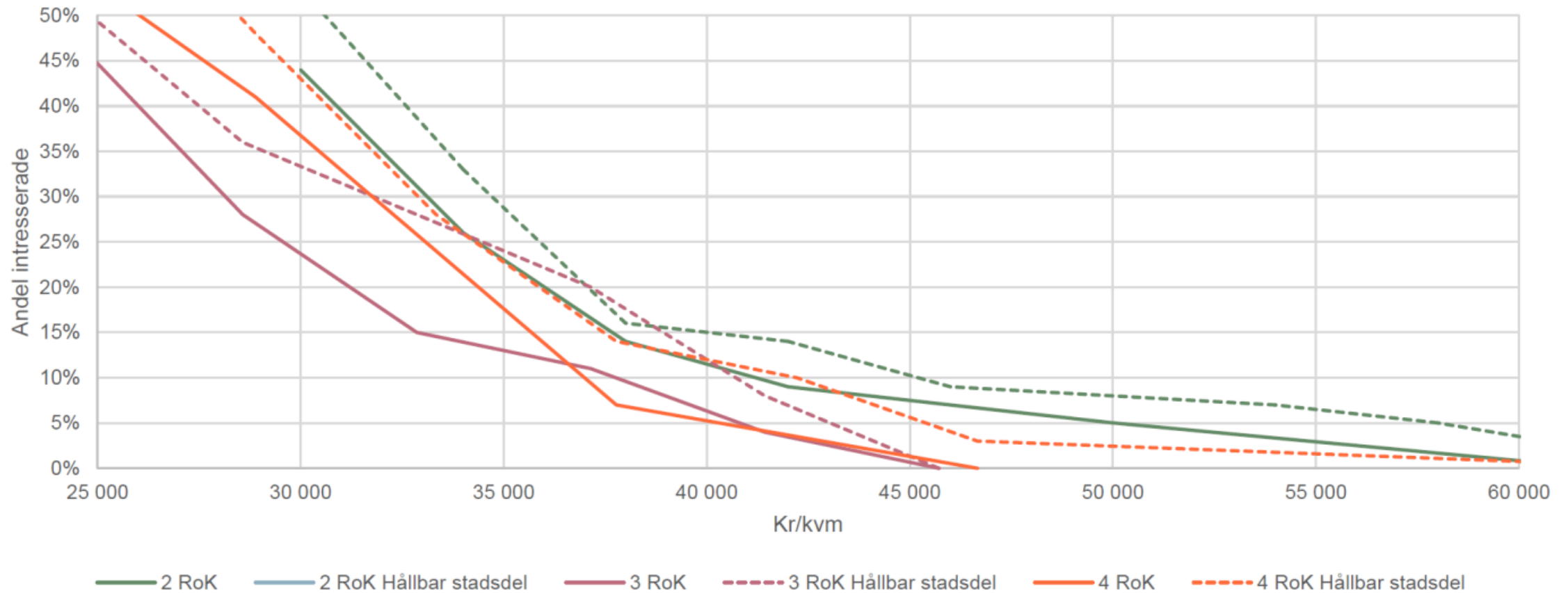
BASKALKYL, normhyra	Ensamboende	Sammanboende	INVESTERINGS- STÖD	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsstorlek	2 RoK, 54 kvm	3 RoK, 83 kvm	Bostadsstorlek	2 RoK, 50 kvm	3 RoK, 70 kvm
Hyra kr/kvm/år	2 120	1 900	Hyra kr/kvm/år	1 660	1 500
Boendeutgift, kr/år	114 480	157 700	Boendeutgift, kr/år	83 000	105 000
Krav på disponibel inkomst	357 750	750 952	Krav på disponibel inkomst	259 375	500 000
Antal hushåll som möter inkomst kravet	4 210	5 014	Antal hushåll som möter inkomst kravet	9 270	13 887
Marknadsdjup exkl. inflyttning	61	55	Marknadsdjup exkl. inflyttning	134	153
Marknadsdjup inkl. inflyttning	76	69	Marknadsdjup inkl. inflyttning	168	191
Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning	145		Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning	359	

Tabell 15. Källa:
Evidens.

Tabell 16. Källa:
Evidens.

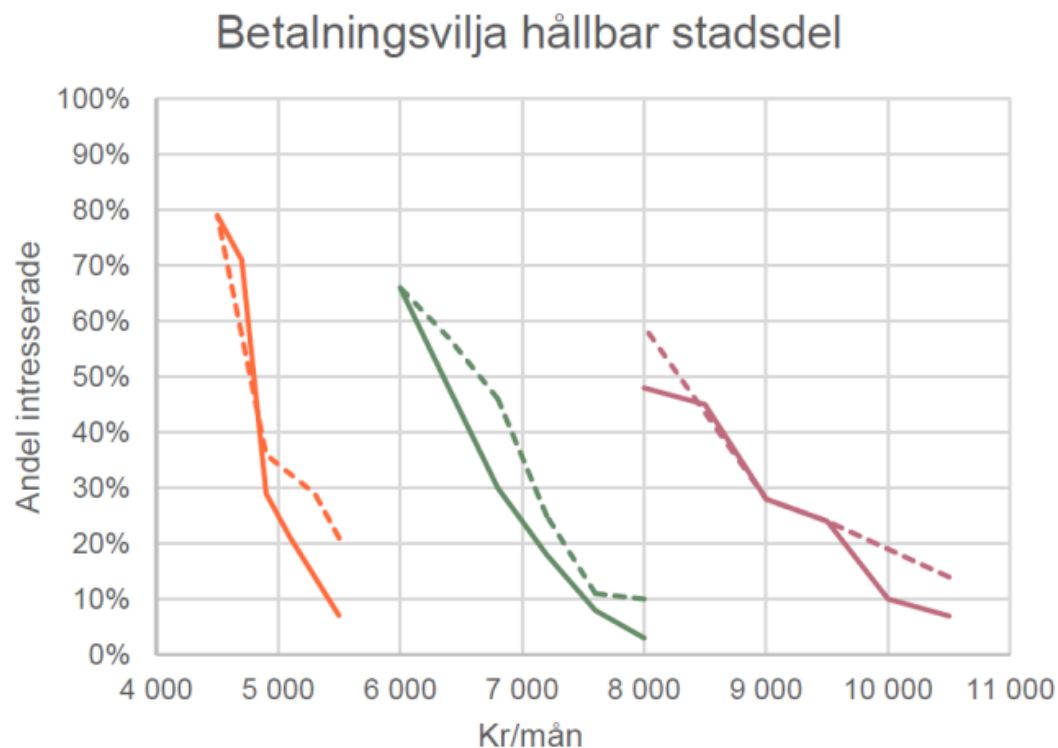
Betalningsviljan kan också öka med cirka 10 procent på Näringen om stadsdelen utvecklas till en av Europas mest hållbara

Betalningsvilja hållbar stadsdel



Effekten finns men är inte lika tydlig bland hyresrätten

Leder till ökade möjligheter för utveckling av området



- 1 RoK
- 2 RoK
- 3 RoK
- - - 1 RoK Hållbar stadsdel
- - - 2 RoK Hållbar stadsdel
- - - 3 RoK Hållbar stadsdel

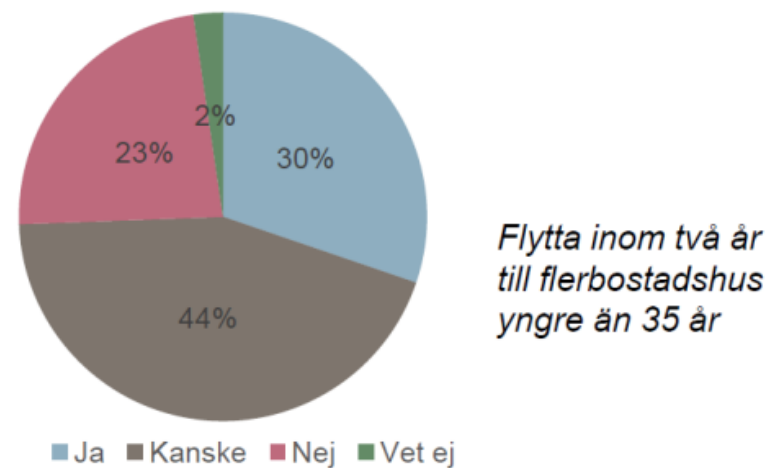
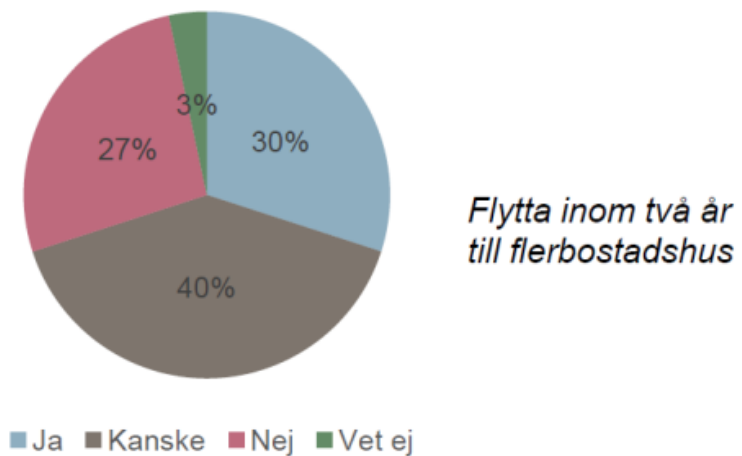
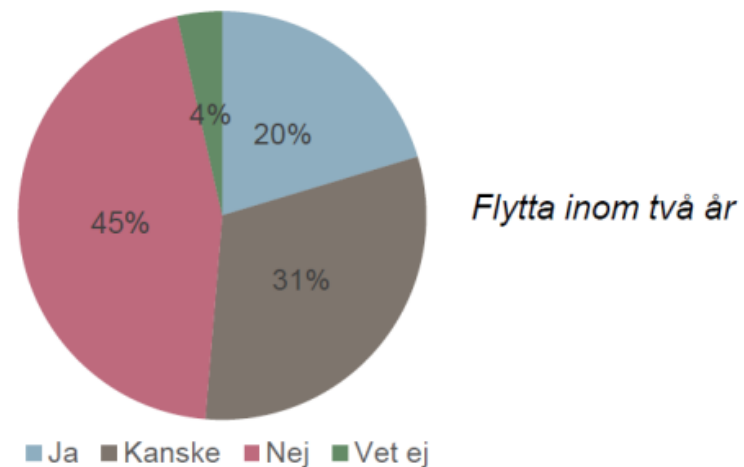
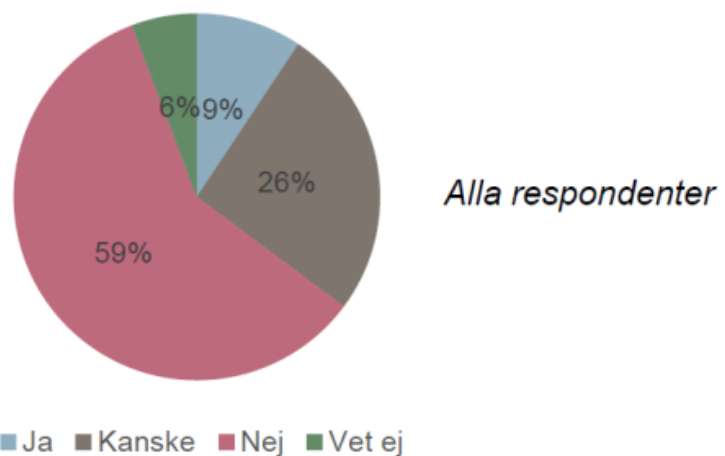
Bostadsrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)	
Ljus BTA	1
Yteffektivitet BOA	78%
BOA	0,78
Intäkt	
Kr/kvm BOA	3 500
Lån Kr/kvm BOA	0
Totalt Kr/kvm BOA	3 500
Totalt Kr/kvm BTA	2 730
Kostnader	
Byggekostnad Kr/kvm BTA	0
Moms	25% 0
Finansiering	4% 0
Risk/ byggherrekostnad	15% 0
Totalt Kr/kvm BOA	0
Totalt Kr/kvm BTA	0
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA	2 730

2700kr m2 BTA
ökad
betalningsvilja

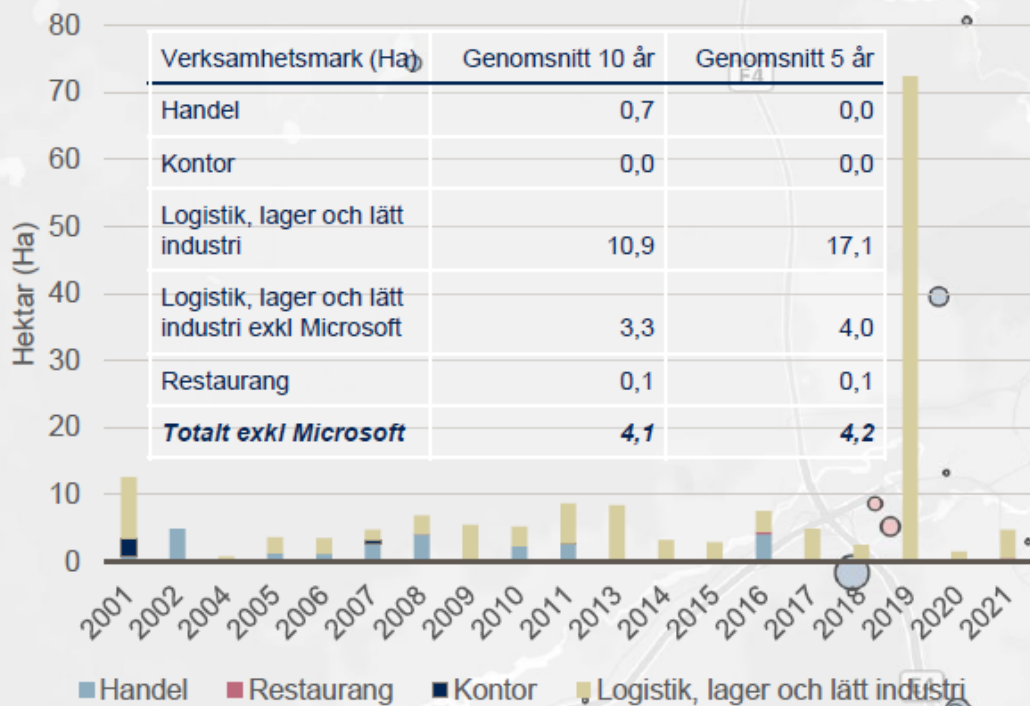
Byggrättsvärden
på upp emot
5700kr m2 BTA

Antal bostäder på Näringen	7 800
Antagen BOA per bostad	60
Beräknad BTA på Näringen	600 000
Ökad intäkt på Näringen	1 638 000 000

Från svagt till starkt intresse för Näringen



Såld verksamhetsmark per fastighetslag år 2001-2021



- 5-10ha årlig förbrukning av verksamhetsmark
- Behov planberedskap för större etableringar 50-100ha
- Behov mindre etableringar + årlig tillväxt, 50-100ha
- 100-200ha total planberedskap



SAMMANFATTNING

- Gävle sticker inte ut jämfört med jämförbara städer (nedre halvan)
- Evidens rapport en basprognos för att bygga på scenarier
- Marknadsdjupet är 420-620 bostäder per år (beroende av investeringsstöd)
- Marknadsdjupet är 8400-12400 bostäder på 20år (beroende av investeringsstöd)
 - Näringen en betydande del (65%-50%) enligt avtal till 2040.
- Betalningsvilja ökar med 10% BR - Höga hållbarhetskvalitéer -> slår tydligt på byggrättsvärden (+2700kr/BTA=1miljard extra intäkter totalt)
- Starkt intresse för Näringen – (20%+30%), (30%+40%)
- Historiskt lågt intresse för verksamhetsmark (ca 4ha exkl. Microsoft), Intervjuer visar på uppdämt behov

Kort analys

- Bostadsbyggande har ökat i Gävle sedan 2016 dels pga av ökat ekonomisk incitament för byggherrarna men även att efterfrågan har ökat.
- Fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter har över åren påverkats av de nationella investeringsstöden. Fördelningen utifrån marknadsdjup går från 1/3-2/3 hyresrätter med investeringsstödet.
- Planberedskapen för flerbostadshus kontra marknadsdjupet ligger något över. (700 lägenheter per år kontra ett marknadsdjup på 420-620 lägenheter). Mellan 2021 -2023 planeras ca 1100 lägenheter tillskapas per år i nya detaljplaner vilket är högre i förhållande till marknadsdjupet .
- Planberedskapen för småhus kontra marknadsdjupet har legat i nivå. (100 småhus per år kontra ett marknadsdjup på 40-100 lägenheter). Mellan 2021 -2023 planeras ca 80 småhus tillskapas per år i nya detaljplaner vilket är något lågt i förhållande till marknadsdjupet.

Aktuella exploateringsprojekt 2022 o 2023	Antal bostäder	Typ	Kommunens ekonomiska åtagande	Med i kommun -planen	Resurser Antal åa tom 2026	Övrigt
Gävle Strand etapp 3	750	F	Stora investeringar, trafik/bro? kajer, sanering etc		6	Är det en mättad marknad m Godisfabriken, S Hamnpiren samt etapp2? GS3 eller Nyhamn? Behöver komma längre i Näringen innan vi beslutar vilket projekt.
Nyhamn Galvan	500	F	Stora investeringar, trafik/bro? kajer, sanering, masshantering etc		6	Är det en mättad marknad m Godisfabriken, S Hamnpiren samt etapp2? GS3 eller Nyhamn? Behöver komma längre i Näringen innan vi beslutar vilket projekt.
Norrlandet Bönan småhus	140-180	S	Trafikinvesteringar krävs (Intäkter 108mkr, kostnad 60mkr)		2	Förstudie pågår vad gäller bla förbifart. Investeringar gjorda i VA. Daniel kollar antal småhus, kommer påverka ekonomin.
Lindabacka västra E2	25	S	Utbyggd infrastruktur, låg kostnad		1,5	Vägnät utbyggd. GV - kapacitetsutredning Q4 2022 – beroende på utfall vidare projektering, vidare ledningsförstärkningsprojekt som i sig sen behöver prioriteras mellan övriga projekt
Södra Hemlingby etapp 2	150	S	Stora investeringar har tagits i etapp 1.		3	Delvis utbyggd vägnät. Tuff trafiksituation, måste avvakta ombyggnad av Spängersleden.
Varvaterassen	32	S (radhus)	Utbyggd infrastruktur,		1,5	GV kapacitetsutredning Q3 2023 – beroende på utfall vidare projektering, vidare ledningsförstärkningsprojekt som behöver prioriteras
Privata						
Mackmyra (LIS området)	50	S	Exploatören finansierar		1	Planbesked ej planuppdrag under våren.
Skoglundshöjden	120	S (radhus)	Exploatören finansierar		1	Planuppdrag pågår
Järvstagläntan	30	S	Exploatören finansierar		1	Planuppdrag pågår
Holmsund 4:1	200	F	Exploatören finansierar		?	Planuppdrag pågår. Kommer kräva GC-väg o hållplatser.
Järvstaby?	30	S			?	Planuppdrag pågår, vägfrågan komplicerad. Behöver utredas vidare.
Mackmyra	2	F	?		2	Dialog med kunden pågår

Prioriteringstankar

Småhus

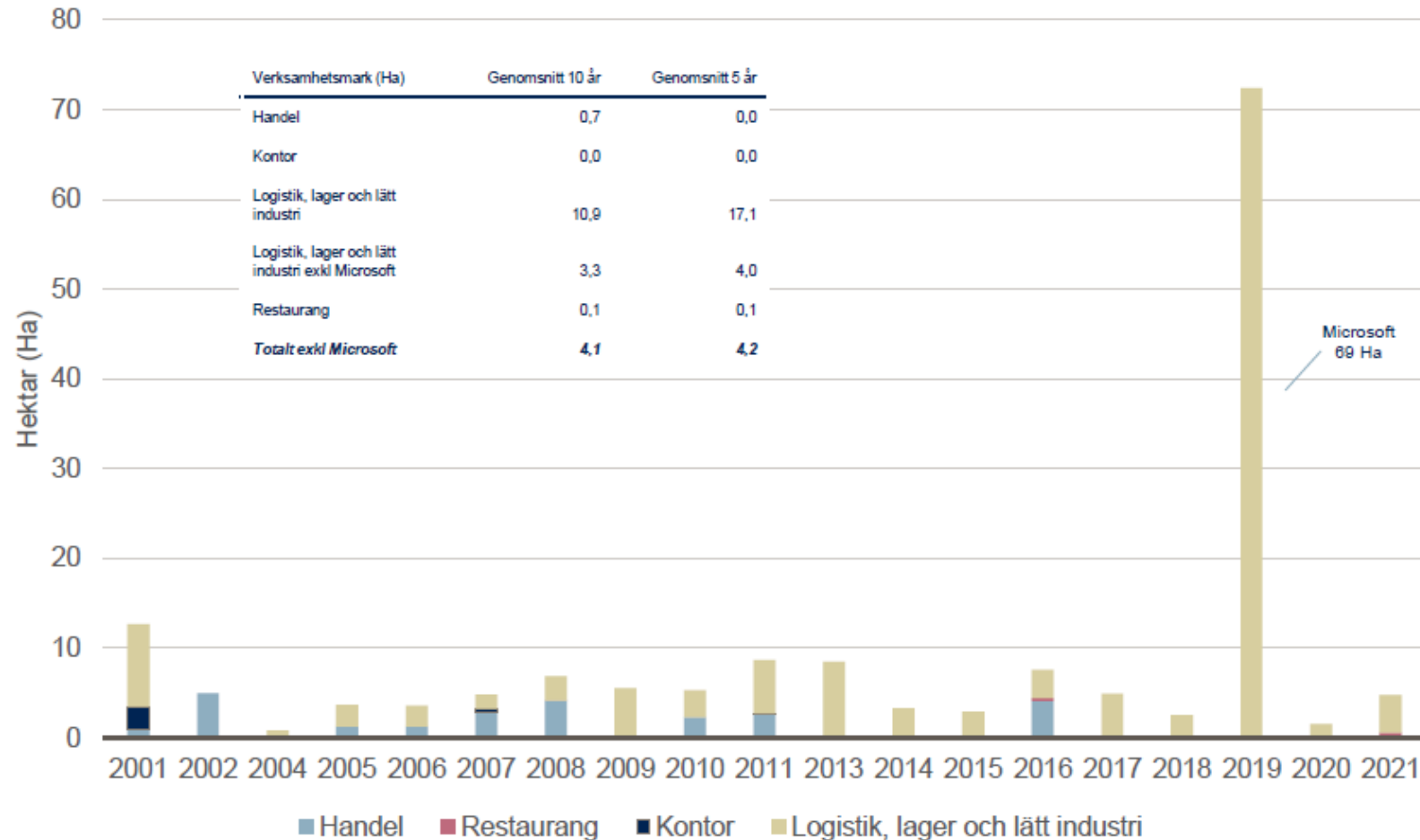
- Möjliggör genomförande av de privata initiativen Mackmyra, Järvstagläntan o Skogslundshöjden, totalt ca 170 småhus.
- Påbörja kapacitetsutredning för Lindbacka västra E2.
- Fortsätt ta fram förstudie gällande förbifart Bönan.

Flerbostadshus.

- Möjliggör genomförande av det privata initiativet i Bomhus, Holmsund 4:1
- Fortsatt utred de privata initiativen Mejeriet, Hessels o Brynäs 26:9 för att se kommunens åtagande.
- Starta antingen Gävle Strand E3 eller Nyhamn Galvan i slutet av 2023. Frågan behöver utredas vidare innan val av område.

Privata aktörer köper cirka 4 hektar verksamhetsmark per år i Gävle kommun

Såld verksamhetsmark per fastighetslag år 2001-2021



- I grafen till vänster presenteras samtliga markförsäljningar till privata aktörer avseende verksamhetsmark i Gävle kommun sedan år 2001.
- Totalt har 165 Ha verksamhetsmark sålts sedan 2001.
- Behovet av verksamhetsmark har varit stabilt under de senaste 10 åren. Exkluderas Microsofts etablering är åtgången av mark för industri- och lager/ logistik cirka 4 Ha per år.
- I grafen är Gävle Hamn ABs markköp exkluderade. Hamnen köpte totalt 342 Ha under 2001 och 2002.
- Både verksamhetsmark för kontor och handel noterar relativt låg efterfrågan.

I dagsläget finns i princip ingen planlagd verksamhetsmark. Inom 3-4 år (2025) kommer över 250 hektar verksamhetsmark vara säljbar

Område	Inriktning	Planlagd ledig (Ha)	Planläggning pågår (Ha)	Säljbar (år)	Kommentar
Hemlingby	Handel	0	9	2023	pågående
Kungsback	Stadsnära verksamheter	5-6	10	2023	pågående
Ersbo Syd etapp 4	Delvis logistik	0	90	2023-2024	pågående
Gävle hamn	Logistik, hamnkoppling	0	65	2024-2025	pågående
Tolvforsskogen	Se kommentar till höger	0	200 (Totalt finns möjlighet för ~1 200)	2028	
Forsbacka		3	80-100	2024-2025	startas inom kort

- Tolvforsskogen: Tanke om inriktning finns enligt nedan. Förutsätter dock att det finns planlagd mark tillgänglig inom alla tre delområden.
 - Söder: service, återvinning, snödeponi mm. Tillgängligt för privatpersoner
 - Öster: lager, logistik
 - Väster: industri + viss logistik med behov av järnväg
- Inom ca 3 år kommer över 250 hektar verksamhetsmark att vara säljbar. Detta är mer mark än det som sålts under de senaste 20 åren totalt.

Sammanfattning rapport:

- 5-10ha årlig förbrukning av verksamhetsmark
- Behov planberedskap för större etableringar 50-100ha
- Behov mindre etableringar + årlig tillväxt, 50-100ha
- 100-200ha total planberedskap

Kort analys

- Idag finns i princip ingen verksamhetsmark
- När Ersbo E4, Hemlingby handel samt Kungsbäck kommer ytterligare ca 110 ha detaljplanelagd vara klar under 2022/2023. Byggtid ca 2 år.
- För att nå marknadsanalysen planberedskap på 100-200 ha behöver ytterligare verksamhetsmark tas fram.
- Det råder stor osäkerhet kring tidplan och omfattning både vad gäller Tolvforsskogen samt Gävle västra.

Aktuella exploateringsprojekt 2022 o 2023	Leverans	Typ	Med i kommun plan	Kommunens ekonomiska åtagande	Resurser Antal åa	Övrigt
Fredriksskans 15:1	Ca 40-65 ha	Hamn- anknuten verksamhet, industriprod /vätgas		Intäkter 240 mkr Kostnader 120mkr	2	Förstudie pågår. Intentionsavtal med hamnen på del av mark finns.
Forsbacka (Norr om E16)	Ca 50-100 ha	Större etableringar o småskalig verksamhet			3	Förstudie pågår - VA frågan viktig att utreda. Befintlig infrastruktur, går att bygga ut i etapper.
Rörberg	ca 150 ha	Större etablering.				Området är planlöst. Viktigt med en politisk viljeinriktning o beslut m fortsatt arbete. Dialog om alternativ användning pågår. Trafik/infrastruktur och åsen begränsande för funktion/användning. Marknadsanalys ska beställas om dialog strandar.
Ersbo Sydväst	Ca 12 ha	Upplag GE		Intäkt 48 mkr Kostnad 20 mkr	2	Gävle energi vill ha utökat sitt område. Behöver studera dagvatten, trafiksituation o marknadsdjup. Förstudien behöver kompletteras. Löser möjlighet att säja mark GE, rätta till Microsofts väg.
Gävle Västra, stationsområde		Centrum ändamål				Oklar avgränsning av exploateringsprojektet – omfattning, tidplan etc måste utredas. WBS pågår. Samråd på orten Trv, våren 2023.
Tolvforsskogen etapp 1 trafikplats Texelvägen	200 ha	Logistik			17	Oklar avgränsning av exploateringsprojektet- omfattning, tidplan etc, måste utredas.
-Margareta Johanssons väg						OM denna är möjlig bör den prioriteras som detaljplan i eget exploateringsprojekt eller del av det stora
Mark för gasmacksetablering		Drivmedels- försäljning				Lokaliseringsutredning pågår om placering av gasmack. Gasum planeras etableras på Andersberg 14:37.